

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa CATERINA TRENTINI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 685/2019

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS e OMISSIS

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.02.2020 ore 9,30

RELAZIONE DI STIMA
Beni in Comune di Pero - Via della Liberazione 27/29

LOTTO UNICO

Corpo 1 – Villetta disposta su due livelli ai piani terra e primo (1° e 2°f.t.) con cantina al piano interrato e porzioni di giardino ad uso esclusivo (Fg. 4, Particella 477, Sub.11)

Corpo 2 - Box auto posto al piano interrato (Fg. 4, Particella 477, Sub.23)



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO

Corpo 1

Bene in: Comune di **Pero Via della Liberazione 29 - Villetta disposta su due livelli con cantina al piano interrato e porzioni di giardino ad uso esclusivo ai piani T-1-S1.**

Categoria: A2 [Abitazioni civili]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 477, subalterno 11**

Corpo 2

Bene in: Comune di **Pero Via della Liberazione 27 – box auto al piano interrato**

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 477, subalterno 23**

Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato) il quale risulta residente presso il bene oggetto di procedura esecutiva (Sub.11) insieme alla famiglia.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Conformità edilizia

Corpo 1: Non Conforme

Corpo 2: Non Conforme

Conformità catastale

Corpo 1: Non Conforme

Corpo 2: Conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO UNICO (Corpo 1 + Corpo 2)

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 364.848,93

BENI IN PERO
VIA DELLA LIBERAZIONE N. 27/29

LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

Villetta disposta su due livelli ai piani terra e primo (1° e 2°f.t.) con cantina al piano interrato adibita a taverna con porzioni di giardino ad uso esclusivo (Sub.11) oltre a box auto posto al piano interrato (Sub.23).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO 1**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Pero, Via della Liberazione 29, appartamento disposto su due livelli ai piani terra e primo (1° e 2°f.t.) con cantina al piano interrato e giardino ad uso esclusivo (Sub.11).

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per **1/2 di OMISSIS** nato a MILANO il 01/07/1965, Cod. Fiscale OMISSIS – Piena Proprietà;

Proprietà per **1/2 di OMISSIS** nata a MILANO il 11/09/1966 OMISSIS – Piena Proprietà.

Ulteriori informazioni sui debitori (valevole per i Corpi 1 e 2):

Dai certificati di residenza e stato di famiglia richiesti presso il Comune di Pero ed acquisiti in data 23.09.2019, è stato appurato che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori esegutati) risultano residenti presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva in Comune di Pero – Via della Liberazione n. 27/29 e la famiglia anagrafica è composta oltre che dagli stessi debitori da OMISSIS nato il 19.10.1998 a Rho e OMISSIS nato il 19.10.1998 a Rho.

Come risulta dall'estratto del certificato di matrimonio i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori esegutati) hanno contratto matrimonio in Pero il 18.07.1998.

ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale di Milano in data 29/09/2014, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 – Certificati di residenza e stato di famiglia, ALL. 2 - Estratto del certificato di matrimonio)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

OMISSIS nato a MILANO il 01/07/1965, Cod. Fiscale OMISSIS – Piena Proprietà, **piena proprietà per 1/1** in regime di comunione dei beni;

OMISSIS nata a MILANO il 11/09/1966 OMISSIS, **piena proprietà per 1/1** in regime di comunione dei beni.

Dati identificativi: **foglio 4, particella 477, subalterno 11 indirizzo VIA DELLA LIBERAZIONE n. 29 piano: T-1-S1, comune PERO, categoria A/2**, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale Totale: 159 m² - Totale escluse aree scoperte: 143 m²- rendita Euro 1.012,26

Derivante da: VARIAZIONE del 17/09/2015 protocollo n. MI0617301 in atti dal 17/09/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.305286.1/2015);

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/1990 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/06/1990 in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1990);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/1991 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 332553/1990).

1.4 Confini

dell'appartamento: giardino della stessa proprietà, giardino Sub.4, villetta Sub.4, giardino della stessa proprietà, villetta Sub.12, giardino della stessa proprietà;

del vano cantina: box Sub.23, corsia box Sub.1, cantina Sub.2, stessa proprietà.

(ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.11); ALL. 4 - Visura storica per subalterno (Sub.11); ALL. 5 - Planimetria catastale Sub.11; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)

CORPO 2

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Pero, Via della Liberazione 27, box auto posto al piano interrato (Sub.23).

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per **1/2 di OMISSIS** nato a MILANO il 01/07/1965, Cod. Fiscale OMISSIS – Piena Proprietà;

Proprietà per **1/2 di OMISSIS** nata a MILANO il 11/09/1966 OMISSIS – Piena Proprietà.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

OMISSIS nato a MILANO il 01/07/1965, Cod. Fiscale OMISSIS – Piena Proprietà, **piena proprietà per 1/1** in regime di comunione dei beni;

OMISSIS nata a MILANO il 11/09/1966 OMISSIS, **piena proprietà per 1/1** in regime di comunione dei beni.

