
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **3037/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-10-2016 ore 11:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**
Custode Giudiziario: [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
Lotto
001-002**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
E-mail:
Pec:

Arch. Daniele Agostinelli
GSTDNL75B26F205N
04758160966
Via Tiraboschi 15 – 20135 Milano
02 - 23166130
-
daniele@danieleagostinelli.it
agostinelli.14623@oamilano.it



**Beni immobili siti nel
Comune di Pessano con Bornago (Milano)**

Via Roma n.57

Lotto: 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via e-mail al debitore esecutato dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento: Si
Lo scrivente Esperto, in data 23/02/2016, mediante Raccomandata 1, inviava alla società [REDACTED] comunicazione di avvenuta nomina da parte del G.E. oltre all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni peritali (**Allegato 1**).

Punto B) del verbale di giuramento dell'Esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si

L'Esperto, durante l'esame della sopracitata documentazione, sottolinea di aver rilevato alcune imprecisioni contenute sia nell'atto di pignoramento sia nel Certificato notarile sostitutivo, segnalate al G.E. attraverso apposita relazione inviata il 18/04/2016 (**Allegato 2**). Pur richiamando integralmente tale comunicazione, si evidenzia che nell'atto di pignoramento al punto 1 è indicato come unità immobiliare pignorata un "appartamento ad uso ufficio con annessa cantina". Quest'ultima non risulta né sulla scheda catastale né sulla visura dove compare solo il piano terra. Il G.E. in data 25/04/2016 invitava l'Esperto a proseguire le operazioni peritali.

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si.

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si.

Oltre a quanto inserito nella comunicazione al G.E. precedentemente citata, il sottoscritto perito segnala che nell'atto di pignoramento, nella sezione dedicata all'elenco dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, non sono state inserite le rendite catastali presenti però nel Certificato Notarile sostitutivo a firma del Dott.

[REDACTED] Notaio in Cernusco sul Naviglio (MI).

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si

f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Ufficio [A/10] , Magazzino [C/2], Autorimessa [C/6]
siti in Pessano con Bornago (Milano) CAP 20060 Via Roma n.57**

Le unità immobiliari di seguito indicate e descritte risultano site in Via Roma n.57 sia dal punto di vista catastale che comunale anche se il numero civico esposto all'esterno del Condominio è il n.53. Anche negli atti di compravendita consegnati allo scrivente dai notai che li hanno stipulati, gli immobili risultano siti in Via Roma n.57.

Come meglio indicato negli allegati relativi alle pratiche edilizie (che si richiamano integralmente), inizialmente il numero civico assegnato all'edificio era il n.61.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

A) Ufficio**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in Milano (C.F. [REDACTED]), proprietà per 1/1. Foglio 7, Particella 238, Subalterno 2, indirizzo Via Roma n. 57, piano T, categoria A/10, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 152 mq, rendita € 1.762,41.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2012 n.21706.1/2012 in atti dal 19/03/2012 (protocollo n. MI0191705) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO" (**Allegato 3**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 100,00 (come indicato nel Regolamento di Condominio). In particolare si precisa che, non essendo stati inseriti nell'atto di compravendita dell'unità immobiliare in oggetto i millesimi di proprietà, l'unico riferimento è costituito dal suddetto Regolamento (che si richiama integralmente) indicante detti millesimi, per i "Neg. N°17", "Neg. N°18" "Neg. N°19" (siti al piano terreno), rispettivamente di 50,100,50. Essendo il "negozio" oggetto di trattazione il più grande dei tre, si desume che la quota di millesimi sia pari a 100.

Confini: L'unità immobiliare (ufficio) confina a Nord con il giardino comune, ad Est con altra proprietà, ad Ovest con altra proprietà e parti comuni ed a Sud con il cortile comune.

Conformità catastale:

Dopo l'esecuzione del sopralluogo, non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ad eccezione di due muretti non a tutta altezza (alti rispettivamente circa 1.10 m ed 1.80 m) presenti nell'ingresso e di un muro con relativo vano porta arretrato rispetto al filo del muro del corridoio ("Studio 1").

(**Allegato 4**). Al fine di regolarizzare tali differenze sarà necessario, dopo il protocollo di opportuna pratica edilizia in sanatoria, presentare la variazione



catastale mediante procedura D.O.C.F.A.; quest'ultima comporta un costo di circa € 500,00 a scheda di prestazioni professionali oltre ad € 50,00 a scheda di diritti di segreteria.

B) Magazzino

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Milano (C.F. [REDACTED]), proprietà per 1/1. Foglio 7, Particella 238, Subalterno 22, indirizzo Via Roma n. 57, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 54 mq, Superficie catastale 63 mq, rendita € 100,40.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO" (**Allegato 5**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: nel Regolamento di Condominio e nell'atto di compravendita non risulta indicato il numero di millesimi di proprietà corrispondenti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Confini: L'unità immobiliare (magazzino) confina a Nord con il giardino comune, ad Est, ad Ovest ed a Sud con altre proprietà.

Conformità catastale:

Dopo l'esecuzione del sopralluogo, non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 6**) anche se non si è potuta rilevare la presenza della porta disegnata in planimetria sul lato Est a causa della presenza di armature metalliche.

C) Autorimessa (box)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Milano (C.F. [REDACTED]), proprietà per 1/1. Foglio 7, Particella 238, Subalterno 15, indirizzo Via Roma n. 57, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq, rendita € 43,38.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO" (**Allegato 7**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10,00 (come indicato nel Regolamento di Condominio).

Confini: L'unità immobiliare (autorimessa) confina a Nord stessa proprietà, ad Est ed ad Ovest con altre proprietà ed a Sud con il cortile comune.

Conformità catastale:

Dopo l'esecuzione del sopralluogo, non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 8**).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in un'area adiacente al centro storico del Comune di Pessano con Bornago; detto nucleo urbano, avente inizialmente caratteristiche prettamente rurali a causa della sua localizzazione in una zona agricola, è situato a poca distanza dalla Autostrada A4 Milano – Venezia (circa 3 Km) e dalla Strada Statale n.11 proveniente da Melzo.

L'edificio è sito in una zona prettamente residenziale dotata di servizi ed attività commerciali e contraddistinta da una commistione di costruzioni relativamente recenti (edificate presumibilmente negli anni '60-'70 del Novecento) ed edifici di



tipo storico.

Caratteristiche zona: Centrale.

Area urbanistica: mista (residenziale, commerciale, servizi) a traffico medio basso con normale dotazione di parcheggi a raso sulla strada.

Importanti centri limitrofi: Milano, Carugate, Cassina De' Pecchi, Gorgonzola, Gessate.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste (residenziali con negozi al piede).

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Molgora.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: il Comune di Pessano con Bornago non è molto servito dai mezzi pubblici ad eccezione collegamenti automobilistici locali come il collegamento Vimercate – Gorgonzola. In quest'ultima località, sita a circa 2 Km di distanza, è disponibile la fermata della MM2 che la collega con i comuni limitrofi (Cassina De' Pecchi, Vimodrone, etc.) e Milano.

