

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**CONDOMINIO INDIPENDENZA 10 – Peschiera**  
**Borromeo (MI)**  
**contro**  
**Sig. /**

**R.G.E. 379/2014**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*

*C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623*

*con studio in Milano – Via Edmondo De Amicis n°47*

*e-mail: [lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)*



**SCHEDA RIASSUNTIVA**

**TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. N° 379/2014**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento al piano terra sito in Peschiera Borromeo (MI) alla Via Indipendenza n.10 -  
Proprietà per l'intero**

**Identificazione catastale del lotto unico di vendita:**

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Peschiera Borromeo (MI)**, NCEU, **Foglio 68**,  
**Part. 45, Sub. 702**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita €. 187,22, Indirizzo:  
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 38 piano: T.

**Indirizzo dell'immobile:**

VIA INDIPENDENZA n.10, PESCHIERA BORROMEO (MI).

**Coerenze dell'appartamento al piano terra, come da titolo di provenienza:**

Da Nord in senso orario: Roggia Boschinetta; proprietà di terzi; locale comune e porticato;  
corridoio comune d'accesso.

**Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme**

**Valore di stima libero €. 62.000,00**

**Valore di stima occupato €. 46.000,00**



**Allegati:**

- |   |  |
|---|--|
| <b>A) Rilievo fotografico, planimetrie, APE</b>   | <b>F) Comunicazioni del Condominio</b> |
| <b>B) Documentazione catastale</b>                | <b>G) Regolamento del Condominio</b>   |
| <b>C) Elenco formalità</b>                        | <b>H) Titoli edilizi</b>               |
| <b>D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate</b> | <b>I) Verbale di sopralluogo</b>       |
| <b>E) Atti di provenienza</b>                     |  |

**Indice degli argomenti:**

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO .....	5
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO .....	5
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE.....	6
3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA.....	6
3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....	7
3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI .....	8
3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	8
3.6.0. STATO DI POSSESSO.....	8
4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	8
4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	8
4.1.1. ISCRIZIONI .....	8
4.1.2. PIGNORAMENTI .....	9
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO .....	9
4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....	10
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA .....	10
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE .....	13
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE .....	13
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	14
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI .....	14
6.2.0. CRITERIO DI STIMA .....	14
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO.....	14
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	15
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO .....	15
6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO.....	15
6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO .....	16
6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO .....	16



### **1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Ad istanza del creditore precedente, con atto Rep. n. 1601/2014 del 16/01/2014 veniva pignorato il bene intestato al debitore consistente in un appartamento al piano terra, sito in Peschiera Borromeo (MI) alla Via Indipendenza n.10, che sviluppa circa 57 mq di superficie lorda commerciale equivalente.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

##### **Intestazione del bene**

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

##### **Identificazione catastale dell'appartamento**

Comune di Peschiera Borromeo (MI) (Cod.: G488), Provincia di Milano, NCEU, Foglio 68, Part. 45, Sub. 702, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita €. 187,22, Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 38 piano: T.

##### **Coerenze dell'appartamento al piano terra, come da titolo di provenienza:**

Da Nord in senso orario: Roggia Boschinetta; proprietà di terzi; locale comune e porticato; corridoio comune d'accesso.

##### **Estremi atto di pignoramento**

Secondo la trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II., S.P.I. Milano 2:  
Verbale di pignoramento immobiliare Repertorio n° 1601/2014 del 16/01/2014, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO, trascritto a Milano 2 in data 01/04/2014 - Registro Particolare 19629 Registro Generale 27721.



## **2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO**

### **Atto di provenienza al debitore**

Il bene pignorato è pervenuto al debitore in piena proprietà per l'intero, in regime di separazione dei beni, dal Sig.

C.F. \_\_\_\_\_ IR, mediante atto Notaio Orazio De Giovanni di Lodi, n.237127 rep., n.12098 racc., in data **28/07/2006**, registrato a Lodi il 03/08/2006 al n.5482 Serie 1T, trascritto a Milano 2 il **09/08/2006** - Registro Particolare 71005 Registro Generale 133262.

