

ALLEGATO 01.9

**Copia privacy elaborato di stima**



**Tribunale di Milano**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

**RG. 749-2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**  
Custode: **Avv. Andrea Zoppi**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 01**

Pero (MI), Via Bergamina n. 1



**INDICE SINTETICO**

**Pero (MI), Via Bergamina n. 1**

**CORPO A**

**Appartamento a piano primo con sottotetto a piano secondo**

**DATI CATASTALI**

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 226, sub. 707**

**STATO OCCUPATIVO**

Come riferito in sede di sopralluogo, l'immobile è abitato dalla debitrice e dai figli.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presente contratto registrato in corso di validità.

**COMPROPRIETARI non debitori**

Il Sig. [REDACTED] è deceduto. Non si rilevano denuncia di successione né accettazione di eredità.

**PREZZO LOTTO 01 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

da libero: € 97.500,00

da occupato: € 83.000,00



# LOTTO 01

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, angolo cottura e bagno, collegato a piano secondo da scala interna. La zona notte è ricavata a piano secondo. Da rilievo in loco, tuttavia, l'altezza media ponderale non è regolamentare e dunque il piano secondo è da intendersi senza permanenza.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà di [REDACTED], ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni (da annotazione sull'atto di matrimonio, i coniugi hanno scelto la separazione dei beni). **Avvertenza.** Il debitore Sig. [REDACTED] risulta deceduto in data 06.02.2022 come da Certificato di Morte fornito dall'Anagrafe del Comune di Pero (**All. 01.7**).

Eventuali comproprietari non debitori: **stante la morte del debitore, si rappresenta che, da ispezioni ipotecaria, non risultano denuncia di successione né accettazione di eredità.**

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pero come segue (**All. 01.1**):

**foglio 6 – particella 226 – sub. 707**, categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4 vani – superficie catastale 86 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 77 m<sup>2</sup>) – rendita € 340,86, Via Bergamina n. 1 – piani 1-2

Intestati: [REDACTED], ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 17/09/2004 - pratica n. MI0585549 (n. 76022.1/2004);
- variazione del 20/05/2003 - pratica n. 471130 – divisione - ampliamento - ristrutturazione (n. 28372.1/2003).

#### 1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di divisione, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico:

- piano primo: affaccio su cortile proprietà di terzi; altra unità immobiliare sub. 708; passaggio comune sub. 701; affaccio su cortile comune subb. 701 e 702.
- piano secondo: prospetto su balcone stessa unità; altra unità immobiliare sub. 708; prospetto su passaggio comune sub. 701 e balcone stessa unità.



**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. 01.2)****2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona**

Comune di Pero, adiacenza zona industriale, a 750 Km dal Comune

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: presenza attività al dettaglio a 300 metri circa.

Principali collegamenti pubblici: fermata della metropolitana M1 Pero a 450 metri circa.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura è un edificio derivante dalla ristrutturazione di un precedente magazzino a piano terra. È stato realizzato un edificio composto da piano rialzato, piano primo e seminterrato, oltre sottotetto.

**Condizioni generali fabbricato**

Lo stato manutentivo del fabbricato è sufficiente.

**Caratteristiche descrittive fabbricato**

|                |   |
|----------------|---|
| Copertura      | a falde, struttura in c.a., copertura in laterizi.  |
| Strutture      | c.a.  |
| Ascensore      | non presente.   |
| Finiture       | rivestimento in blocchetti di cemento; intonaco tinteggiato.  |
| Pavimentazione | <u>cortile, ballatoi comuni</u> :<br>piastrelle in gres;<br><u>scale</u> :<br>struttura in c.a. con rivestimento in gres. |

**2.3. Caratteristiche descrittive interne CORPO A****Condizioni generali**

Lo stato manutentivo dell'unità è discreto.