Dati identificativi: foglio 4, particella 477, subalterno 23 indirizzo VIA DELLA LIBERAZIONE n. 27 piano: S1, comune PERO, categoria C/6, classe 1, consistenza 18mq, superficie catastale Totale: 18 m² - rendita Euro 39,97

Derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/06/1990 in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1990);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/1991 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 332553/1990).

1.4 Confini

Box Sub.24, corsia box Sub.1, Sub.11, stessa proprietà.

(ALL. 7 - Visura storica per subalterno (Sub.23); ALL. 8 - Planimetria catastale Sub.23; ALL. 6 – Videomap/estratto di mappa)

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene (valevole per i Corpi 1 e 2)

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 17.12.2019 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Barbara Delfini, l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato) il quale risulta residente presso il bene in oggetto insieme con la famiglia.

2.2 Esistenza contratti di locazione in essere (valevole per i Corpi 1 e 2)

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 4 e Gorgonzola, si è appurato che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori esecutati), relativamente alle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione.

(ALL. 9 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e Gorgonzola)

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS** derivante da atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 23.07.2007 rep. nn. 97426/11770 - **iscritta a Milano 2 in data 31.07.2007 ai nn. 124050/34026**

Importo ipoteca: Euro 375.000,00

Importo capitale: Euro 217.000,00

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS** derivante da atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 30.11.2011 rep. nn. 103632/15957 - **iscritta a Milano 2 in data 9.12.2011 ai nn. 140118/29818**

Importo ipoteca: Euro 300.000,00

Importo capitale: Euro 150.000,00

- Ipoteca giudiziaria a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da decreto ingiuntivo del 25.03.2013 rep. n. 226 - **iscritta a Milano 2 in data 30.04.2013 ai nn. 39935/6659**

Importo ipoteca: Euro 175.987,16

Importo capitale: Euro 137.006,85

N.B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

- Ipoteca legale a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da ruolo del 3.06.2015 emesso da OMISSIS - **iscritta a Milano 2 in data 12.06.2015 ai nn. 55994/9733**

Importo ipoteca: Euro 637.288,30

Importo capitale: Euro 318.644,15

N.B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

3.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**
Derivante da: atto giudiziario del 3.05.2019 n. 12192
Trascritto a Milano 2 in data 5.06.2019 ai nn. 71665/46808

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

3.3 Misure Penali: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 Spese condominiali Via della Liberazione 27/29

Corpo 1 – Villetta disposta su due livelli ai piani terra e primo (1° e 2°f.t.) con cantina al piano interrato adibita a taverna e porzioni di giardino ad uso esclusivo (Fg. 4, Particella 477, Sub.11)

Totale Preventivo 2019/2020 Euro 385,20

Come si deduce dai documenti inoltrati dall'amministratore dello stabile il debito totale maturato dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS corrisponde alla sola gestione 2019/2020 in quanto la rata relativa alle spese del saldo della precedente gestione pari ad Euro 699,70 risultano pagate con versamento della 1° rata effettuato in data 18.11.2019.

In merito al preventivo di gestione 2019/2020 i cui pagamenti sono da corrispondersi in 3 rate da Euro 128,40 ciascuna, si segnala che solo la seconda delle tre rate (con scadenza 2.01.2020) risulta attualmente scaduta.

Millesimi spese generali comuni: 1,0000/10

Millesimi vialetto lotto D: 1,0000/5

Corpo 2 - Box auto posto al piano interrato (Fg. 4, Particella 477, Sub.23)

Totale Preventivo 2019/2020 Euro 128,40

Come si deduce dai documenti inoltrati dall'amministratore dello stabile il debito totale maturato dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS corrisponde alla sola gestione 2019/2020 in quanto relativamente al box auto non risultano insolute ulteriori spese di precedenti gestioni.

In merito al preventivo di gestione 2019/2020 i cui pagamenti sono da corrispondersi in 3 rate da Euro 42,80 ciascuna, si segnala che solo la seconda delle tre rate (con scadenza 2.01.2020) risulta attualmente scaduta.

Millesimi di proprietà : 80,25/00

Per maggiori informazioni: OMISSIS - Via OMISSIS 55 – 20017 Rho (MI) - tel. OMISSIS email: OMISSIS

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(ALL. 10 - Estratto conto spese condominiali e versamento 1°rata gestione

2019/2020)

4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

4.3 Attestazione Prestazione Energetica

Corpo 1 – Villetta disposta su due livelli ai piani terra e primo (1° e 2°f.t.) con cantina al piano interrato adibita a taverna e porzioni di giardino ad uso esclusivo (Fg. 4, Particella 477, Sub.11)

Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

N.B.: Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

Corpo 2 - Box auto posto al piano interrato (Fg. 4, Particella 477, Sub.23)

Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

N.B.: Per la categoria catastale cui appartiene l'immobile in oggetto non risulta necessaria redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.