### **Atti di trasferimento nel ventennio precedente al pignoramento**

Al sig. \_\_\_\_\_ come innanzi meglio generalizzato, la piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta dal Sig.

\_\_\_\_\_ on atto di compravendita Notaio Nicola Rivani Farolfi n.164096/15420 Rep. in data **30/01/2003**, trascritto a Milano il giorno **06/02/2003** ai nn. 20851/14302.

Al sig. \_\_\_\_\_ come innanzi meglio generalizzato, la piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta dalla Società \_\_\_\_\_ S.r.l. mediante atto di assegnazione per Notar Pasquale Lebano n.46525 Rep. in data **01/02/1978**, trascritto in data **01/03/1978** ai nn. 12017/10606.

## **3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO**

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Peschiera Borromeo, in località Bettola, a ridosso della strada Provinciale SP415 che, dalla tangenziale sud di Milano, conduce verso Crema. La zona si caratterizza come un'area residenziale abbastanza centrale, dalle connotazioni di tipo borghese. La microzona in cui insiste il bene pignorato è costituita da edifici a torre isolati, con circostante area con parcheggio, aiuole ed alberi.

In virtù del carattere residenziale, e della posizione marginale rispetto al centro della città, la zona presenta scarso traffico e non è difficile trovare parcheggio.

### **SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA**

Nel raggio di quindici minuti di passeggio sono disponibili numerose attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, negozi di vari tipi, supermercato, uffici pubblici, verde privato e pubblico.

### **DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI**

L'immobile è servito da mezzi pubblici di superficie. Nel raggio di circa 250 metri si trovano le fermate dei seguenti mezzi: BUS n°901 Circolare Sinistra (San Donato M3 -Peschiera); BUS n°902 Circolare Destra (San Donato M3 -Peschiera); BUS n°66 (Peschiera Borromeo –



Cadore); BUS n° Z410; BUS n° Z411; BUS n° Z412; BUS n° Z413. L'aeroporto di Linate dista pochi minuti di automobile.

### **3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE**

Il complesso condominiale in cui è l'immobile oggetto di vendita si trova all'incrocio tra la via Indipendenza e la via Liberazione e si compone di una corte comune, in cui sono allocati due corpi di fabbrica residenziali ed una stecca di autorimesse. I due fabbricati residenziali sono gemelli, disposti specularmente, presentano sagoma a T, con struttura portante in cemento armato di 5 piani fuori terra, oltre tetto con copertura a falde spioventi. Gli edifici sono di tipo civile, risalgono agli anni 60 circa e non presentano particolari qualità architettoniche. La corte comune presenta pavimentazione in asfalto e accoglie alcuni posti auto a raso, assegnati ai condomini, e l'edificio basso in cui sono allocate le autorimesse. Il complesso è dotato di una recinzione in cancellata metallica con due accessi: accesso carraio sulla via Indipendenza al civico n°10; accesso pedonale in corrispondenza dell'incrocio tra via Indipendenza e via Liberazione.

Gli edifici residenziali sono disposti in successione, dalla via Indipendenza, e sono quasi a ridosso della via Liberazione. L'edificio in cui è l'unità immobiliare oggetto di vendita è il secondo, provenendo dalla via Indipendenza, ed è individuato con una targa riportante la scritta 10/B. L'unità è situata al piano terreno ed ha accesso diretto dalla corte comune. Inoltre, al piano terreno, entrambi i fabbricati residenziali presentano delle autorimesse ed un portico che introduce alle rispettive scale comuni. Il riscaldamento è centralizzato con radiatori e non vi è il servizio di portineria. Il complesso condominiale si presenta piuttosto bene, anche se alcune facciate versano in uno stato di conservazione mediocre.