**Altezza interna**: piano primo: metri 2.68 circa; piano secondo: imposta metri 1.40 circa, colmo metri 2.79 circa.



**Caratteristiche descrittive**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Esposizione     | piano primo: tripla (nord-ovest, sud-ovest, sud-est); piano secondo: unica a sud-ovest.   |
| Infissi esterni | in legno e vetro doppio; persiane in legno; due velux a piano secondo.  |
| Porte interne   | in legno con apertura a battente.   |
| Pavimenti       | piastrelle in gres; piastrelle ceramiche in bagno; piastrelle gres ingelivo sui balconi; scala interna in gres, struttura in c.a..          |
| Plafoni         | intonaco tinteggiato.   |
| Pareti          | <u>bagno e angolo cottura piano primo:</u><br>in parte intonaco, in parte piastrelle ceramiche;<br><u>altri ambienti:</u><br>tinteggiatura. |
| Bagno           | dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.  |

**Impianti**

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | sottotraccia, da verificare se a norma.  |
| Idrico    | sottotraccia; da verificare se a norma.  |
| Gas       | sottotraccia; da verificare se a norma. <u>Nota:</u> si rappresenta che i fuochi a gas non dispongono di idonea cappa aspirante con canna fumaria dedicata.  |
| Termico   | autonomo per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a gas. <u>Nota.</u> La caldaia è posta sul balcone, non a norma, con scarico fumi in facciata in assenza di idonee canne fumarie. Emissione mediante radiatori in alluminio. Raffrescamento con split interni e unità motocondensanti esterne, una per piano, sui balconi. |

**2.4. Breve descrizione della zona**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura si colloca in Comune di Pero, adiacenza zona industriale.

**2.5. Certificazione energetica**

Non presente APE in corso di validità.

**2.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti (cfr. All. 01.6.d)**

Rilevate nella Richiesta di Agibilità 17/2006 le seguenti Dichiarazioni di conformità:

- Dichiarazione di conformità in data 16.06.2003 per "formazione impianto elettrico in n. 6 appartamenti" a firma [REDACTED].
- Dichiarazione di conformità in data 14.07.2003 per "esecuzione n. 7 linee gas - esecuzione n. 7 colonne montanti acqua potabile - formazione n. 7 bagni com-



pleti di sanitati linea Tesi e rubinetteria Ideal Standard – formazione n. 7 impianti di riscaldamento con installazione n. 7 caldaie immergas".

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica (cfr. All. 01.6.d)

Non necessita. Rilevato nella Richiesta di Agibilità 17/2006 Verbale di collaudo statico delle strutture in c.a. protocollato in data 21.06.2006 prot. n. 0011169.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

L'accesso è stato effettuato in data 13.05.2022. L'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra [REDACTED]. Da Certificato anagrafico reperito, la signora risulta residente insieme ai figli (All. 01.8).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale 1 di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4, a seguito di richiesta della sottoscritta, comunicava che i debitori non risultano danti causa in contratti di locazione in essere (All. 01.3).

## 4. PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

dal 15 aprile 1999 (All. 01.4.a)

[REDACTED] 281, per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno in parti uguali e pro indiviso, e [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno in regime di comunione dei beni (Nota. Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, i coniugi hanno scelto la separazione dei beni con atto in data 03.05.1982).

In forza di atto di compravendita [REDACTED] in data 15.04.1999 rep. 67353/5793, trascritto a Milano 2 in data 23.04.1999 ai nn. 26068/37239. Vendono: [REDACTED]

**Nota.** Il bene compravenduto è un magazzino a piano terra composto da tre vani e servizio, con annessa area pertinenziale, identificato al N.C.E.U. al foglio 6, mappale 226, categoria C/2. Su tale lotto è stata poi edificata una palazzina di tre piani fuori terra e un seminterrato (cfr. § 7.2). I comproprietari del lotto originario hanno quindi proceduto alla divisione delle nuove unità immobiliari realizzate con atto di divisione.

dal 01.08.2003 a oggi (All. 01.4.b)

[REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di separazione legale dei beni.