Servizi offerti dalla zona: nell'area dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sono presenti i seguenti servizi:

- attività commerciali (negozi, farmacia, supermercato, banca, bar, etc.);
- servizi pubblici (Ufficio Postale, Uffici comunali, etc.).

In particolare la sede del Comune è posta quasi a fianco dell'immobile.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, durante il sopralluogo eseguito il giorno 31/03/2016 alla presenza del rappresentante della società esecutata [REDACTED], è risultato occupato dagli uffici dello stesso avvocato come testimonia anche la targa posta in corrispondenza dell'ingresso dell'edificio.

Lo scrivente Esperto si è recato presso gli uffici del Comune di Pessano con Bornago per richiedere certificato di residenza dell'occupante i locali ([REDACTED]) ma gli stessi funzionari comunali hanno riferito che quest'ultimo risultava trasferito a Milano.

Il sottoscritto ha quindi eseguito la stessa operazione presso il Comune di Milano dalla quale è risultato che [REDACTED] "ha trasferito la propria residenza nel comune di Sesto San Giovanni in data 14/03/2015"; si allega il certificato anagrafico storico relativo all'occupante (**Allegato 9**).

L'Esperto, ottemperando all'incarico del Giudice, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Milano di verificare l'esistenza di contratti registrati con dante causa la società [REDACTED] relativamente agli immobili siti in Pessano con Bornago, Via Roma 57 (**Allegato 10**). Successivamente (14/07/2016), via e-mail, l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola), tramite il Direttore dell'Ufficio (Sig. [REDACTED]) rispondeva che risultano registrati due contratti di locazione immobile ad uso commerciale con dante causa la società [REDACTED] registrati rispettivamente il 09/06/2010 ed il 10/06/2010 ed aventi una durata di sei anni rinnovabili per altri sei anni (**Allegato 11**). Nonostante la scadenza di detti contratti fosse il 31/05/2016, in data 14/07/2016, l'Agenzia delle Entrate dichiarava che tali titoli risultano "ancora in essere".

L'immobile dato in locazione, per entrambi i conduttori, risulta "sito in Pessano con Bornago via Roma 53 sito al piano terra con bagno".

I Conduttori dichiarati a contratto sono rispettivamente la società "[REDACTED]" e la società "[REDACTED]" il cui timbro in calce a detto contratto di locazione riporta la dicitura "IN LIQUIDAZIONE".



Lo scrivente Esperto non ha rilevato la presenza di alcun rappresentante o dipendente di dette società durante il sopralluogo al quale era presente solo [REDACTED].

Tutto quanto premesso, il perito, riguardo lo stato di occupazione dell'immobile, sottolinea che l'unico occupante dell'ufficio ([REDACTED]) sito al piano terra del fabbricato in oggetto, apparentemente non risulta avere un titolo per l'utilizzo dei locali.

Lo scrivente Esperto evidenzia inoltre che non ha rilevato la presenza di titolari o dipendenti delle società intestatarie dei sopracitati contratti di affitto registrati. Riguardo il magazzino ed il box, l'Agenzia delle Entrate non ha segnalato la presenza di contratti di affitto registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, degli atti di compravendita successivamente indicati e della documentazione reperita, non risultano altre limitazioni d'uso, pesi o vincoli ad eccezione di quanto contenuto nel Regolamento condominiale e nell'atto di compravendita che si richiamano integralmente.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

(Allegato 12)

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Pessano con Bornago (MI) – C.F. [REDACTED] - contro [REDACTED], trascritto a Milano in data 07/11/2014 ai nn. [REDACTED].

Descrizione: Atto giudiziario

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 verbale di pignoramento immobili

I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 262,00 € di imposta.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il sottoscritto Esperto, dopo l'esecuzione del sopralluogo e l'individuazione dell'amministratore, ha inviato allo [REDACTED] una richiesta di informazioni relativa alle spese condominiali, al Regolamento di Condominio ed all'Attestato di Prestazione Energetica. Dopo alcuni contatti e-mail, in data 07/06/2016, lo stesso studio inviava copia del regolamento condominiale e la specifica delle spese insolite e medie annuali (**Allegato 13**). Richiamando integralmente quanto fornito dall'Amministratore, il saldo contabile delle spese scadute ammonta ad € 23.065,15.

Millesimi di proprietà:

Ufficio: 100,00 (come indicato nel Regolamento di Condominio). In particolare si precisa che, non essendo stati inseriti nell'atto di compravendita dell'unità immobiliare in oggetto i millesimi di proprietà, l'unico riferimento è costituito dal Regolamento di Condominio (che si richiama integralmente) che indica detti millesimi, per i "Neg. N°17", "Neg. N°18" "Neg. N°19" (siti al piano terreno), rispettivamente di 50,100,50. Essendo il "negoziò" oggetto di trattazione il più grande dei tre, si desume che la quota di millesimi sia pari a 100.

Magazzino: nel Regolamento di Condominio e nell'atto di compravendita non risulta indicato il numero di millesimi di proprietà corrispondenti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Autorimessa:

10,00 (come indicato nel Regolamento di Condominio). Tuttavia, l'Esperto evidenzia che nell'atto di compravendita del 21/12/2009 (con il quale la [REDACTED] acquisiva l'immobile) sono indicati 8,1 millesimi di proprietà.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si confronti il Regolamento di Condominio e l'atto di compravendita.

Attestazione Prestazione Energetica: in seguito all'esecuzione di visura telematica presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia, risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica inviato dall'[REDACTED] (**Allegato 14**).

Il magazzino sito al piano interrato dell'edificio non risulta riscaldato e non è provvisto di impianto di riscaldamento.

Indice di prestazione energetica: 448,93 Kwh/mqa.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano.

Avvertenze ulteriori: Non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Ufficio e magazzino**

Le unità immobiliari oggetto di trattazione sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pessano con Bornago (MI) al:

- Foglio 7 Particella 238 Sub 2;
- Foglio 7 Particella 238 Sub 22

Titolare/Proprietario: "[REDACTED]" con sede in Carugate, Via De Gasperi n.12 ha acquisito l'immobile in forza di atto anteriore al ventennio (atto in data 31/12/1982 a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] trascritto in data 14/01/1983 ai numeri [REDACTED]) ed ha mantenuto la proprietà **fino al 06/11/2002**.



Titolare/Proprietario: " [REDACTED] ", con sede in Roma (C.F. [REDACTED]), ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], notaio in Milano, del 06/11/2002, trascritto a Milano il 14/11/2002 ai numeri [REDACTED], è stato proprietario dal **06/11/2002 al 18/07/2011** per la quota di 1/1.

L'Esperto evidenzia che il soggetto venditore, indicato nel sopracitato atto, è la " [REDACTED]".