### **3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA**

L'unità immobiliare è un bilocale sito al piano terreno, con accesso diretto dalla corte comune, e si compone di una zona giorno, con angolo cottura, un bagno ed una camera da letto. Dal portoncino si accede direttamente alla zona giorno. Il punto d'ingresso si caratterizza con una pedana dal profilo circolare. Quest'ultima, mediante la formazione di due gradini, connette il livello della zona notte, complanare alla corte comune, con quello della zona giorno, lievemente sottoposto. Al soffitto della zona giorno sono visibili dei corposi cassoni che probabilmente schermano porzioni di impianti di natura condominiale.

Tutti gli ambienti sono datati di finestre prospicienti la corte comune al livello terra, ad eccezione dell'antibagno che ne è privo. Nella zona giorno sono presenti due finestre con



davanzale ad altezza circa metri 1,40. Tale altezza dei davanzali deriva dal dislivello tra il piano della corte, rispetto al quale sono impostate le finestre, ed il livello del pavimento della zona giorno. In fondo alla zona giorno, dal lato opposto dell'ingresso vi è l'angolo cottura. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, doccia e vaso. Questi ultimi due sanitari sono su di un alto gradino. Nell'antibagno vi è la predisposizione impiantistica per la lavatrice ed un piccolo ripostiglio in quota, con botola di accesso al soffitto. La camera da letto presenta dimensioni idonee per la permanenza di due persone. L'appartamento è biesposto, presenta riscontro d'aria da pareti contigue, ed ha esposizione verso Ovest e verso Nord. In ragione dell'elevazione del piano, le vedute risultano molto sgradevoli. Si evidenzia che tutte le finestre dell'appartamento comportano problemi di introspezione dal cortile comune. Le finestre sono dotate di cancellate anti intrusione. L'unità non è dotata di cantina di pertinenza. Il debitore in sede di sopralluogo individuava un posto auto, nel cortile comune, che riferiva di usare in relazione all'appartamento.

#### CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile variabile da circa metri 3,24, nella zona giorno, a circa 2,85 nella camera da letto, fino a circa 2,20 nell'antibagno, per effetto del ripostiglio in quota. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	57,46	1	57,46	Nord - Ovest; Sud - Ovest	Buone
Balconi	-	0,5			
Cantina	-	0,25			
<b>Totale superficie commerciale equivalente</b>			<b>57 mq</b>		

#### 3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano un intervento di ristrutturazione recente. L'ingresso è dotato di un portoncino blindato con pannello esterno serigrafato, di colore verde, in buon stato. I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato di colore grigio, dotati di vetro camera. Le porte sono di scelta commerciale, tamburate ad effetto legno medio scuro, in buono stato. Sono ad anta battente le porte del bagno e della camera da letto, è a libro quella dell'antibagno.

L'appartamento presenta pavimentazione di tipo gres porcellanato ad effetto cotto rustico, di formato ordinario e con disposizione in diagonale, senza soluzione di continuità, in tutti gli ambienti, ad eccezione della pedana d'ingresso con gli scalini e del bagno. La pedana con i gradini è rifinita in granito di colore scuro, il bagno presenta la pavimentazione in gres porcellanato, di formato quadrato di medie dimensioni e



disposizione ortogonale, con finitura in tinta variegata sul tono del verde muffa. La pavimentazione è in abbinamento con i rivestimenti presenti su tutte le pareti fino ad altezza superiore ai 2 metri. Questi rivestimenti sono di tipo ceramica, con zoccolatura dello stesso colore del pavimento e parte superiore in tinta chiarissima, con due greche decorative policrome. L'angolo cottura è rifinito con rivestimento in piastrelle di ceramica formato 10x10, fino ad altezza superiore ai 2 metri.

L'impianto termico è centralizzato, con radiatori in ghisa in tutti gli ambienti ad eccezione dell'antibagno e del bagno. In quest'ultimo è presente uno scaldino elettrico installato al di sopra della porta.