In forza di atto di divisione [REDACTED] in data 01.08.2003 rep. n. 36006/2604, trascritto a Milano 2 ai nn. 73780/123338 in data 06.08.2003.

**Nota.** A [REDACTED] è attribuita la piena proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, del bene oggetto della presente relazione, indicato come D nell'atto, censito al foglio 6, mappale 226, sub. 707, oltre ad altri beni non oggetto di Procedura.



#### 4.2. Precedenti proprietari (oltre il ventennio)

[REDACTED], proprietà per la quota di 32/60;  
 [REDACTED], per la quota di 2/60;  
 [REDACTED], per la quota di 1/60;  
 [REDACTED], per la quota di 1/60;  
 [REDACTED], per la quota di 4/60;  
 [REDACTED], per la quota di 20/60.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio Elio Bergamo in Roma, alla data del 03.08.2021 **(All. 01.5.a)**, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 26.11.2022 sui debitori e sull'immobile **(All. 01.5.b)**, si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna.
- **Misure Penali**  
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna.

#### 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### - **Iscrizioni**

##### - **Ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario atto [REDACTED] rep. 93644/17809 del 25.02.2011.

Iscritta a: Milano 2 in data 25.03.2011 ai nn. 33820/7224.

Importo capitale: euro 138.735,98.

Importo ipoteca: euro 277.471,00.

Durata: 20 anni.

##### - **Ipoteca giudiziale**

A favore di: [REDACTED]





Contro: [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 23.07.2014 rep. 27580.

Iscritta a: Milano 2 in data 31.03.2016 ai nn. 34134/5928.

Importo ipoteca: euro 710.700,12.

Nota. Grava sul CORPO A del presente LOTTO 01 per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] e sugli immobili censiti al foglio 4, mappale 257, subalterni 720 (CORPO B del LOTTO 02) e 727 (CORPO C del LOTTO 03) per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED], oltre ad altri beni non oggetto di Procedura.

– **Ipoteca legale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto amministrativo del 28.01.2019 rep. 13473/6819.

Iscritta a: Milano 2 in data 29.01.2019 ai nn. 10716/1616.

Importo ipoteca: euro 67.887,26.

Nota. Grava sul CORPO A del presente LOTTO 01 per la sola quota di 1/2 di [REDACTED] (erroneamente indicato in comunione legale) e sugli immobili censiti al foglio 4, mappale 257, subalterni 720 (CORPO B del LOTTO 02) e 727 (CORPO C del LOTTO 03) per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED], oltre ad altri beni non oggetto di Procedura.

– **Pignoramenti**

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 10.06.2021 rep. 9035.

Trascritto a: Milano 2 in data 30.07.2021 ai nn. 115691/78835.

Nota. Grava sul CORPO A del presente LOTTO 01 per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED] e sugli immobili censiti al foglio 4, mappale 257, subalterni 720 (CORPO B del LOTTO 02) e 727 (CORPO C del LOTTO 03) per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED].

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Il debitore è deceduto e non risultano denuncia di successione né accettazione di eredità.



## 6. CONDOMINIO

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile non presenta una gestione condominiale, come riferito dal figlio del debitore. Il fabbricato si compone di 8 unità (6 appartamenti, 1 ufficio, 1 autorimessa) di 6 diverse proprietà (tra cui i debitori). **Trattandosi di edificio plurifamiliare, in assenza di un Regolamento di Condominio, non è definito quali siano le parti comuni, come siano ripartite le spese per le parti comuni e/o se vi siano spese arretrate da corrispondere.**

#### **AVVERTENZA**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati e/o per ogni altra spesa inerente all'unità.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità non è accessibile, in assenza di ascensore e servoscala.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pero, variante adottata con deliberazione di C.C. n. 42 del 27/10/2022: Tessuto Urbano Consolidato residenziale: bassa densità fondiaria [TUC-RB2] – art. 38 N.T.A. PdR.

