



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva
R.G. 578/2018 - 1719/2018
Riunite

Giudice dell'esecuzione
ILL.MO DOTT. GIACOMO PURICELLI

Procedura promossa da

Debitore

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Pessano con Bornago – Via della Fornace n 7



Custode giudiziario
AVV. MARA CALEMBO

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	9
3. STATO DI POSSESSO:	9
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	9
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	13
7. PRATICHE EDILIZIE:	14
Descrizione Appartamento di cui ai punti A-B-C	16
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	19
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	23

INDICE SINTETICOLotto **001**

Via della Fornace 7 – Pessano con Bornago (MI)

Corpo:	A	Appartamento con cantina
Livello		Piano 1/S1
Categoria:		Abitazione economica [A/3]
Dati Catastali:		foglio 5, particella 20, subalterno 49
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero - occupato senza titolo
conformità urbanistica:		difforme
conformità edilizia:		difforme
conformità catastale:		difforme
Corpo:	B	Deposito
Livello		Piano 2
Categoria:		Deposito [C/2]
Dati Catastali:		foglio 5, particella 20, subalterno 52
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero - occupato senza titolo
conformità urbanistica:		difforme
conformità edilizia:		difforme
conformità catastale:		difforme
Corpo:	C	Box
Livello		Piano S1
Categoria:		Box [C/6]
Dati Catastali:		foglio 5, particella 20, subalterno 57
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero - occupato senza titolo
conformità urbanistica:		conforme
conformità edilizia:		difforme
conformità catastale:		difforme
superficie comm. lorda:	mq	129,14
valore di mercato stimato	€	187.253,00
valore di mercato per quota	€	187.253,00
Prezzo da libero:	€	146.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	117.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

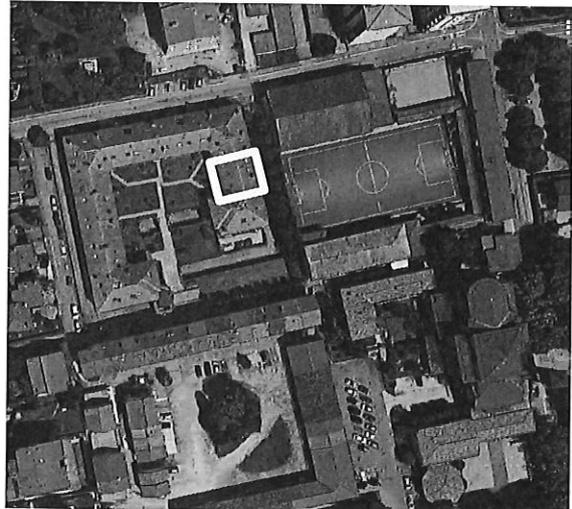
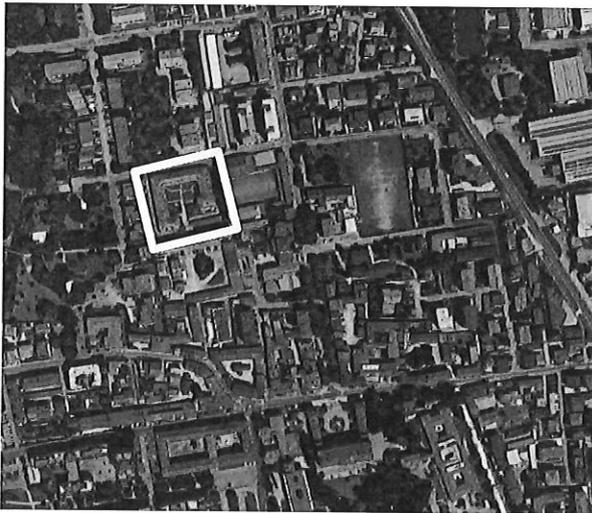
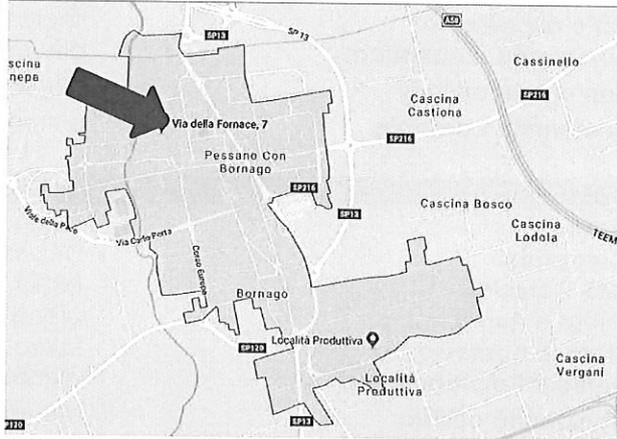
Contro