Dall'esame del sito della " [REDACTED]" (istituto di credito successore del precedentemente citato soggetto) si evince che la " [REDACTED]"

" negli anni '90 del Novecento si è trasformata in Banca di Credito Cooperativo. Questo evento motiva la diversità della ragione sociale indicata nell'atto.

Titolare/Proprietario: " [REDACTED]" (C.F. [REDACTED]), ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], notaio in Milano, del 18/07/2011, trascritto a Milano il 04/08/2011 ai numeri [REDACTED], è proprietaria dal **18/07/2011 ad oggi** per la quota di 1/1.

Si allegano alla presente relazione tutte le note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà delle sopradescritte unità immobiliari (**Allegato 15**) e l'atto di compravendita con il quale la [REDACTED] ha acquistato l'immobile (**Allegato 16**).

Autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di trattazione è censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pessano con Bornago (MI) al:

- Foglio 7 Particella 238 Sub 15.

Titolare/Proprietario: il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il 29/01/1953 e la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (MI) il 07/06/1952, in regime di comunione legale dei beni e ciascuno per la quota di ½ del diritto di proprietà, hanno acquisito l'immobile in forza di atto anteriore al ventennio (atto in data 27/12/1986 a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] trascritto in data 17/01/1987 ai numeri [REDACTED]) ed hanno mantenuto la proprietà **fino al 21/12/2009**.

Titolare/Proprietario: " [REDACTED]" (C.F. [REDACTED]), ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], notaio in Nova milanese (MI), del 21/12/2009, trascritto a Milano il 19/01/2010 ai numeri [REDACTED], è proprietaria dal **21/12/2009 ad oggi** per la quota di 1/1.

Si allegano alla presente relazione tutte le note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà delle sopradescritte unità immobiliari (**Allegato 17**) e l'atto di compravendita con il quale la [REDACTED] ha acquistato l'immobile (**Allegato 18**).



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Esperto, in data 01/07/2016, ha protocollato via Posta Elettronica Certificata, presso l'Ufficio preposto del Comune di Pessano con Bornago, richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed alle unità immobiliari in oggetto. Successivamente detto Ufficio contattava lo scrivente per invitarlo a consultare i fascicoli richiesti.

Il Funzionario consegnava al perito le pratiche edilizie relative alla costruzione:

- Licenza Edilizia n.60/1974;
- Licenza Edilizia n.69/1981 ("Chiusura porticato al piano terreno edificio esistente") con le successive varianti costituite dalle pratiche n.97/1981 e 33/1982.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Pessano con Bornago rendeva disponibile la Comunicazione per opere interne (ex art.26 della L.47/85 e s.m.i.) relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pessano con Bornago al Foglio 7 Part. 238 Sub 2 presentata in data 23/01/2003.

Su richiesta dell'allora proprietaria degli immobili (Sub 2 e Sub 22), oggetto di pignoramento ([REDACTED]) in data 25/10/2002 la "Dichiarazione di Agibilità Parziale dell'edificio". Non è stata reperito documento analogo relativo all'autorimessa.

Nei fascicoli consegnati non sono state trovate pratiche di Condo Edilizio ancora aperte o per le quali sia stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria. Si allega tutta la documentazione reperita (**Allegato 19**).

8. Conformità edilizia-urbanistica.

Ufficio [A/10] , Magazzino [C/2], Autorimessa [C/6] siti in Pessano con Bornago (Milano) CAP 20060 Via Roma n.57

Esaminati gli atti di fabbrica e le pratiche edilizia precedentemente elencate e richiamando integralmente i relativi allegati, lo scrivente Esperto evidenzia che nel fascicolo relativo alla "pratica Licenza Edilizia n.60/74" è presente un verbale di accertamento (con relativa documentazione grafica) da parte del Comune di Pessano con Bornago (datato 17/12/1974) attestante la difformità di alcune porzioni di edificio rispetto al titolo edilizio originario.

In particolare, tali opere abusive riguardano un aumento di volumetria e distanze dai fabbricati limitrofi non conformi concernenti il primo ed il secondo piano del fabbricato e non il piano terra ed interrato.

Nella stessa pratica è presente anche un atto di opposizione da parte dell'allora proprietario dell'immobile e non sono presenti ulteriori documenti che indichino lo sviluppo della vicenda.

Tuttavia, si segnala che lo stesso Comune ha rilasciato Concessione edilizia in data 09/10/1981 per la chiusura del porticato e successiva variante in data 19/08/1982.

Ufficio [A/10] – Piano terra.

Dal confronto con lo stato di fatto ed il sopracitato progetto, non risultano particolari difformità ad eccezione di due muretti non a tutta altezza (alti rispettivamente circa 1.10 m ed 1.80 m) presenti nell'ingresso e di un muro con relativo vano porta arretrato rispetto al filo del muro del corridoio ("Studio 1"). Tali modifiche interne, pur essendo di lievissima entità, formalmente costituiscono delle opere eseguite abusivamente (senza autorizzazione). Perciò, secondo



quanto prescritto dal Comune di Pessano con Bornago (si confronti il sito nella sezione SUE che si richiama integralmente), andrebbe presentato un Permesso a Costruire in sanatoria.

Trattandosi di opere interne, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i, sono sanabili a condizione che siano conformi alla normativa urbanistica edilizia vigente, agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, oltre alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Oltre alla pratica edilizia in sanatoria, come anticipato, deve essere redatta e protocollata apposita pratica catastale.

Nel caso si dovesse procedere alla presentazione della pratica, per sanare gli abusi descritti, i costi per la regolarizzazione dell'immobile, all'attualità, sono i seguenti:

- sanzione pecuniaria minima pari ad Euro 51 6,00 in aggiunta all'eventuale incremento del valore venale dell'immobile (deciso dall'Agenzia delle Entrate);
- prestazioni professionali per la redazione della pratica comunale pari a circa Euro 1.000,00 circa.

Apparentemente non risultano diritti di segreteria che però dipendono dall'ufficio comunale preposto.

Il sottoscritto perito evidenzia che la sopracitata Comunicazione è stata presentata dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di "amministratore" mentre le tavole grafiche redatte dall'Ing [REDACTED] indicano come Committente il Sig. [REDACTED].

Dall'esame della documentazione ipotecaria e degli atti di acquisto dell'immobile, risulta che in quell'anno proprietaria dell'immobile era la

"[REDACTED]" che ha acquistato l'immobile "al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla società [REDACTED]" (si confronti atto di acquisto del 18/07/2011 stipulato dal Dott. [REDACTED], Notaio in Milano). Pur non risultando delega della proprietà ad eseguire le opere non risulta nemmeno una comunicazione del Comune di Pessano con Bornago comunicante un diniego ad eseguire le opere.

Magazzino [C/2] – Piano interrato.

Dall'analisi delle pratiche edilizie consegnate dal funzionario del Comune di Pessano con Bornago, il magazzino esistente risulta diviso a metà, accessibile dalle due porte regolarmente presenti e rappresentate nei progetti e nelle schede catastali. Tuttavia, dallo studio della pratica di richiesta dell'agibilità parziale relativa all'ufficio precedentemente descritto e del magazzino, risulta che il Comune di Pessano con Bornago, prima di rilasciare tale attestazione, ha esaminato le pratiche 60/74, 33/82 e 201/76; quest'ultima non è stata consegnata allo scrivente dal tecnico comunale perché non reperita.