### 7.2. Conformità edilizia

#### **Storia edilizia**

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Pero per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile.

#### **Atti di Fabbrica edificio preesistente (All. 01.6.a)**

L'impianto è ante 01.09.1967. Si trattava di capannone a uso magazzino. Rilevati presso gli Uffici comunali:

- **Nulla Osta n. 62/1958 P.G. 4459 del 18.08.1958** per realizzazione di un magazzino;
- **Nulla Osta n. 61 P.G. 5015 del 10.08.1962** per realizzazione di capannone-magazzino, forse per mancata esecuzione delle opere di cui al precedente Nulla Osta.

#### **Ristrutturazione per realizzazione edificio attuale (All. 01.6.b)**

Il fabbricato preesistente è stato trasformato ed è stato realizzato un edificio residenziale mediante le seguenti pratiche:

- **Concessione Edilizia n. 5/2001 in data 08.05.2001 prot. 12841** per cambio d'uso da magazzino a residenza ed ampliamento di s.l.p. Nel titolo erano indicate le seguenti condi-



zioni: "1. Verificare che la quota del piano terreno sia a 0.15 c, rispetto la quota 0.00; 2. L'area drenante sia determinata prendendo come base di calcolo la "superficie terreno", ovvero nella fattispecie risulti maggiore e/o uguale a 152,76 (art. 3.2.3 del R.L.I.); i box interrati siano ridimensionati riducendone l'ingombro in modo da ottenere maggiore superficie drenante nella misura minima innanzi prescritta; i comignoli e le canne di esalazione sfocino oltre il colmo del tetto di almeno 1mt (art. 3.4.46 del R.L.I.); siano osservate le norme tecniche di cui al D.M. 1.2.1986 e successive integrazioni e modifiche nonché quanto prescritto all'art. 3.12.1 del R.L.I.; i ripostigli ciechi aventi superficie maggiore di 5 mq siano dotati di adeguata aerazione artificiale come da art. 3.4.23.6 del R.L.I.; il locale ricovero rifiuti sia dotato di caratteristiche e dispositivi indicati all'art. 3.4.58 del R.L.I.; l'altezza media dei locali o spazi di servizio come definiti alla lett. C, art. 3.4.3. del R.L.I. previsti al piano sottotetto corrisponda a quella prescritta per le varie tipologie di locali all'art. 3.4.8. del R.L.I.; le acque di lavaggio dei box interrati siano convogliate nel tratto a valle della imhoff e prima del pozzetto di ispezione tipo firenze previo deoleatore (P.S.)".

- **D.I.A. in variante prot. n. 10937 del 31.05.2002 pratica n. 51/2002** per "modifiche della copertura; modifiche scale e tavolati; modifiche di facciata; realizzazione di due bocche di lupo e di una cantina".
- **D.I.A. in variante prot. n. 10064 del 24.05.2003 pratica n. 29/2003** per "recupero del sottotetto a fini abitativi; modifica tavolati interni e ripartizione appartamenti; modifiche di facciata per finestre e balcone".

**Nota.** Non rilevata Comunicazione di fine lavori. La fine lavori è dichiarata nella successiva Richiesta di Agibilità in data 22.06.2006 prot. 11430 dove i lavori sono dichiarati conclusi in data 30.03.2003.

#### **Condono (All. 01.6.c)**

**Concessione Edilizia in sanatoria n. 47/2004 in data 08.02.2008** di cui alla Domanda di Condono P.G. 22899 del 02.12.2004 per "ampliamento volumetrico di fabbricato residenziale mediante aumento dell'altezza netta interna del piano seminterrato e parziale trasformazione d'uso di locali accessori (snr) in unità terziarie (slp)".

#### **Agibilità (All. 01.6.d)**

- **Agibilità n. 17/2006** di cui alla Richiesta Certificato di Agibilità in data 22.06.2006 prot. 11430 relativa alle opere di cui alla C.E. n. 5/2001 e successive varianti.
- **Agibilità n. 11/2008** di cui alla Richiesta Certificato di Agibilità in data 28.03.2008 prot. 6183 relativa alle opere di cui alla C.E. in sanatoria n. 47/2004.