Beni immobili siti in Pessano con Bornago (MI)

Via della Fornace n 7

LOTTO N° 001

CORPO A	Appartamento al P1/PS1	foglio 5	mappale 20	sub 49
CORPO B	Deposito al P2	foglio 5	mappale 20	sub 52
CORPO C	Box al PS1	foglio 5	mappale 20	sub 57



Contro

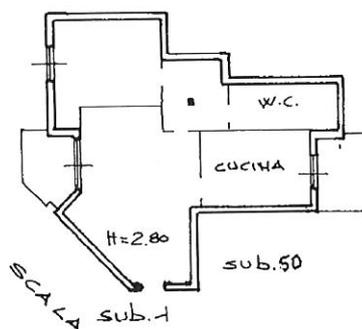
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7

Appartamento **[A/3]** posto al P1 della scala F, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di 2 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno e 2 balconi, con annesso vano cantina al PS1

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **69**
I 2 balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **10**
La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **9**



Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7, scala F – P1/PS1
- **intestatari**
 - proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **5**; Mapp. n **20**; Sub. **49**.
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 4; Superficie catastale totale: 74 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 71 mq; rendita € 320,20; posto al P1/PS1 - scala F
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - VARIAZIONE del 03/04/1991 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00164/1990)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Coerenze dell'appartamento P1, da nord in senso orario:**
a.u.i., a.u.i. e cortile comune e a.u.i., a.u.i. e pianerottolo comune, scala comune e cortile comune
- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**
corridoio comune, a.u.i., enti comuni, a.u.i.

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

Contro

Nota sulla corrispondenza tra documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

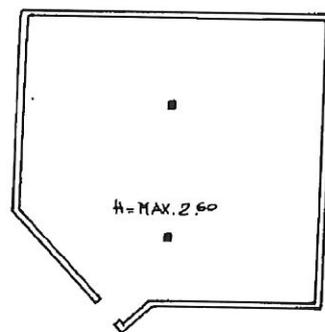
- Descrizione riportata in atto: appartamento sito al piano primo, scala F, composto da tre locali oltre accessori ed annesso vano di cantina al piano primo sotterraneo
- Nella descrizione del confine ad ovest dell'appartamento vengono omesse le 2 unità confinanti di terzi

CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Deposito** situato in Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7

Deposito **[C/2]** posto al P2 sottotetto della scala F, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di un unico vano

Il deposito sviluppa una superficie lorda di circa mq **103**



Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7, scala F – P2
- **intestatari**
 - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **5**; Mapp. n **20**; Sub. **52**.
- **dati di classamento**
Categoria C/2; classe 3; consistenza mq 87; Superficie catastale: 105 mq; rendita € 134,80; posto al P2 - scala F
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - VARIAZIONE del 03/04/1991 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00167/1990)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Coerenze del deposito P2, da nord in senso orario:**
a.u.i., cortile comune, a.u.i. e pianerottolo comune, scala comune e cortile comune

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato

Nota sulla corrispondenza tra documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Contro

- Le descrizioni del bene riportate in atto di provenienza e i dati evincibili dai documenti catastali corrispondono

CORPO C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Box** situato in Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7
Box **[C/6]** posto al PS1, con accesso da corsello comune.