Nel fascicolo è presente:

- la scheda catastale del magazzino che risulta conforme allo stato di fatto;
- una dichiarazione del Geom. [REDACTED] che, in qualità di Direttore dei Lavori, citando le Concessioni Edilizie edilizie rilasciate dal Comune di Pessano con Bornago afferma che "i lavori eseguiti sono conformi al progetto approvato" relativamente alle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del sopracitato Comune al Foglio 7 Particella 238 Sub 2 (ufficio) – 22 (magazzino).



Il Comune di Pessano con Bornago "vista" tutta la documentazione citata, dichiara l'agibilità dei suddetti immobili compreso il magazzino sito al piano interrato in data 25/10/2002.

Autorimessa [C/6] - Piano interrato.

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i progetti visionati ed autorizzati dal Comune di Pessano con Bornago, non risultano evidenti difformità.

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Pessano con Bornago, è sita in:

- "Area a prevalente destinazione residenziale – if 1,8 mc/mq" - TAV. n.3.6 del Piano delle Regole **(Allegato 20)**.

Dall'esame del P.G.T. non risultano "vincoli" insistenti sull'edificio e sull'area **(Allegato 21)**.

Descrizione: **Ufficio [A/10] , Magazzino [C/2], Autorimessa [C/6]**
di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è sita in un edificio in linea di tre piani fuori terra realizzato perpendicolarmente alla Via Roma prospiciente il cortile comune sul lato Nord (pavimentato in asfalto) ed il corsello di manovra dell'autorimessa interrata sul fronte Sud (realizzato in battuto di cemento).

Il Condominio è accessibile dalla strada attraverso un passaggio pedonale coperto da pensilina in muratura finita con intonaco stollato di colore grigio e tetto a falde e manto in tegole. Sono presenti inoltre due accessi carrai separati da un giardino: uno conducente al sopracitato cortile comune e l'altro collegante l'autorimessa. La cancellata verso strada è dotata di un basamento in muratura (finito come la pensilina di ingresso) integrato da recinzione in ferro a disegno semplice di colore beige.

L'edificio (in prospetto) è caratterizzato dalla configurazione a "sbalzo" dei piani superiori rispetto al livello terreno dovuto all'originaria destinazione a porticato del piano terra chiuso poi in un secondo momento rispetto alla costruzione. Il "movimento" del fronte è maggiormente percepibile nel lato verso i boxes dove i corpi scala aggettano rispetto al perimetro del fabbricato.

Le facciate sono caratterizzate dalla presenza di logge e sono finite in intonaco con diversi toni di beige (scuro per i balconi e chiaro per il resto dei fronti); il basamento, alto circa 60 cm, è stato realizzato in intonaco stollato. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato colore bronzo delimitati da cornici in marmo tipo botticino.

La suddetta costruzione, complessivamente, versa in normale stato di conservazione (si confronti la documentazione fotografica allegata).

Ufficio [A/10] – Piano terra.

Il piano terreno è suddiviso in tre unità immobiliari delle quali quella oggetto di pignoramento è posta centralmente al corpo di fabbrica. Tale immobile è accessibile tramite ingresso indipendente mediante portoncino in alluminio anodizzato colore bronzo e vetro.

Lo scrivente Esperto evidenzia che nello Studio 1 (si confronti planimetria catastale) è presente un secondo accesso simmetrico ed identico (come tipologia di serramento) a quello principale.

L'unità immobiliare, destinata ad uso ufficio, è costituita da sala di attesa, reception, cinque studi, ripostiglio (CED), disimpegno e due servizi igienici ("uomini" e "donne")



dotati di antibagno.

L'ingresso dell'ufficio, delimitato dai precedentemente descritti muretti non a tutta altezza, è posto ad una quota superiore rispetto al resto dell'unità immobiliare raggiungibile attraverso un gradino.

Tutto lo studio è pavimentato in gres porcellanato 60x60 colore beige chiaro ad eccezione dei servizi igienici che sono finiti in ceramica colore beige scuro 30x30.

Le pareti di tutto l'immobile sono in intonaco tinte di colore bianco ad eccezione di parte delle superfici verticali dei bagni che sono piastrellate (fino a circa 1.20 m) con elementi uguali alla corrispondente pavimentazione ed integrati da opportuno torelo modanato di chiusura.

Nell'ultimo servizio igienico è presente un generatore di calore a gas marca Beretta Super Exclusive che svolge il servizio combinato di riscaldamento e produzione di Acqua Calda Sanitaria (si confronti l'Attestato di Certificazione Energetica); anche se in apparente buono stato di conservazione e manutenzione, siccome non è stata reperita e fornita la relativa documentazione, si consiglia una accurata manutenzione e verifica anche dal punto di vista normativo.

I divisori interni sono stati costruiti in cartongesso ad eccezione di quelli dei bagni che sono in mattoni forati.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato colore bronzo e dotati di vetro singolo; in particolare, riferendosi alla planimetria catastale, gli studi 1-2-3 sono provvisti di ampie vetrate a tutta altezza (alte circa 2.5 m) schermate internamente con tende bianche a pannello ma dotate di cassonetto metallico interno ospitante serranda esterna probabilmente metallica anche se non visibile dall'esterno.

Gli infissi presenti sul lato opposto sono prospicienti il cortile di manovra, caratterizzati da minore altezza (circa 2.00 m), dotati di sottofinestra ed inferriate antintrusione.

Le porte interne sono scorrevoli tipo Scigno a scomparsa rivestite con pannelli tipo laminato di colore giallo perimetrati da cornici di colore grigio così come lo zoccolino realizzato nello stesso materiale.

Tutti i locali sono alti 3.35 m circa ad eccezione della piccola porzione di ingresso descritta in precedenza alta circa 10 cm in più per via del sopracitato gradino.

L'unità immobiliare è completamente arredata con scrivanie, sedie da ufficio, banco reception, sedie metalliche tavolini per attesa, archiviatori, cassettiere, librerie, computer, macchine fotocopiatrici, stampanti, etc.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con sistema di emissione a "fan coil" tranne che nei bagni dove sono presenti radiatori in acciaio provvisti di valvole termostatiche. L'immobile è dotato di sistema di regolazione del calore per mezzo di più cronotermostati.

Dalla presenza della macchina motocondensante sospesa sul muro perimetrale dell'ufficio verso il cortile di manovra, si evince che i fan coil provvedono anche al servizio di raffrescamento estivo.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico, di illuminazione e dati versante in uno stato conservativo più che buono; infatti ogni spazio è provvisto di prese, accensioni molto recenti ed illuminazione mediante moderne lampade a fluorescenza da ufficio con sistemi di schermatura della luce (alette).