5. PROVENIENZA

5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario attuale: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/2 e **OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/2 **dal 17.10.1991**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. OMISSIS del 17.10.1991 rep. 38134 - registrata a Rho il 6.11.1991 al n. 1447 Serie 2V - **trascritto a Milano 2 in data 15.11.1991 ai nn. 86160/62843.**

(ALL. 11 - Atto di provenienza)

Proprietari precedenti: OMISSIS proprietà per la quota di 1/1 **dal 15.11.1991 al 15.11.1991**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa OMISSIS del 15.02.1991 rep. 34744 - registrata a Rho il 7.03.1991 al n. 339 Serie 2V - **trascritto a Milano 2 in data 14.03.1991 ai nn. 23092/17864.**

(ALL. 12 – Trascr. del 14.03.1991 nn. 23092/17864 – Primo atto di compravendita)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1 PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente segnala di avere richiesto visura del fascicolo edilizio in data 12.11.2019 e di avere effettuato visura atti in data 10.12.2019 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pero. Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Concessione Edilizia N.101/88 del 14.11.1988 Prot. 4083/88**

Intestazione: OMISSIS

La C.E. veniva rilasciata per la *“realizzazione di edifici residenziali, secondo lotto (lotto B - 3 - 4 -5- 6) consistente in un palazzo a torre, 43 villette e relativi box”* in Comune di Pero – Via della Liberazione.

- **Autorizzazione Edilizia in variante N. 26/92 del 5.06.1992 – Prot. 4880**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di domanda presentata per ottenere variante in corso d'opera alla precedente concessione per i Blocchi C-D-E-F, Torri 3 e 4. Le opere richieste venivano autorizzate a condizione che nei blocchi C-E non fossero aperte finestre e che si verificassero i ricambi d'aria di 12vol/h.

- **Dichiarazione di abitabilità/agibilità del 6.04.1993**

A seguito della presentazione della domanda in data 28.06.1992 da parte della Soc. OMISSIS; in data 6.04.1993 il Comune di Pero rilasciava certificato di abitabilità/agibilità per gli edifici identificati come torre 2 e per i lotti C-D-E-F (villette).

Al certificato di agibilità risultano allegati:

- Relazione tecnica del 23.03.1993 relativa ai lotti B - 3 - 4 -5- 6 con la quale si constavano difformità nell'esecuzione degli edifici autorizzati con la C.E. 101/88. In merito al bene oggetto della presente procedura esecutiva, il tecnico evidenziava che *“E' stata realizzata una finestra con apertura a ribalta tra il servizio igienico privo di areazione di locale cucina”*.
- Verbale del sopralluogo effettuato in data 15.03.1993 con il quale si richiamava la precedente relazione tecnica del 23.03.1993 in cui si evidenziavano alcune difformità nell'esecuzione degli edifici di cui alla C.E. 101/88 riguardanti i lotti B - 3 - 4 -5- 6. Con il sopralluogo del 15.03.1993, in relazione al bene oggetto di procedura, il tecnico rilevava che *“le villetta 8/C e 8/D hanno completamente eliminato il problema delle finestre a ribalta tra il locale cucina e il bagno, e precisamente ho accertato che sono state tolte le cerniere della ribalta e la medesima è stata incollata e fissata con viti al telaio”*;

(ALL. 13 - Concessione Edilizia N.101-88 del 14.11.1988 Prot. 4083-88 + Tavole allegate; ALL. 14 - Autorizzazione Edilizia N. 26/92 del 5.06.1992 Prot. 4880 + Tavole allegate; ALL. 15 - Dichiarazione di abitabilità/agibilità del 6.04.1993 + Allegati)

6.2 Conformità edilizia

Corpo 1 – Villetta disposta su due livelli ai piani terra e primo (1° e 2°f.t.) con cantina al piano interrato adibita a taverna e porzioni di giardino ad uso esclusivo (Fig. 4, Particella 477, Sub.11)

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 17.12.2019 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato delle tavole allegate alla Autorizzazione Edilizia in variante N. 26/92 del 5.06.1992:

- **al piano terra** la parete posta a separazione tra il locale soggiorno e la cucina risulta modificata e trasformata attraverso demolizione in parete bassa con soprastante arco in muratura; inoltre non è stata rilevata la presenza di due porte a chiusura della cucina e del disimpegno, venendo così a mancare la presenza di regolare antibagno;
- **al piano seminterrato** il locale principale a cantina adibito a tavernetta risulta ampliato tramite l'inglobamento di parte dell'intercapedine condominiale di aerazione, ottenuta tramite la demolizione del muro posto a separazione con l'intercapedine, l'eliminazione di una finestra di aerazione del locale e la chiusura con blocchi di vetrocemento delle griglie di aerazione sul soffitto dell'intercapedine; nell'intercapedine sono state inoltre realizzati due piccoli vani cantina ottenuti tramite la realizzazione di tramezzi, due porte e la chiusura con blocchi di vetrocemento delle griglie di aerazione sul soffitto dell'intercapedine.