L'impianto elettrico, alla vista, risulta in buono stato e ben concepito. In sostanza l'appartamento si presenta bene, fresco di ristrutturazione, e mostra uno stato d'uso del tutto ordinario.

#### **3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI**

Tutti gli impianti presenti, benché recenti ed in buono stato, risultano privi delle opportune certificazioni. In particolare non sono state reperite né esibite le certificazioni dell'impianto elettrico e della linea gas.

#### **3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Rilevata l'assenza di certificazione energetica, lo scrivente ha provveduto a far depositare presso il Catasto Energetico l'idoneo attestato di prestazione energetica (APE), da cui l'immobile risulta in classe F. Si precisa che, per le caratteristiche costruttive e termiche generali dell'unità in oggetto, la classificazione energetica è influente ai fini della formulazione del giudizio di stima.

#### **3.6.0. STATO DI POSSESSO**

Al sopralluogo peritale, il debitore esecutato riferiva che l'immobile è attualmente occupato dallo stesso, che vi abita con i propri familiari tra cui tre figli minorenni.

#### **4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

###### **4.1.1. ISCRIZIONI**

Iscrizione contro del 06/02/2003 ai nn. 20852/2850, IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo dell'importo di €.124.000,00 di cui capitale €.62.000,00, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2;





a favore di: Istituto SAN PAOLO IMI SPA, con sede in Torino;

contro:

Trattasi di mutuo concesso in forza di atto a rogito Notaio Nicola Rivani Farolfi n.164097/15421 Rep. in data 30 gennaio 2003.

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.**

**A margine non risultano annotamenti.**

Iscrizione contro del 09/08/2006 - Registro Particolare 33768 Registro Generale 133263, IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo dell'importo di €.300.000,00 di cui capitale €.150.000,00, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2;

a favore di: CREDITO BERGAMASCO S.p.A., con sede in Bergamo;

contro:

Trattasi di mutuo concesso in forza di atto a rogito Notaio Orazio De Giovanni n.237128/12099 Rep. in data 28 luglio 2006.

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.**

**A margine non risultano annotamenti.**

#### **4.1.2. PIGNORAMENTI**

Trascrizione contro del 01/04/2014 - Registro Particolare 19629 Registro Generale 27721, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Rep. 1601/2014 del 16/01/2014;

a favore di: Condominio Indipendenza 10 – Peschiera Borromeo (MI), C.F. 95684670151;

contro:

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.**

**A margine non risultano annotamenti.**

#### **4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO**

L'Ufficio Territoriale 3 di Milano dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, riferiva che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, non è risultato alcun contratto di locazione in cui il debitore figuri in qualità di locatore.



#### **4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

##### **4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene al debitore, si evince che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento pignorato, fu eseguita in base alla Licenza Edilizia n°02647/68 del 21/06/1968.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Peschiera Borromeo è stato possibile rilevare l'esistenza dei seguenti titoli edilizi inerenti l'unità in oggetto:

1. Licenza Edilizia n°55/68 del 21/06/1968;
2. Autorizzazione di Abitabilità 21/03/1970 riferita alla pratica n°55/68;
3. Licenza Edilizia n°51/71 del 13/05/1971;
4. DIA 13/12/2002 prot. 27717 pratica edilizia n°473/2002.

Il titolo di cui al punto 3 è risultato irreperibile, tutti gli altri sono stati reperiti.

L'assetto attuale dell'unità oggetto di stima deriva dal titolo di cui al punto 4, che è una pratica DIA avente per oggetto il cambiamento di destinazione d'uso dell'unità da laboratorio a residenziale, con opere edili.

La Licenza Edilizia n°55/68 (di cui al punto 1), che costituisce l'atto di fabbrica del complesso condominiale, assentiva l'edificazione di due edifici residenziali, con autorimesse e locale caldaia al piano terra. Si evidenzia pertanto che la destinazione d'uso laboratorio non è ricavabile dai grafici allegati alla Licenza Edilizia di cui al punto 1. Infatti nell'elaborato planimetrico del piano terra dell'edificio tipo, in corrispondenza dell'unità in oggetto, sono riportati due vani autorimessa ed un locale caldaia. Si evidenzia che, secondo una pratica corrente all'epoca, al titolo edilizio citato, risultano allegati gli elaborati grafici di un solo edificio tipo, che si intendono valevoli per entrambi gli edifici gemelli.