Inoltre sono presenti lampade di emergenza, sistema di allarme ed altri apparati di sicurezza (rilevatori di fumo).

L'impianto dati è alloggiato nel ripostiglio che è stato destinato a Centro di Elaborazione Dati (CED) ospitante anche i router wi-fi per la navigazione internet.

Anche se nel fascicolo relativo alla richiesta dell'agibilità sono state reperite delle certificazioni dell'impianto elettrico datate 17/09/2002 e 19/09/2002, essendo stato realizzato probabilmente l'intervento di modifica interna nell'anno 2003, si presume



che gli impianti siano più recenti anche se non sono state trovate le corrispondenti certificazioni.

Premesso e descritto quanto sopra, l'unità immobiliare risulta in ottimo stato di conservazione.

Magazzino [C/2] – Piano interrato.

L'unità immobiliare, accessibile mediante le scale comuni del Condominio e destinata ad archivio dell'ufficio soprastante, è illuminata da finestre in ferro poste sotto il piano di campagna ("bocche di lupo) e da impianto di illuminazione con corpi illuminanti di tipo fluorescente.

Nel magazzino, raggiungibile mediante porta metallica, sono presenti delle tubazioni coibentate probabilmente facenti parte dell'impianto di riscaldamento condominiale.

Come indicato nella planimetria catastale, esiste anche un secondo ingresso (simmetrico a quello principale) che però, durante il sopralluogo, è risultato coperto da armatura metallica.

Lo spazio sopradescritto, alto 2.20 m, pavimentato in piastrelle rettangolari di colore beige e dotato di pareti intonacate di colore bianco, è quasi interamente occupato (ad eccezione dei necessari percorsi di distribuzione, da armadi archivio di tipo metallico provvisti di chiave).

Così come nell'ufficio sito al piano superiore, il sottoscritto Esperto ha rilevato la presenza di luci di emergenza e rilevatori di fumo.

Il suddetto magazzino versa in buono stato di conservazione.

Autorimessa [C/6] - Piano interrato.

L'autorimessa oggetto di esecuzione immobiliare è sita al piano interrato del sopradescritto edificio e confina con il corsello di manovra "a cielo aperto" accessibile mediante rampa carraia (in cemento a spina pesce a maglie larghe) comunicante con la Via Roma attraverso il cancello citato in precedenza.

Il box, dotato di serranda metallica di colore beige chiaro, pavimentato in battuto di cemento e confinante con altre due autorimesse (si confronti la documentazione fotografica per la posizione), è largo circa 3.70 m, lungo 4.45 m circa ed alto 2.20 m circa.

L'autorimessa, provvista di lampada fluorescente, è attualmente occupata da una cyclette ed un tappeto per la corsa.

Il suddetto immobile versa in buono stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva:

- **Ufficio [A/10] – Piano terra di circa 152 mq;**
- **Magazzino [C/2] – Piano interrato di circa 62 mq;**
- **Autorimessa [C/6] – Piano interrato di circa 19 mq**

L'edificio è stato costruito e completato tra il 1974 ed il 1982 circa (si confrontino gli atti di fabbrica).

L'unità immobiliare ad uso ufficio ha un'altezza netta di circa 3.35 m, il magazzino è alto 2.20 m così come il box.

La costruzione sopracitata è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra.



Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare:

- **Ufficio [A/10]** – ottimo;
- **Magazzino [C/2]** – buono;
- **Autorimessa [C/6]** – buono.

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare, ubicata all'interno del descritto edificio, è sita in un corpo di fabbrica versante in normale stato di conservazione vista anche la tipologia e l'epoca di costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento (non verificata)
Fondazioni	Calcestruzzo armato Non verificate
Solai	tipologia: laterocemento Non verificati
Strutture verticali	materiale: intelaiate in calcestruzzo armato a travi e pilastri.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente - materiale: alluminio anodizzato (ufficio) e ferro (magazzino) - protezione: tende interne e serrande (ufficio) - materiale protezione: metallo (ufficio) - condizioni: buone (ufficio), sufficienti (magazzino)
Infissi interni	tipologia: scorrevoli tipo Scigno materiale: legno tamburato con rivestimento in laminato (ufficio). condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole laterizio
Pareti esterne	materiale: muratura a cassa vuota – coibentazione: non verificata - rivestimento: intonaco - condizioni: normali
Pavimentazione Interna	materiale: gres porcellanato e ceramica - condizioni: ottime
Plafoni	materiale: intonaco - condizioni: ottime
Impianti:	
Condizionamento	presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: buone



Certificazioni: reperite (si confronti descrizione ed atti di fabbrica).

Idrico
 tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **buone**
 Certificazioni: non reperite.

Termico
 Tipologia: **Autonomo a fan coil e radiatori** – condizioni: buone.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	Superficie lorda di pavimento	152,00	1,00	152,00
Magazzino	Superficie	61,24	0,25	15,31
Arrotondabile a				15,00

La superficie commerciale si ottiene considerando l'area totale dell'unità immobiliare comprendendo anche i muri perimetrali (calcolati al 100% se non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50% in caso contrario) ed i divisori interni. Nel computo della superficie commerciale non devono essere incluse le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata determinata sulla base di un rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo svolto in sito.

Le unità immobiliari, ampiamente descritte in precedenza, appartengono rispettivamente alla categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati), C/2 (Magazzini e locali di deposito) e C/6 (Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e consistono in spazi siti al piano terra (ufficio) ed interrato (magazzino e box) di edificio a tre piani fuori terra ultratrentennale, in ottimo (ufficio) e buono (magazzino ed autorimessa) stato di conservazione e caratterizzati da una normale dotazione impiantistica versante in uno stato conservativo buono.

Considerata la tipologia di immobile, la superficie commerciale, tutte le caratteristiche enunciate in precedenza e le indagini svolte, si ritiene congruo assegnare un valore pari a:

- 1.500 €/mq per l'ufficio considerando anche il posizionamento al piano terra;
- 600 €/mq per il magazzino considerando anche il posizionamento al piano interrato.

Accessori:

Nessuno.



Autorimessa: viste le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno valutare detta unità immobiliare a corpo.

Box piano interrato- Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq circa.

Valore a corpo: **€ 18.000**

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

L'Esperto, come da incarico del G.E., nella determinazione del valore dei beni, ha tenuto conto delle indicazioni offerte dall'art. 568 c.p.c. così come novellato dal D.L. 83/2015.

Al fine della valutazione degli immobili, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato noti, correnti nella località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di contrattazioni di cui si ha notizia. I valori immobiliari sono stati determinati attraverso un'indagine svolta nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima; a tale scopo è stata anche eseguita un'analisi dei listini prezzi editi da operatori pubblici e privati del mercato immobiliare oltre ad una ricerca effettuata sul sito delle aste giudiziarie del Tribunale competente. I valori così ottenuti, riferiti a prezzi reali di compravendita, sono stati corretti in base alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Il valore delle unità immobiliari verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza sopra computata per i prezzi unitari di mercato correnti all'attualità, opportunamente rettificati per i motivi sopra esposti.