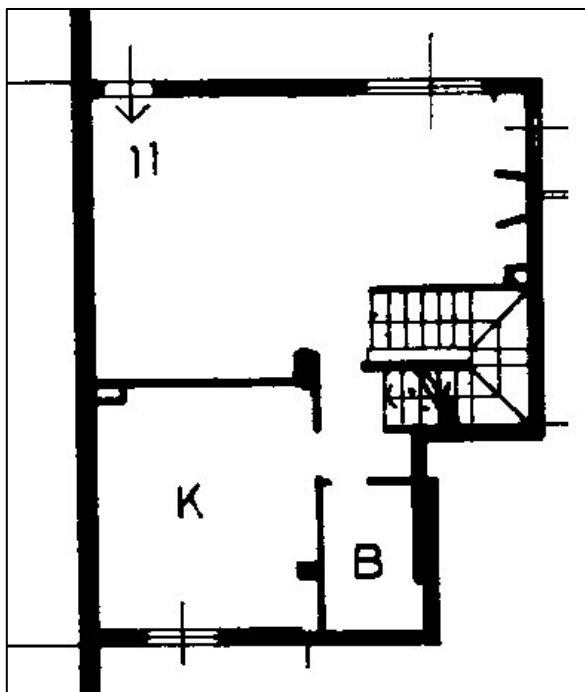


Fig.1: Planimetria catastale del 7.09.1990
Sub. 11 - Piano Terra

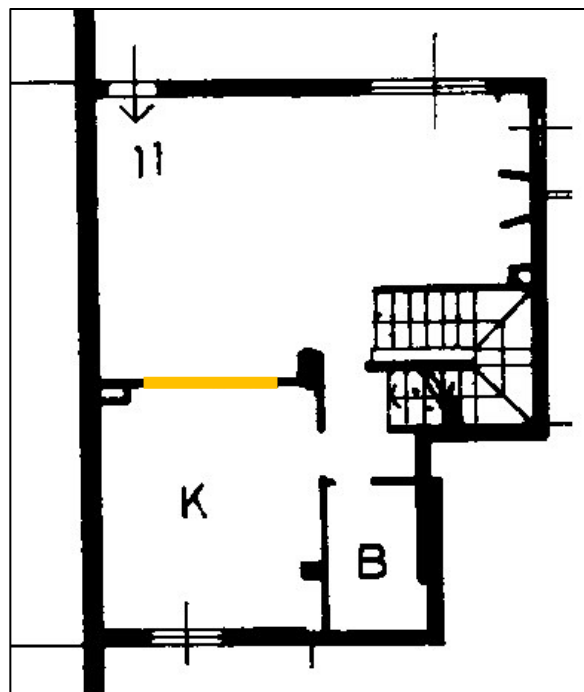


Fig. 2: Modifiche alla data del sopralluogo
del 4.12.2019

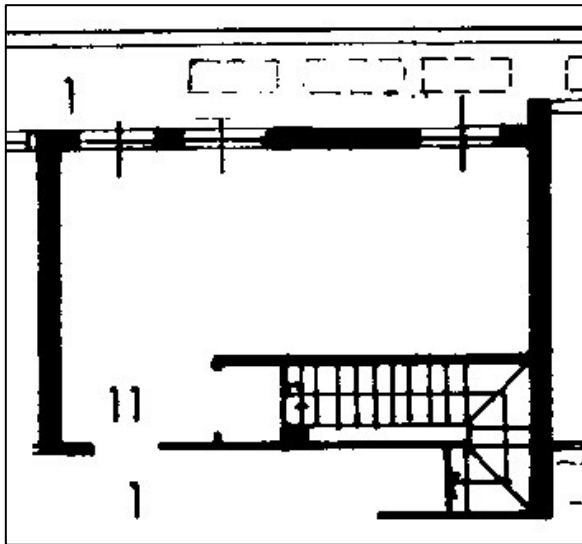


Fig.3: Planimetria catastale del 7.09.1990
Sub. 11 - Piano Interrato

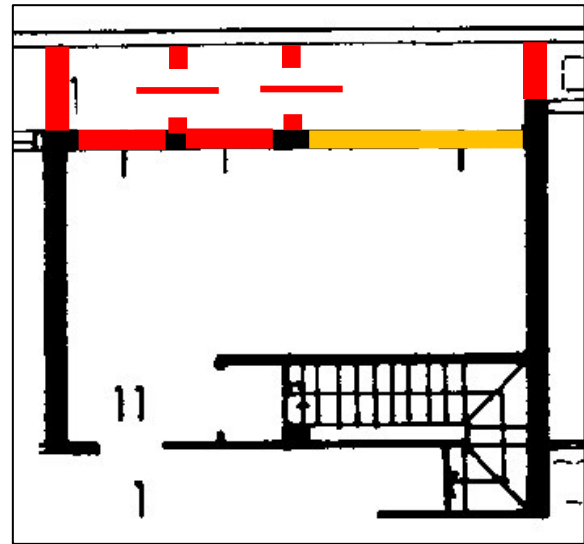


Fig. 4: Modifiche alla data del sopralluogo
del 4.12.2019

Regolarizzabili mediante

- **piano terra:** per la parziale demolizione del tramezzo a separazione tra il locale soggiorno e la cucina dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune; dovranno essere inoltre posate le due porte mancanti a chiusura della cucina e del disimpegno il cui costo si stima in importo minimo di **Euro 1.000,00**;
- **piano interrato:** al fine di ripristinare lo stato assentito con la Autorizzazione Edilizia in variante N. 26/92 del 5.06.1992 dovrà essere prevista la demolizione dei tramezzi posti a chiusura delle estremità dell'intercapedine e a chiusura dei due piccoli locali cantina, il ripristino delle tre griglie di aerazione dell'intercapedine, lo spostamento della caldaia murale tipo C, attualmente ubicata in posizione corrispondente all'intercapedine, nel locale taverna, il ripristino della muratura in blocchi di cls vibrocompresso a separazione del locale con l'intercapedine e la posa del serramento mancante. Il costo delle opere è valutato in un minimo di **Euro 8.500,00** circa.