Pertanto si evidenzia che la DIA di cui al punto 4 presuppone un titolo edilizio intermedio, per la trasformazione delle due autorimesse e del locale caldaia in laboratorio. Inoltre non è stata rinvenuta la relativa comunicazione di fine lavori.

**Nel corso della ricognizione documentale, funzionale alla verifica della conformità edilizia dell'unità oggetto di stima, non è stato possibile rinvenire alcun titolo edilizio avente per oggetto la trasformazione da autorimesse e locale caldaia ad unità ad uso laboratorio.**

**Si evidenzia, altresì, che è risultato irreperibile il titolo Licenza Edilizia n°51/71, di cui al punto 3, che, configurandosi con titolo edilizio intermedio tra l'atto di fabbrica (al punto 1) e la DIA (al punto 4), avrebbe potuto fare chiarezza sul passaggio intermedio, documentando la legittimità della DIA e collegandola all'atto di fabbrica.**



Avendo riscontrato tale lacuna documentale, si è provveduto a verificare la destinazione d'uso pregressa alla DIA, anche per via indiretta. A tal fine veniva verificato che, anche nell'atto di trasferimento della proprietà per Notaio dott. Nicola Rivani Farolfi del 30/01/2003 rep. 194096 (con il quale l'immobile in oggetto perveniva al soggetto che successivamente vendeva al debitore esecutato), l'immobile veniva compravenduto già come laboratorio con categoria catastale C/3. Anche dalla visura storica catastale, risulta che detto immobile era di categoria C/3 (Laboratorio), fin dall'impianto meccanografico. Per fornire tutte le informazioni possibili, al fine di verificare se l'immobile è conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio ed, in caso di non conformità, se lo stesso è sanabile, quantificandone i costi, si è provveduto a sottoporre al Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del Territorio del Comune di Peschiera Borromeo due specifici quesiti, di cui si riportano gli esiti.

1. In merito alla possibilità che il cambiamento di destinazione d'uso abbia potuto aver luogo mediante il titolo irreperibile Licenza Edilizia 51/71 del 13/05/1971 (di cui al punto 3), il Responsabile rispondeva che, non essendo possibile consultare i contenuti della Licenza Edilizia n°51/71, *"...è possibile supporre solo ipoteticamente che la stessa abbia riguardato il cambio di destinazione dei locali in oggetto..."*;
2. In merito alla possibilità di sanare attualmente l'immobile pignorato, con cambio d'uso da due autorimesse più un locale caldaia, ad un'unità residenziale (qualora rispettati tutti i requisiti igienici e del Regolamento edilizio), il Responsabile rispondeva che, *"nel caso in cui il cambio di destinazione non fosse stato operato con la pratica sopra richiamata (n° Licenza Edilizia n°51/71) e dovesse essere realizzato ad oggi si ritiene che tale procedimento non possa essere attuato in quanto non conforme alla normativa vigente."*

In conclusione si evidenzia che, vista la lacuna documentale riscontrata, non è possibile accertare per via documentale la liceità della DIA citata al punto 4.

Tuttavia, preso atto che la DIA è stata depositata in data 13/12/2002 e da tale data nessuna contestazione è stata formulata dal Comune nei 14 anni fin qui decorsi;

presupponendo che il Comune abbia eseguito tutti i controlli allo stesso competenti, ai fini della tutela del territorio, ivi compresa la verifica della liceità della destinazione d'uso pregressa dichiarata nella DIA in oggetto, ed attualmente non più accertabile;

presupponendo che, a seguito delle verifiche citate, l'Ente ha consentito la formazione del silenzio assenso;





con riferimento alle difformità di cui ai punti d) ed e), si rileva che le stesse, essendo in violazione delle vigenti norme in materia di igiene e di eliminazione delle barriere architettoniche, non sono sanabili e dovranno essere oggetto di interventi di adeguamento.