9.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- Osservatorio del mercato immobiliare - "Rilevazione dei prezzi degli immobili" - N°48- OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO - Periodo di rilevazione dati II semestre 2015 (pubblicazione Marzo 2016). I prezzi di mercato rilevati nella zona del Comune di Pessano con Bornago ("Centro) e relativi ad:
 - "Uffici" hanno un valore compreso tra i 900,00 ed i 1.350,00 €/mq **(Allegato 22)**;
 - "Boxes" hanno un valore compreso tra i 15.000 ed i 18.000,00 € **(Allegato 22)**.
 Detta "Rilevazione" non riporta i valori relativi ai magazzini.
- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente appartamenti siti nella zona "Centrale/INTERO CENTRO URBANO" riporta dei valori compresi tra :
 - i 1.000,00 ed i 1.350,00 €/mq per "Uffici" versanti in uno "stato conservativo ottimo" **(Allegato 23)**;
 - i 440,00 ed i 540,00 €/mq per "Magazzini" versanti in uno "stato conservativo normale" **(Allegato 24)**;



- i 900,00 ed i 1.200,00 €/mq per "Box" versanti in uno "stato conservativo normale" **(Allegato 25)**;

- Agenzie immobiliari presenti sul territorio interrogate riguardo appartamenti siti nella zona oggetto di analisi del Comune di Milano ed aree adiacenti.

9.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A	Ufficio	152,00	152,00	228.000,0	228.000,00
	Magazzino	15,00	61,24	9.000,00	9.000,00
	Autorimessa	19,00	19,00	18.000,00	18.000,00
				255.000,0	255.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- € 25.500,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (si sono le spese annue relative alle unità immobiliari indicate dall'Amministrazione Condominiale):

- € 7.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 2.066,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

- € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Lo scrivente Esperto viste le sopraesposte caratteristiche degli immobili, pur ritenendo possibile vendere separatamente l'ufficio, il magazzino e l'autorimessa, ritiene che, essendo connesse anche da un punto di vista commerciale, da una sorta di legame "pertinenziale", alienarle separatamente potrebbe incidere sul valore degli immobili stessi.

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 219.834,00

Arrotondabile a:

€ 220.000,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):	€ 176.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":	€ 220.000,00

Le unità immobiliari, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risultano occupate da soggetto senza titolo anche se sono presenti contratti di affitto registrati intestati però a società differenti dall'occupante.

**Bene immobile sito nel
Comune di Pessano con Bornago (Milano)**

Via Montello n.4

Lotto: 002

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via e-mail al debitore esecutato dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento: Si
Lo scrivente Esperto, in data 23/02/2016, mediante Raccomandata 1, inviava alla società [REDACTED] comunicazione di avvenuta nomina da parte del G.E. oltre all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni peritali (**Allegato 1**).

Punto B) del verbale di giuramento dell'Esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si

L'Esperto, durante l'esame della sopracitata documentazione, sottolinea di aver rilevato alcune imprecisioni contenute sia nell'atto di pignoramento sia nel Certificato notarile sostitutivo, segnalate al G.E. attraverso apposita relazione inviata il 18/04/2016 (**Allegato 2**). Il G.E. in data 25/04/2016 invitava l'Esperto a proseguire le operazioni peritali.

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si.

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si.

Oltre a quanto inserito nella comunicazione al G.E. precedentemente citata, il sottoscritto perito segnala che nell'atto di pignoramento, nella sezione dedicata all'elenco dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, non è stata inserita la rendita catastale presente però nel Certificato Notarile sostitutivo a firma del Dott. [REDACTED]

[REDACTED] Notaio in Cernusco sul Naviglio (MI).

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si



- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

**Autorimessa [C/6] sita in Pessano con Bornago (Milano) CAP 20060
Via Montello n.4**

L'Esperto evidenzia che, nonostante l'unità immobiliare oggetto di trattazione sia accessibile dall'immobile identificato con il numero civico 4 mediante ingresso carraio indipendente, dalla documentazione inviata dall'Amministrazione condominiale e dal colloquio con la stessa, è emerso che l'immobile è compreso nel Condominio di Via Montello n.2.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Milano (C.F. [REDACTED]), proprietà per 1/1. Foglio 7, Particella 56, Subalterno 26, indirizzo Via Montello n.4 , piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq, rendita € 37,18.

Derivante da: "CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/11/1988 N.999999/1988 in atti dal 14/09/1990 (**Allegato 26**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,40 (come indicato nell'atto di compravendita).

Confini: L'unità immobiliare confina a Nord con parti comuni, ad Est con il corsello di manovra ed a Sud ed ad Ovest con altra proprietà.

Conformità catastale:

Dopo l'esecuzione del sopralluogo, non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 27**).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in un'area posta nelle vicinanze del centro del Comune di Pessano con Bornago ma in una zona più periferica rispetto agli altri beni oggetto di esecuzione immobiliare. Il citato nucleo urbano, avente inizialmente caratteristiche prettamente rurali a causa della sua localizzazione in una zona agricola, è situato a poca distanza dalla Autostrada A4 Milano – Venezia (circa 3 Km) e dalla Strada Statale n.11 proveniente da Melzo.

L'edificio è sito in una zona prettamente residenziale, densamente costruita, dotata di servizi ed attività commerciali e contraddistinta da una commistione di costruzioni relativamente recenti (edificate presumibilmente negli anni '60-'70 del



Novecento) ed edifici di tipo storico.

Caratteristiche zona: Periferica.

Area urbanistica: mista (residenziale, commerciale, servizi) a traffico medio basso con appena sufficiente dotazione di parcheggi a raso sulla strada (area per la sosta dei veicoli adiacente alla rampa di accesso carraio del condominio).

L'Esperto evidenzia che detta zona è posta a breve distanza da un'ampia area industriale sita nel Comune di Pessano con Bornago.

Importanti centri limitrofi: Milano, Carugate, Cassina De' Pecchi, Gorgonzola, Gessate.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste (residenziali con negozi al piede).

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Molgora.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: il Comune di Pessano con Bornago non è molto servito dai mezzi pubblici ad eccezione collegamenti automobilistici locali come il collegamento Vimercate – Gorgonzola. In quest'ultima località, sita a circa 2 Km di distanza, è disponibile la fermata della MM2 che la collega con i comuni limitrofi (Cassina De' Pecchi, Vimodrone, etc.) e Milano.

Servizi offerti dalla zona: nell'area dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sono presenti i seguenti servizi:

- attività commerciali (negozi, farmacia, supermercato, banca, bar, etc.);
- servizi pubblici (Ufficio Postale, Uffici comunali, etc.).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, durante il sopralluogo eseguito il giorno 31/03/2016 alla presenza del rappresentante della società esecutata [REDACTED], è risultato occupato da arredi e scatole apparentemente appartenenti allo stesso [REDACTED] ed alla sua famiglia.