Il Box sviluppa una superficie lorda di circa mq **16**

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7, PS1
- **intestatari**
 - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **5**; Mapp. n **20**; Sub. **57**.
- **dati di classamento**
Categoria C/6; classe 6; consistenza mq 15; Superficie catastale:15 mq; rendita € 43,38; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - VARIAZIONE del 03/04/1991 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00164/1990)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Coerenze del box PS1, da nord in senso orario:**
a.u.i., corsello comune, a.u.i., a.u.i.

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato

Nota sulla corrispondenza tra documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

- Le descrizioni del bene riportate in atto di provenienza e i dati evincibili dai documenti catastali corrispondono

CONSISTENZA EFFETTIVAMENTE RILEVATA in data 17/11/2018:

Appartamento disposto su 2 livelli, dotati di ingressi indipendenti, collegati da scala interna avente accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale comuni, composto di 1 locale con cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala e 2 balconi al P1; 3 locali con disimpegno, bagno, Il vano wc al P2 sottotetto; con annessi cantina e box al PS1

In riferimento alla descrizione delle difformità tra stato dei luoghi e documentazione urbanistico-edilizia e catastale rilevate in sede di sopralluogo tenutosi in data **17/11/2018**, meglio dettagliate al paragrafo 4.3 che segue, si precisa che per il calcolo del **valore commerciale** dell'unità immobiliare oggetto di stima le stesse sono state ritenute sanabili **salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti che potrebbero anche prevedere opere correttive rispetto a quelle eseguite in difformità.**

Ai fini del calcolo delle consistenze per la determinazione della superficie lorda commerciale si è considerato l'assetto effettivo rilevato dell'unità immobiliare che vede di fatto uniti da scala interna di collegamento il piano primo residenziale con il deposito sovrastante al piano secondo sottotetto.

Contro



Contro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe	Residenziale di media/bassa densità con destinazione mista a commerciale.
Servizi offerti dalla zona	asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km):	Svincolo A4/A58 TEEM (1 KM) – stazione metropolitana MM2 Gorgonzola (2 km)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3A-3B) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 09/03/2006 al 09/04/2018**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

o
o

- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
Immobile in comune di Pessano con Bornago, via della Fornace 7
Foglio 5
Mappale 20
mappale 49-52-57

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti di locazione aventi come dante causa i soggetti sopra elencati – cfr allegati 3A e 3B

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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **25/10/2016** nn. **120305/76369**

derivante da atto giudiziario - provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Milano del 28/09/2016 rep. n. 7189
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1)
Per il diritto di ABITAZIONE per la quota di 1/1
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1)
Per il diritto di ABITAZIONE per la quota di 1/1

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

Contro

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 27/04/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **04/11/2008** ai nn. **166467/33186** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Gemia Mariagrazia in data 17/10/2008 rep. n. 141879/5072 (notaio in Milano)
Capitale € 160.000,00

Tasso interesse annuo 6,35%

Totale € 240.000,00

Durata 30 anni

a favore di

CREDITORE IPOTECARIO

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

DEBITORE IPOTECARIO

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **12/11/2015** nn. **112398/73067**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 24/10/2015 rep. n. 44214

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

PROCEDURA N 578/2018 - Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/04/2018** nn. **45036/30116**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 03/04/2018 rep. n. 6008

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1)

I'
Contro

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 - P1/P2/PS1)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

PROCEDURA N 1719/2018 - Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/10/2018** nn. **128339/ 84052**
derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di
Milano del 09/08/2018 rep. n. 8115
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 - P1/P2/PS1)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 - P1/P2/PS1)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **difforme**

CONFORMITA' edilizia: **difforme**

Tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e l'ultimo stato assentito sotto il profilo urbanistico/edilizio messo a disposizione dall'ufficio tecnico del comune di Pessano con Bornago sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) Annessione del deposito al P2 sottotetto all'unità residenziale al P1 attraverso realizzazione di scala interna
- b) Eliminazione camera al P1 e realizzazione scala e ripostiglio sottoscala
- c) Realizzazione al P2 sottotetto di n 3 vani con 2 bagni e disimpegno
- d) Differente disposizione della porta di accesso al vano sottotetto rispetto al corpo sala comune