Costo e oneri totali stimati: Euro 12.000,00 circa.

Corpo 2 - Box auto posto al piano interrato (Fig. 4, Particella 477, Sub.23)

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 17.12.2019 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato delle tavole allegate alla Autorizzazione Edilizia in variante N. 26/92 del 5.06.1992: il box auto risulta ampliato tramite l'inglobamento di parte dell'intercapedine condominiale di aerazione, ottenuta tramite la demolizione del muro posto a separazione con l'intercapedine e l'eliminazione di una finestra di aerazione del box prospiciente l'intercapedine medesima.

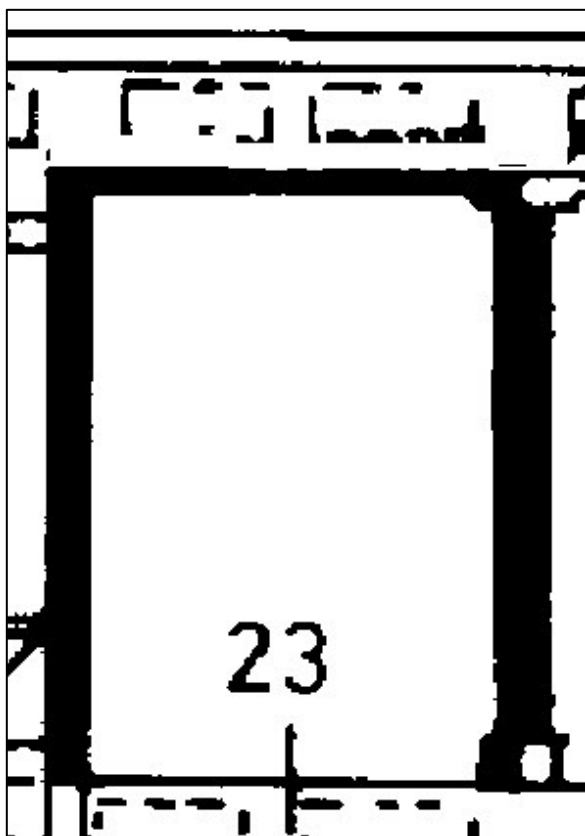


Fig.5: Planimetria catastale del 7.09.1990

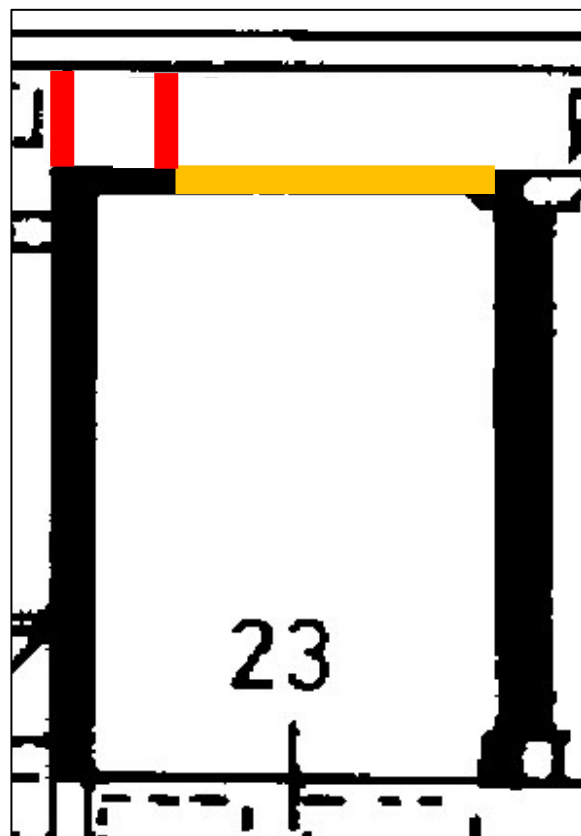


Fig. 6: Modifiche alla data del sopralluogo del 4.12.2019

Regolarizzabili mediante

Al fine di ripristinare lo stato assentito con la Autorizzazione Edilizia in variante N. 26/92 del 5.06.1992 dovrà essere previsto il ripristino della muratura in blocchi di cls vibrocompresso a separazione del locale con l'intercapedine e la posa del serramento mancante. Il costo delle opere è valutato in un minimo di **Euro 1.500,00** circa.