Lo scrivente Esperto si è recato presso gli uffici del Comune di Pessano con Bornago per richiedere certificato di residenza dell'occupante i locali ([REDACTED]) ma gli stessi funzionari comunali hanno riferito che quest'ultimo risultava trasferito a Milano.

Il sottoscritto ha quindi eseguito la stessa operazione presso il Comune di Milano dalla quale è risultato che [REDACTED] "ha trasferito la propria residenza nel comune di Sesto San Giovanni in data 14/03/2015"; si allega il certificato anagrafico storico relativo all'occupante (**Allegato 9**).

L'Esperto, ottemperando all'incarico del Giudice, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Milano di verificare l'esistenza di contratti registrati con dante causa la società [REDACTED] anche relativamente all'immobile sito in Pessano con Bornago, Via Montello 4 (**Allegato 10**). Successivamente (14/07/2016), via e-mail, l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola), tramite il Direttore dell'Ufficio (Sig. [REDACTED]) rispondeva che risultano registrati due contratti di locazione immobile ad uso commerciale con dante causa la società [REDACTED] ma relativi ad immobile sito in Via Roma 57. (**Allegato 11**)

Di conseguenza, dalla lettera di risposta dell'Agenzia delle Entrate, si evince che non risultano contratti di locazione registrati relativi al box sopradescritto.

Tutto quanto premesso, il perito, riguardo lo stato di occupazione dell'immobile, sottolinea che l'unico occupante dell'autorimessa ([REDACTED] e sua famiglia) apparentemente non risulta avere un titolo per l'utilizzo del locale.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, degli atti di compravendita successivamente indicati e della documentazione reperita, non risultano altre limitazioni d'uso, pesi o vincoli ad eccezione di quanto contenuto nel Regolamento condominiale e nell'atto di compravendita che si richiamano integralmente.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

(Allegato 28)

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Pessano con Bornago (MI) – C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto a Milano in data 07/11/2014 ai nn. [REDACTED]

Descrizione: Atto giudiziario

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 verbale di pignoramento immobili

I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 262,00 € di imposta.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il sottoscritto Esperto, dopo l'esecuzione del sopralluogo e l'individuazione dell'amministratore, ha inviato allo Studio [REDACTED] una richiesta di informazioni relativa alle spese condominiali ed al Regolamento di Condominio. In data 01/09/2016, lo stesso studio inviava copia del regolamento condominiale ed i bilanci Consuntivo 2015 e Preventivo 2016 (**Allegato 29**). Richiamando integralmente quanto fornito dall'Amministratore, il saldo contabile delle spese scadute, apparentemente ammonta ad € 466,01 (importo con segno negativo).



Millesimi di proprietà:Autorimessa:

6,40 (come indicato nell'atto di compravendita e nella documentazione fornita dall'Amministrazione Condominiale).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si confronti il Regolamento di Condominio e l'atto di compravendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria.

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano.

Avvertenze ulteriori: Non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare oggetto di trattazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pessano con Bornago (MI) al:

- Foglio 7 Particella 56 Sub 26.

Titolare/Proprietario: il Sig. ██████████, nato a ██████████ (BG) il 31/08/1943 e la Sig.ra ██████████, nata a ██████████ (RO) il 02/10/1940, in regime di comunione legale dei beni e ciascuno per la quota di ½ del diritto di proprietà, hanno acquisito l'immobile in forza di atto anteriore al ventennio ed hanno mantenuto la proprietà **fino al 07/07/1997**.

Titolare/Proprietario: il Sig. ██████████, nato a ██████████ (CB) il 20/04/1957 e la Sig.ra ██████████, nata a ██████████ (PA) il 09/06/1960, in regime di comunione legale dei beni e ciascuno per la quota di ½ del diritto di proprietà, hanno acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. ██████████, notaio in Milano (MI) del 07/07/1997, trascritto a Milano il 31/07/1997 ai numeri ██████████ ed hanno mantenuto la proprietà **fino al 18/07/2011**.

Titolare/Proprietario: ██████████ (C.F. ██████████), ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. ██████████, notaio in Milano (MI), del 18/07/2011, trascritto a Milano il 04/08/2011 ai numeri ██████████, è proprietaria dal **18/07/2011 ad oggi** per la quota di 1/1.

Si allegano alla presente relazione tutte le note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà della sopradescritta unità immobiliare (**Allegato 30**) e l'atto di compravendita con il quale la ██████████ ha acquistato l'immobile (**Allegato 31**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Esperto, in data 01/07/2016, ha protocollato via Posta Elettronica Certificata, presso l'Ufficio preposto del Comune di Pessano con Bornago, richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed all'unità immobiliare in oggetto. Successivamente detto Ufficio contattava lo scrivente per invitarlo a consultare i fascicoli richiesti.

Il Funzionario consegnava al perito la pratica edilizia relativa alla costruzione dell'edificio ospitante l'autorimessa:

- Concessione Edilizia n.47/1987 del 17/07/1987.



Su richiesta dell'allora proprietaria degli immobili (██████████), in data 11/05/1998, il Comune di Pessano con Bornago rilasciava la "Dichiarazione di Abitabilità ed Agibilità di edificio".

Nei fascicoli consegnati non sono state trovate pratiche di Condono Edilizio ancora aperte o per le quali sia stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria. Si allega tutta la documentazione reperita (**Allegato 19**).

8. Conformità edilizia-urbanistica.

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i progetti visionati ed autorizzati dal Comune di Pessano con Bornago, non risultano evidenti difformità.

Infatti, anche se il primo progetto prevedeva una autorimessa più grande, una successiva variante in corso d'opera, consentiva di realizzare un muro divisorio che permette di attestare la conformità alla situazione attuale.

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Pessano con Bornago, è sita in:

- "Area a prevalente destinazione residenziale – Nuclei di antica formazione" - TAV. n.3.6 del Piano delle Regole (**Allegato 20**).

Dall'esame del P.G.T. non risultano "vincoli" insistenti sull'edificio e sull'area (**Allegato 21**).

Descrizione: **Ufficio [A/10] , Magazzino [C/2], Autorimessa [C/6]**
di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è sita al piano interrato di un edificio a "L" di tre piani fuori terra, porticato, realizzato negli anni '80 del Novecento (recupero di edificio esistente) in un contesto storico del Comune di Pessano con Bornago.

Come anticipato, il Condominio e l'autorimessa sono contraddistinti da due numeri civici differenti (rispettivamente n.2 e n.4); quest'ultima è accessibile tramite rampa carrabile di accesso in cemento, delimitata da recinzione in ferro colore mattone e dotata di "zoccolatura" in muratura intonacata sul lato confinante con il parcheggio.

L'autorimessa oggetto di esecuzione immobiliare è sita al piano interrato del sopradescritto edificio e confina a Nord con le parti comuni, ad Est con il corsello di manovra ed a Sud ed ad Ovest con altra proprietà.