#### **Difficoltà riscontrate**

Si rilevano le seguenti difficoltà, relative all'unità immobiliare:

- **altezza:**
  - piano primo: altezza rilevata pari a metri 2.68, inferiore a metri 2.70.
  - piano secondo: altezza media ponderale camera inferiore a metri 2.40.
- **distribuzione interna:**
  - assenza di disimpegno bagno a piano primo;
  - diversa posizione cottura;
  - assenza arredi fissi per H< 1,50 metri a piano sottotetto;
  - presenza di muretto nel ripostiglio a piano secondo, in adiacenza a vano scala;



- igiene:
  - assenza di canne fumarie: non presente cappa aspirazione fumi angolo cottura a gas; non presente canna esalazione fumi caldaia, posta sul balcone, con scarico in facciata;
  - assenza locale ricovero rifiuti previsto nella Concessione Edilizia originaria.
- parcheggi privati: con la Concessione Edilizia originaria n. 5/2001 e successiva variante n. 51/2002 veniva eseguito il calcolo dei parcheggi privati ai sensi della ex L. 122/1989 riferito alla superficie di autorimessa attualmente di unica proprietà, non oggetto di Procedura. Con la pratica di recupero dei sottotetti, di cui alla L.R. 12/2005, non veniva eseguito calcolo per i parcheggi pertinenziali previsti: negli elaborati grafici era evidenziata con un retino la superficie a parcheggi, indicati "pertinenziali", già raffigurata nella pratica n. 51/2002 senza implemento della stessa e senza atto di pertinenzialità.

Si rileva assenza di rappresentazione della tettoia di ingresso al fabbricato.

### Regolarizzazione edilizia

A fronte di quanto sopra rilevato, si chiedeva confronto all'Ufficio Tecnico.

- altezza:
  - piano primo: trattasi di differenza in sede esecutiva. Da confronto con l'Ufficio Tecnico, viene indicato che ricade nella tolleranza del 2% di cui all'art. 34bis del D.P.R. 380/2001. Nel caso di un eventuale orientamento che ritenga l'articolo 34bis riferibile solo a scostamenti dalle misure indicate nel titolo e non a deroghe normative (per l'altezza D.M. 5 luglio 1975), si richiama la sentenza del TAR del Piemonte sez. II n. 1061/2015, che così si esprime: *"Anche prima dell'introduzione del nuovo comma 2-ter dell'art. 34 del d.P.R. n. 380 del 2001 (avvenuta con il decreto-legge n. 70 del 2011, convertito in legge n. 106 del 2011), la giurisprudenza amministrativa aveva ritenuto che lievi scostamenti rispetto alle misurazioni previste in progetto, i quali si presentino plausibili nell'ambito della tecnica costruttiva utilizzata, non possono considerarsi come difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato (Cons. Stato, sez. IV, dec. n. 2253 del 2007), dovendosi essi farsi rientrare nel margine di tollerabilità consueto, legato sia alla difficoltà di perfetta realizzazione delle previsioni di progetto sia ai limiti degli strumenti di misurazione (TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. n. 4469 del 2009)"*. Ne consegue che il T.A.R., con riferimento al caso oggetto di analisi, si esprimeva con un orientamento giurisprudenziale di "buon senso", nell'ottica della funzionalità complessiva dell'opera realizzata, anche nel caso in cui non sia prevista *"espressamente alcuna tolleranza in materia di altezze dei vani interni"*.
  - piano secondo: l'altezza media ponderale del piano secondo non è tale da garantire il rispetto di quanto riportato nella pratica n. 29/2003 per recupero del sottotetto. Di conseguenza il piano secondo è da intendersi senza permanenza di persone. Ne consegue che tale pratica sia da intendersi inefficace.
- distribuzione interna: può essere sanata, previa realizzazione del disimpegno del bagno.
- igiene:
  - assenza di canne fumarie: la situazione non è regolamentare ai sensi della normativa vigente e dovranno essere realizzate;
  - assenza locale ricovero rifiuti: dovrà essere previsto idoneo spazio per la raccolta dei rifiuti.
- parcheggi privati: stante l'inefficacia della DIA per il recupero del sottotetto, altrettanto inefficace risulta l'obbligo di pertinenzialità di posti auto richiesto dalla L.R. 12/2005, non garantito nella pratica di cui sopra, e relativi atti di vincolo. Si evidenzia tuttavia come, seppur sia stato effettuato il calcolo dei posti auto ai sensi della ex L. 122/1989, non sono stati assegnati alle singole unità.