Costo e oneri totali stimati: Euro 1.500,00 circa.

6.3 Conformità catastale

Corpo 1 - Villetta disposta su due livelli ai piani terra e primo (1° e 2°f.t.) con cantina al piano interrato adibita a taverna e porzioni di giardino ad uso esclusivo (Fig. 4, Particella 477, Sub.11)

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

In relazione alle difformità riscontrate al piano terra e in seguito alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria indicata al precedente capitolo, si rende necessaria la regolarizzazione catastale per diversa distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 1.050,00

Oneri Totali: **Euro 1.050,00**

Corpo 2 - Box auto posto al piano interrato (Fig. 4, Particella 477, Sub.23)

L'immobile in oggetto in seguito al ripristino allo stato assentito, risulta conforme dal punto di vista catastale.

6.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 58 del 21.12.2011 - Avviso di approvazione definitiva del 28.03.2012 pubblicato sul BURL. n.13.
Zona	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità fondiaria.

7. DESCRIZIONE DEI BENI**Descrizione LOTTO UNICO**

CORPO 1 - Villetta disposta su due livelli ai piani terra e primo (1° e 2°f.t.) con cantina al piano interrato adibita a taverna e porzioni di giardino ad uso esclusivo (Fig. 4, Particella 477, Sub.11)

Corpo 2 - Box auto posto al piano interrato (Fig. 4, Particella 477, Sub.23)

7.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In Comune di Pero, Via della Liberazione N. 27/29, villetta disposta su due livelli ai piani terra e primo (1° e 2°f.t.) con cantina al piano interrato adibita a taverna con porzioni di giardino ad uso esclusivo (Sub.11) oltre a box auto posto al piano interrato (Sub.23).

Caratteristiche zona: Semi centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia in Via Oratorio, scuola media "Dante Alighieri", I.C. in Via Papa Giovanni XXIII, supermercato "Carrefour Express" in Via Papa Giovanni XXIII, farmacia in Via Cesare Battisti, campo sportivo "Gianni Brera" in Via Papa Giovanni XXIII

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana Linea M1 – Pero – 950 metri circa.

7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto fa parte di un più ampio complesso residenziale composto da tre 10 fabbricati a villette a schiera con giardino di due piani fuori terra con piano interrato a vani cantina e box auto. L'accesso pedonale alle ville avviene tramite vialetto comune pedonale perpendicolare a Via della Liberazione (vialetto privo di cancello e con affisso il n. civico 29) da cui, tramite cancelletti pedonali si accede alle singole proprietà;

l'accesso al corsello delle autorimesse interrato avviene da Via della Liberazione n. 27 tramite cancello carraio con apertura automatizzata e rampa carraia.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di Concessione Edilizia N.101/88 del 14.11.1988 e successive varianti.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra e di piano interrato ad autorimesse e cantine.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

7.3 DESCRIZIONE DEL CORPO 1 – APPARTAMENTO E VANO CANTINA DESTIANTO A TAVERNA (Sub. 11)

La villetta oggetto della presente procedura è disposta su tre livelli, piano terra, primo e interrato del fabbricato con porzioni di giardino esclusivo anteriore e, più piccolo, posteriore; l'accesso avviene dal giardino anteriore delimitato verso il vialetto comune di accesso da cancellata in ferro su muretti e cancelletto di accesso in ferro verniciato e con rete plastificata a confine con le proprietà confinanti; dal cancelletto del giardino tramite camminamento scoperto in piastrelle con finitura tipo "cotto" si raggiunge la porta d'ingresso all'abitazione costituita da porta in legno naturale e vetro con persiana in legno.

Il giardino anteriore è in parte finito a prato con siepi perimetrali e in parte pavimentato con piastrelle con finitura tipo cotto; il giardino posteriore accessibile dalla cucina e delimitato verso le proprietà confinanti con rete plastificata, è quasi completamente pavimentato in piastrelle con finitura tipo cotto.

Al piano terra l'abitazione è costituita da un ampio locale soggiorno/pranzo con camino e dotato di doppio affaccio sul giardino anteriore, dal soggiorno tramite disimpegno si accede ad ampia cucina separata dal soggiorno da un muro basso con soprastante arco e con accesso al piccolo giardino posteriore tramite porta finestra e ad un bagno di servizio cieco con aerazione forzata.