Il box, dotato di serranda metallica di colore grigio, pavimentato in battuto di cemento (si confronti la documentazione fotografica) e caratterizzato da forma trapezoidale, è largo circa 2.76 m, lungo 5.28 m circa (misura media) ed alto 2.50 m circa.

L'autorimessa, provvista di lampada fluorescente, è attualmente occupata da alcuni arredi e scatoloni di cartone.

Il suddetto immobile versa in buono stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva:

- **Autorimessa [C/6]** - Piano interrato di circa **16 mq**



L'edificio è stato costruito e completato tra il 1987 ed il 1989 circa (si confrontino gli atti di fabbrica).

L'unità immobiliare ad uso autorimessa ha un'altezza netta di circa 2.50 m.

La costruzione sopracitata è composta da n. 3 piani complessivi fuori terra ed uno interrato.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: buono.

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare, ubicata all'interno del descritto edificio, è sita in un corpo di fabbrica versante in normale stato di conservazione vista anche la tipologia e l'epoca di costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento (non verificata)
Fondazioni	Calcestruzzo armato Non verificate
Solai	tipologia: laterocemento Non verificati
Strutture verticali	materiale: intelaiate in calcestruzzo armato a travi e pilastri (non verificate)

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente - materiale: legno - protezione: persiane - materiale protezione: legno - condizioni: buone
Infissi interni (box)	tipologia: serranda materiale: metallo . condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole laterizio
Pareti esterne	materiale: muratura (non verificate) – coibentazione: non verificata - rivestimento: intonaco - condizioni: normali
Pavimentazione (box)	materiale: battuto di cemento - condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco - condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	-
Elettrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: buone Certificazioni: non reperite.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	Superficie	16	1,00	16
<p>La superficie commerciale si ottiene considerando l'area totale dell'unità immobiliare comprendendo anche i muri perimetrali (calcolati al 100% se non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50% in caso contrario) ed i divisori interni. Nel computo della superficie commerciale non devono essere incluse le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m.</p> <p>La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata determinata sulla base di un rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo svolto in sito.</p> <p>L'unità immobiliare, ampiamente descritta in precedenza, appartiene alla categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e consiste in spazio sito al piano interrato di edificio a tre piani fuori terra circa trentennale, in buono stato di conservazione.</p> <p>Viste le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno valutare detta unità immobiliare a corpo.</p> <p>Box piano interrato- Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq circa.</p> <p>Valore a corpo: € 17.000</p>				

Accessori:

Nessuno.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

L'Esperto, come da incarico del G.E., nella determinazione del valore dei beni, ha tenuto conto delle indicazioni offerte dall'art. 568 c.p.c. così come novellato dal D.L. 83/2015.

Al fine della valutazione dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato noti, correnti nella località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di contrattazioni di cui si ha notizia. I valori immobiliari sono stati determinati attraverso un'indagine svolta nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima; a tale scopo è stata anche eseguita un'analisi dei listini prezzi editi da operatori pubblici e privati del mercato immobiliare oltre ad una ricerca effettuata sul sito delle aste giudiziarie del Tribunale competente. I valori così ottenuti, riferiti a prezzi reali di compravendita, sono stati corretti in base alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima.



9.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- Osservatorio del mercato immobiliare - "Rilevazione dei prezzi degli immobili" - N°48- OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO - Periodo di rilevazione dati II semestre 2015 (pubblicazione Marzo 2016). I prezzi di mercato rilevati nella zona del Comune di Pessano con Bornago ("Centro) e relativi ad:
 - "Boxes" hanno un valore compreso tra i 15.000 ed i 18.000,00 € (**Allegato 22**).
 - Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente appartamenti siti nella zona "Centrale/INTERO CENTRO URBANO riporta dei valori compresi tra :
 - i 900,00 ed i 1.200,00 €/mq per "Box" versanti in uno "stato conservativo normale" (**Allegato 25**);
 - Agenzie immobiliari presenti sul territorio interrogate riguardo appartamenti siti nella zona oggetto di analisi del Comune di Milano ed aree adiacenti.

9.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
	Autorimessa	16,00	16,00	17.000,00	17.000,00
				17.000,0	17.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

	- € 1.700,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (si sono le spese annue relative alle unità immobiliari indicate dall'Amministrazione Condominiale):	- € 466,01
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, viste le caratteristiche sopraesposte, non è divisibile.	



9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.834,00
Arrotondabile a:	€ 15.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):	€ 12.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":	€ 15.000,00

L'unità immobiliare, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risulta occupata da soggetto apparentemente senza titolo.

L'Esperto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia tecnica oltre a n. 32 allegati.

Milano, 02/09/2016

L'Esperto alla stima

Arch. Daniele Agostinelli



ALLEGATI:

- 1) Comunicazione all'esecutato della nomina ed inizio operazioni peritali;
- 2) Comunicazione al G.E. sullo stato operazioni peritali;
- 3) Visura storica ufficio;
- 4) Scheda catastale ufficio Via Roma 57;
- 5) Visura storica magazzino Via Roma 57;
- 6) Scheda catastale magazzino Via Roma 57;
- 7) Visura storica box Via Roma 57;
- 8) Scheda catastale box Via Roma 57;
- 9) Certificato anagrafico storico relativo all'occupante dell'immobile;
- 10) Lettera richiesta informazioni relativa a contratti d'affitto registrati, inviata via PEC all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale 2 di Milano;
- 11) E-mail di risposta dell'Agenzia delle Entrate e copia contratti registrati;
- 12) Nota trascrizione pignoramento beni;
- 13) Regolamento di Condominio e spese condominiali insolute;
- 14) APE ufficio Via Roma 57;
- 15) Ispezione ipotecaria e formalità relative ad ufficio e magazzino Via Roma 57;
- 16) Copia atto di compravendita ufficio e magazzino Via Roma 57;
- 17) Ispezione ipotecaria e formalità relative all'ufficio Via Roma 57;
- 18) Copia atto di compravendita box Via Roma 57;
- 19) Atti di fabbrica e modifiche immobili oggetto di esecuzione;
- 20) Estratto TAV. 3.6 – P.G.T. del Comune di Pessano con Bornago;
- 21) Estratto TAV. 1.4 – P.G.T. del Comune di Pessano con Bornago;
- 22) Estratto Osservatorio del mercato immobiliare -"Rilevazione dei prezzi degli immobili" – N°48– OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO – Periodo di rilevazione dati II semestre 2015 (pubblicazione Marzo 2016);
- 23) Estratto Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Uffici;
- 24) Estratto Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Magazzini;
- 25) Estratto Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Boxes;
- 26) Visura storica box Via Montello 4;
- 27) Scheda catastale box Via Montello 4 ed estratto di mappa;
- 28) Nota trascrizione pignoramento box;
- 29) Regolamento di Condominio e bilanci Via Montello 2-4;
- 30) Ispezione ipotecaria e formalità relative al box di Via Montello 4;
- 31) Copia atto di compravendita box Via Montello 4;
- 32) Documentazione fotografica.