Da confronto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pero, la sanatoria di quanto regolarizzabile, con opere da eseguire, potrà essere presentata mediante idonea pratica edilizia ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. Si tratta di opere sia relative alla singola unità immobiliare, sia comuni a più unità. Per quanto comune, dovrà essere eseguita congiuntamente alle restanti unità.

Nella successiva valutazione si considererà un abbattimento percentuale pari al 15% del valore di stima, che possa tenere conto dei costi da sostenere per opere da eseguire e della quota per eventuali interventi relativi alle irregolarità dell'intero fabbricato, comuni a tutte le unità.

### 7.3. Conformità catastale

#### Storia catastale (All. 01.7)

La scheda in atti è del 20.05.2003 prot. n. 471130 e deriva da variazione per divisione - ampliamento - ristrutturazione (n. 28372.1/2003).

La precedente planimetria si riferisce al magazzino preesistente di cui al foglio 6, mappale 226, datata 12.12.1989, per costituzione.

Sono indicati come beni comuni non censibili i subalterni 701 ai piani T e 1° (percorsi/ballatoio/scala esterna di accesso alle unità), 702 a piano T (ingresso), 703 ai piani T e S1 (rampa di accesso all'autorimessa).

#### Diffomità riscontrate e regolarizzazione

Si evidenziano le diffomità già segnalate al § 7.2. Costi tecnici e diritti per adeguamento della planimetria catastale in essere mediante modello Docfa si intendono inclusi nella decurtazione percentuale di cui sopra.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia muraure interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, misure arrotondate al m<sup>2</sup> per eccesso o per difetto. Superfici considerate per altezza maggiore di metri 1.50. Scala proiezione in pianta.



**CORPO A**

| Destinazione              | U.M.           | Sup. lorda | Coeff.                      | Superficie omogeneizzata         |
|---------------------------|----------------|------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Appartamento piano 1° (*) | m <sup>2</sup> | 44,50      | 100%                        | 44,50                            |
| Locali piano 2° (**)      | m <sup>2</sup> | 35,00      | 50%                         | 17,50                            |
| Balcone piano 1°          | m <sup>2</sup> | 32,00      |                             |                                  |
|                           |                | 25,00      | fino a 25.00 m <sup>2</sup> | 7,50                             |
|                           |                |            | 30%                         |                                  |
|                           |                | 7,00       | per la quota eccedente      | 0,70                             |
|                           |                |            | 10%                         |                                  |
| Balcone piano 2°          | m <sup>2</sup> | 4,50       | 15% (***)                   | 0,675                            |
|                           |                |            |                             | 70,87                            |
|                           |                |            |                             | arrotondati                      |
|                           |                |            |                             | <b>71,00</b>                     |
|                           |                |            |                             | <b>m<sup>2</sup> commerciali</b> |

(\*) scala proiezione in pianta

(\*\*) valutati come accessori indiretti comunicanti; superficie computata per H > 1.50 metri

(\*\*\*) balcone non comunicante con vano principale

**9. STIMA****9.1. Criterio di stima**

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta dall'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**9.2. Fonti d'informazione**

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2022 – Semestre 1, Listino della Camera di Commercio – 2022 – Semestre 1, Borsino Immobiliare – quotazioni novembre 2022, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.



**- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate****Osservatorio Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2022**

Pero - centro

Codice zona: B1-- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

**Abitazioni di tipo economico – stato normale**valore di mercato: **min. 1.200,00 €/mq – max. 1.750,00 €/mq****- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi****1° Semestre 2022**

Provincia – settore nord-ovest

Pero - centro

**Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio**valore di mercato: **min. 1.875,00 €/mq – max. 2.075,00 €/mq****Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**valore di mercato: **min. 1.570,00 €/mq – max. 1.800,00 €/mq****- Valori relativi al Borsino Immobiliare – novembre 2022**

Pero - centro

**Abitazioni in stabili di fascia media**valore di mercato: **min. 1.733,00 €/mq – max 2.143,00 €/mq****9.3. Valutazione LOTTO 01**

| Descrizione    | Superficie commerciale | Valore unitario           | Valore complessivo  |
|----------------|------------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>CORPO A</b> | 71,00 m <sup>2</sup>   | 1.700,00 €/m <sup>2</sup> | 120.700,00 €        |
|                |                        | - 15% (*)                 | - 18.105,00 €       |
|                |                        |                           | <b>102.595,00 €</b> |

(\*) decurtazione di cui ai § 7.2 e 7.3

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 5.129,75 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative decurtazione %  
di cui ai § 7.2 e 7.3

Spese condominiali insolute nel biennio non sussiste  
gestione  
condominiale

**Prezzo base d'asta del LOTTO 01 LIBERO al netto delle decurtazioni 97.465,25 €**

arrotondato **97.500,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO 01 OCCUPATO 82.845,46 €

al netto delle decurtazioni (15%) arrotondato 83.000,00 €

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre, l'immobile non è locato.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda nel dettaglio a quanto indicato ai § 7.2 e 7.3 in merito alla situazione edilizia e catastale.

Il debitore [REDACTED] è deceduto in data 06.02.2022: non sussistono denuncia di successione né accettazione di eredità.

Non è presente un Amministratore di Condominio e dunque non è nota la gestione delle spese relative alle parti comuni;





## ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 01.1** Documentazione catastale: estratto di mappa; elaborato planimetrico; visura storica e planimetria CORPO A
- 01.2** Documentazione fotografica
- 01.3** Documentazione in merito allo stato occupativo: comunicazione Agenzia Entrate
- 01.4** Provenienza:
- 01.4.a** atto di compravendita [REDACTED] in data 15.04.1999 rep. 67353/5793
- 01.4.b** atto di divisione [REDACTED] in data 01.08.2003 rep. n. 36006/2604
- 01.5** Verifiche ipotecarie ventennali:
- 01.5.a** certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento;
- 01.5.b** ispezioni ipotecarie aggiornate su immobile e debitori.
- 01.6** Documentazione edilizia:
- 01.6.a** Atti di fabbrica edificio preesistente: Nulla Osta n. 62/1958 P.G. 4459 del 18.08.1958; Nulla Osta n. 61 P.G. 5015 del 10.08.1962
- 01.6.b** Ristrutturazione per realizzazione edificio attuale: C.E. 5/2001 e varianti D.I.A. prot. n. 10937 del 31.05.2002 pratica n. 51/2002 e D.I.A. prot. n. 10064 del 24.05.2003 pratica n. 29/2003
- 01.6.c** Condono: Concessione Edilizia in sanatoria n. 47/2004 in data 08.02.2008
- 01.6.d** Agibilità: 17/2006 e 11/2008
- 01.7** Documentazione catastale storica
- 01.8** Documentazione anagrafica
- 01.9** Copia privacy elaborato di stima

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al **LOTTO 01** composta di n. 15 (quindici) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti via pec e posta ordinaria.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,  
Milano li: 28.11.2022

L'Esperto Nominato  
arch. Alessandra Testa