Al primo piano l'appartamento è costituito da tre camere di cui due con affaccio su ampia balconata prospiciente in giardino anteriore e una con affaccio su balcone prospiciente sul piccolo giardino posteriore; al primo piano è inoltre presente un ampio bagno padronale dotato di finestra sul balcone con affaccio sul giardino posteriore e un secondo bagno di servizio, alla data del sopralluogo adibito a ripostiglio (il piccolo bagno alla data del sopralluogo si presentava completo dei rivestimenti in piastrelle e del piatto doccia ma privo degli altri apparecchi idrosanitari).

Al piano interrato l'appartamento è costituito da un ampio locale con camino (adibito a locale tavernetta) e con porta blindata di accesso al corsello dei box, e da altri due ambienti abiti a cantina; come meglio indicato al capitolo conformità edilizia, il locale principale a tavernetta che i due ambienti a cantina risultano difformi rispetto a quanto assentito dai titoli edilizi in quanto, ampliato il primo e realizzati i secondi, occupando parte dell'intercapedine condominiale di aerazione e chiudendo con vetro cemento le griglie superiori di aerazione dell'intercapedine.

Per approfondimenti in merito alle difformità rilevate rispetto allo stato riportato nella planimetria catastale del bene si rimanda ai precedenti paragrafi 6.2.e 6.3 della relazione di stima.

L'appartamento, dotato di triplo affaccio, ha superficie complessiva lorda di **mq 298,82 di cui mq 115,68 di giardino**.

E' posto ai piani T, 1° S1 e interrato ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2,70**.
Stato di manutenzione generale: buono.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	L'edificio presenta balconi a sbalzo con soletta e parapetti in in c.a. Condizioni: buone
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: non verificate.
Solai	Tipologia: solai in latero-cemento con esclusione del solaio al piano terra realizzato in predalles; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: travi e pilastri in c.a.; condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale	L'accesso pedonale al giardino dell'unità immobiliare avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato con anta singola a battente ed apertura manuale. Condizioni: buone
Cancello carraio	L'accesso carraio al complesso edilizio avviene per mezzo di cancello in ferro con anta singola scorrevole ed apertura automatica. Condizioni: buone
Pavim. esterna	Le pavimentazioni presenti nei giardini sono realizzate in piastrelle cm. 40 x 40 con finitura tipo cotto. Condizioni: Buone
Pareti esterne	Le facciate del fabbricato presentano finitura in intonaco tingeggiato di colore grigio. Condizioni: buone
Scale interne	Il vano scala all'interno dell'appartamento presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in marmo, parapetto in muratura e corrimano in marmo. Condizioni: buone.
Porte accesso u.i.	L'unità immobiliare risulta accessibile al piano terra per mezzo di porta ad anta singola in legno naturale e vetri con persiana esterna; al piano interrato avviene tramite per mezzo di porta blindata con anta singola a battente e rivestimento in pannelli di legno. Condizioni: buone.
Infissi esterni	L'unità immobiliare presenta serramenti in legno con vetrocamera ed persiane in legno naturale. Condizioni: buone
Infissi interni	L'unità immobiliare presenta unica porta interna per l'accesso al bagno in legno con anta a battente. Condizioni: buone
Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte:

- soggiorno, cucina ed disimpegno piano terra in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro. Condizioni: buone;
- bagno piano terra in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro. Condizioni: buone;
- camere e disimpegno piano primo in listelli di parquet iroko. Condizioni: buone;
- bagno padronale piano primo in piastrelle di ceramica di vari formati con cornici decorate. Condizioni: buone;
- bagno di servizio piano primo in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro. Condizioni: buone;
- balconi in piastrelle di gres di colore chiaro. Condizioni: buone.
- cantina/taverna in piastrelle cm. 40 x 40 con finitura tipo cotto. Condizioni: buone.

- Rivestim. bagno P.T Le pareti del bagno cieco presentano rivestimento in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro posate ad altezza fino ad h mt. 2,20. Il bagno è attrezzato con lavabo su mobile, lavatoio, doccia ad angolo con box, wc e carico/scarico lavatrice. Condizioni: buone.
- Rivestim. bagno P.1° Le pareti del bagno padronale presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di vari formati, colori, decori e tipo di posa con cornici decorate il tutto posato sino ad h. mt 2,40 circa. Il bagno è attrezzato con doppio lavabo sotto incasso con piano in marmo su mobile, vasca idromassaggio, wc e bidet. Condizioni: buone.
- Rivestim. bagno P.1° Le pareti del bagno di servizio presentano rivestimento in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro posate ad altezza fino ad h mt. 2,20. Il bagno di servizio alla data del sopralluogo era adibito a ripostiglio l'unico apparecchio sanitario presente era il piatto doccia. Condizioni: buone.
- Rivestim. cucina Le pareti della cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica cm. 20x25 di colore chiaro posate sino ad h. 1,75 mt. Le restanti porzioni di pareti presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. Condizioni: buone
- Rivestimenti muri Le pareti dell'immobile al piano T. e 1° ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro; le pareti della cantina/taverna presentano finitura in intonaco stollato tinteggiato. Condizioni: buone.