Per quanto rilevato, ai fini della sanatoria della condizione attuale dell'immobile e dell'esecuzione degli adeguamenti necessari, dovrà essere depositata una pratica di CILA tardiva ed invariante, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

#### **4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE**

La scheda catastale dell'appartamento riproduce la condizione di progetto allegata alla DIA 13/12/2002 prot. 27717 e pertanto non è conforme allo stato di fatto. Sarà necessario depositare un aggiornamento della scheda catastale.

#### **5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

In merito ai rapporti della proprietà con il Condominio, l'Amministratore pro tempore, che ha cortesemente collaborato con le operazioni peritali, fornendo anche il regolamento di Condominio, comunicava che:

- esiste una posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio;
- sono state deliberate spese per lavori straordinari di ripristino dei balconi e delle facciate della scala B, per la quota competente la proprietà, di € 3.852,17;
- per le ultime due gestioni si rileva: saldo consuntivo esercizio 2014/2015 € 1.430,57; saldo consuntivo esercizio 2013/2014 € 1.612,21;
- vi sono ulteriori spese legali e tecniche riguardanti la proprietà in oggetto, di importo pari a € 2.426,28 per la gestione 13/14 e di importo pari a € 264,27 + € 2.780,31 per la gestione 15/16.

#### **5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Dalle informazioni ricevute risulta che, alla data del 17/03/2016, sussiste la posizione debitoria, nei confronti del condominio, così composta:

debito gestione ordinaria € 8.093,00;

debito gestione straordinaria € 3.852,17;

debito per spese legali e tecniche € 5.470,86.



## **6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### **6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI**

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2015.

### **6.2.0. CRITERIO DI STIMA**

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un immobile residenziale localizzato in un'area residenziale periferica, caratterizzata da un certo volume di compravendite. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, sarà applicato all'immobile da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il risultato del procedimento estimativo sarà la formulazione del prezzo, a corpo e non a misura, del bene oggetto di vendita.

### **6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO**

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate tutte le grandezze al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d'asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.



**6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La superficie lorda degli immobili comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità residenziali adiacenti.

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superfici dei balconi al livello = 0,50;

Superfici dei terrazzi non al livello = 0,33;

Superfici pertinenze non al livello (cantine e solai) = 0,25.

**6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO**

L'immobile oggetto di stima, costituito da un bilocale residenziale al piano terra, con un solo bagno, ampio angolo cottura nel soggiorno, e privo di pertinenze, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 57,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di edilizia civile, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto del piano terra e della condizione dell'immobile, è circa 1.400,00 €/mq. Pertanto l'appartamento sito in **Peschiera Borromeo (MI)** alla **Via Indipendenza n°10** al piano terra, identificato in catasto fabbricati nel **Comune di Peschiera Borromeo al Foglio 68, Part. 45, Sub. 702**, viene stimato a corpo **€.79.800,00**.

**6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO**

Al valore caratteristico, rilevato sul mercato immobiliare, si sovrappongono le seguenti riduzioni, derivanti dalle condizioni peculiari dell'immobile in oggetto.

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Si stima il 5%	€. 3.990,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 3.000,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per lavori di ripresa delle finiture, ed adeguamento dei serramenti interni ed esterni.	€. 8.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€. 15.960,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	-



Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	€.3.200,00
--	------------

#### 6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO

Per il **lotto unico**, considerato come libero da persone e cose, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 62.000,00**.

#### 6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO

Per il **lotto unico**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni indicate, valutato il deprezzamento come sopra, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 46.000,00**.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata al debitore, al creditore precedente e al creditore intervenuto.

Milano, li 05.08.2016

l'esperto  
arch. Luca Bocchini