Impianti:

- Citofonico Lo stabile presenta impianto citofonico; non è stato rilevato alcun certificato di conformità.
- Termico L'immobile presenta impianto termico di tipo autonomo con caldaia murale di tipo C installata nella cantina/taverna e

destinata sia alla produzione di calore che di ACS (Acqua Calda Sanitaria); la diffusione di calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di termosifoni in alluminio bianco ad esclusione del bagno padronale dotato di termosifone termoarredo alto. Nel locale soggiorno e in una camera sono presenti. Condizioni: buone.

Condizionamento Nel soggiorno e in una camera al piano primo sono presenti diffusori a parete – split con unità esterne rispettivamente nel giardino anteriore e sul balcone prospiciente il giardino posteriore. Condizioni: normali.

7.4 DESCRIZIONE DEL CORPO 2 – BOX AUTO (Sub.23)

Il box auto oggetto della presente procedura è ubicato al piano interrato del fabbricato accessibile da corsello carraio comune pavimentato in pastina di cls, raggiungibile per mezzo di rampa carraia in cls con finitura antisdrucciolo. L'accesso al box auto in oggetto avviene per mezzo di porta in ferro di tipo basculante verniciata di colore scuro con apertura manuale. Internamente il box presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate; risulta dotato d'impianto elettrico.

Il box auto ha una superficie complessiva lorda di circa **mq 20,40**.

E' posto al piano interrato.

Stato di manutenzione generale: buono.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 1

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

N.B. Eventuali discrepanze nella superficie sotto indicata sono da addebitarsi agli arredi presenti, che in fase di rilievo, hanno impedito verifiche più precise.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	131,57	100%	131,57
Balconi	mq.	15,72	30%	4,72
Cantina	mq.	35,85	50%	17,93
Giardino ad uso esclusivo	mq.	115,68	10%	11,57
		298,82		165,78
		mq. lordi		mq. commerciali

Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 2

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	20,40	100%	20,40
		20,40		20,40
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II; Ufficio tecnico del Comune di Pero.

9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 1° semestre 2019;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 1° semestre 2019.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

(Borsa immobiliare camera di commercio) Pero – Centro

Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio (€/mq):

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.850,00 / prezzo max. 2.050,00

Boxes (Euro/corpo)

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 19.000,00 / prezzo max. 20.000,00

(OMI) PERO – Fascia /zona: *Centrale* / CENTRO - Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0

Abitazioni civili - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 2.100,00**

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,4 / prezzo max. 4,9

Box Auto - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min 950,00 / prezzo max. 1.300,00**

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,3 / prezzo max. 6,1

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente Lotto, come descritte, non divisibili in due unità di differente consistenza, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

9.4 Valutazione LOTTO

Appartamento e cantina	A/2	154,22	€ 2.250,00	€ 346.995,00
Giardino ad uso esclusivo		11,57	€ 2.250,00	€ 26.032,50
Box auto	C/6	20,40	€ 1.300,00	€ 26.520,00
				€ 399.547,50

Stima sintetica comparativa del Lotto	€ 399.547.50
Valore complessivo diritto e quota	€ 399.547.50

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 399.547,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 19.977,38
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 14.550,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (spese medie annue)	-€ 171,20

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 364.848,93

9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO – Corpi 1 e 2

APPARTAMENTO E CANTINA CON GIARDINO AD USO ESCLUSIVO OLTRE A BOX AUTO in PERO Via della Liberazione n. 27/29 piano: T-1-S1	
foglio 4 particella 477 subalterno 11 (A/2)	
foglio 4 particella 477 subalterno 23 (C/6)	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero" PER LA QUOTA DI 1/1	€ 364.848,93
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato" PER LA QUOTA DI 1/1	€ 273.636,70
Stima al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni. valutati a corpo e non a misura	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 20 gennaio 2020

Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- ALL. 01 - Certificati di residenza e stato di famiglia;
- ALL. 02 - Estratto del certificato di matrimonio;
- ALL. 03 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.11);
- ALL. 04 - Visura storica per subalterno (Sub.11);
- ALL. 05 - Planimetria catastale Sub.11;
- ALL. 06 – Videomap/estratto di mappa;
- ALL. 07 - Visura storica per subalterno (Sub.23);
- ALL. 08 - Planimetria catastale Sub.23;
- ALL. 09 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e Gorgonzola);
- ALL. 10 - Estratto conto spese condominiali scadute;
- ALL. 11 - Atto di provenienza;
- ALL. 12 – Trascr. del 14.03.1991 nn. 23092/17864 – Primo atto di compravendita;
- ALL. 13 - Concessione Edilizia N.101-88 del 14.11.1988 Prot. 4083-88 + Tavole allegate;
- ALL. 14 - Autorizzazione Edilizia N. 26-92 del 5.06.1992 Prot. 4880 + Tavole allegate;
- ALL. 15 - Dichiarazione di abitabilità-agibilità del 6.04.1993 + Allegati.

Milano, 20 gennaio 2020