4.3.2 Conformità catastale:

CONFORMITA' catastale: **difforme**

Tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali attualmente depositate presso il N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) Annessione del deposito al P2 sottotetto all'unità residenziale al P1 attraverso realizzazione di scala interna
- b) Eliminazione camera al P1 e realizzazione scala e ripostiglio sottoscala
- c) Realizzazione al P2 sottotetto di n 3 vani con 2 bagni e disimpegno

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate nei punti che precedono sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

Porzioni realizzate in difformità 

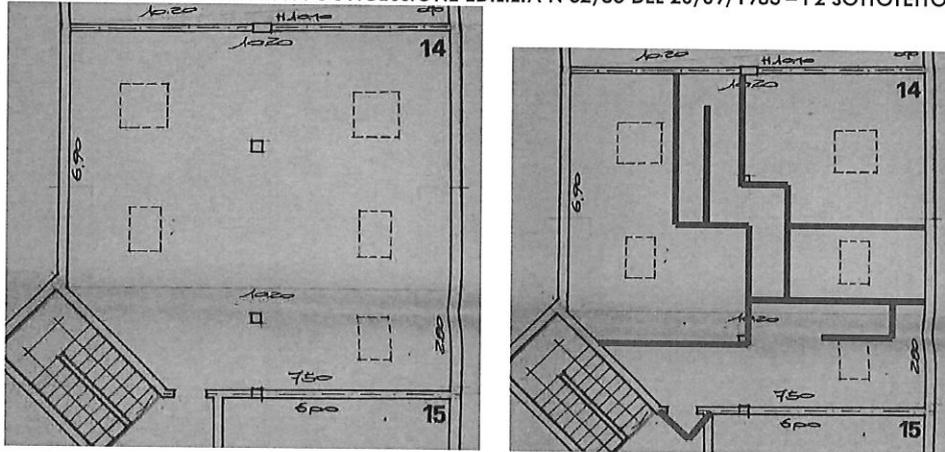
Porzioni eliminate in difformità 

Perimetro effettivo unità 

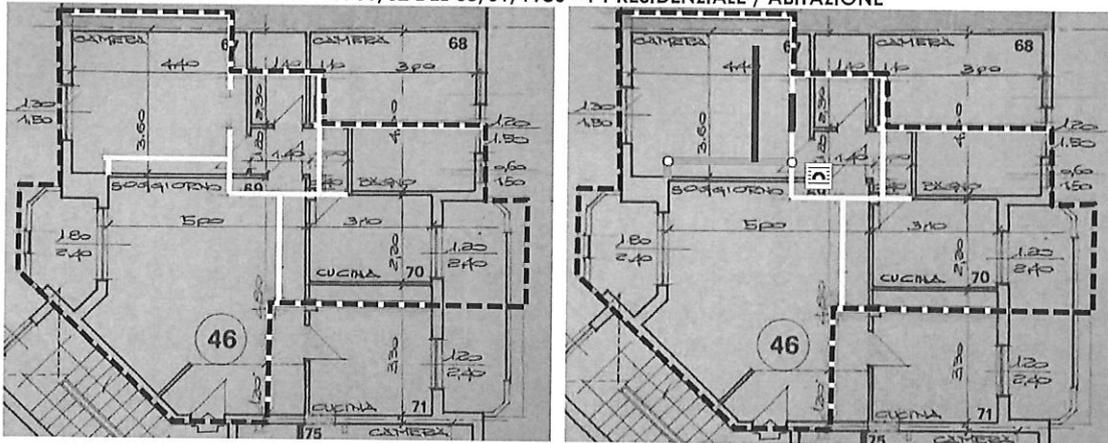
viene in questa sede evidenziata la perimetrazione effettiva dell'unità oggetto di analisi in quanto non presente nel fascicolo edilizio lo stato modificato con pratica edilizia n 81/82 del 08/01/1986 ma **solo lo stato comparativo**, qui riportato in stralcio, con variazioni delineate ma non completamente leggibili

DIFFORMITA' TRA STATO DEI LUOGHI E DOCUMENTI URBANISTICO-EDILIZ

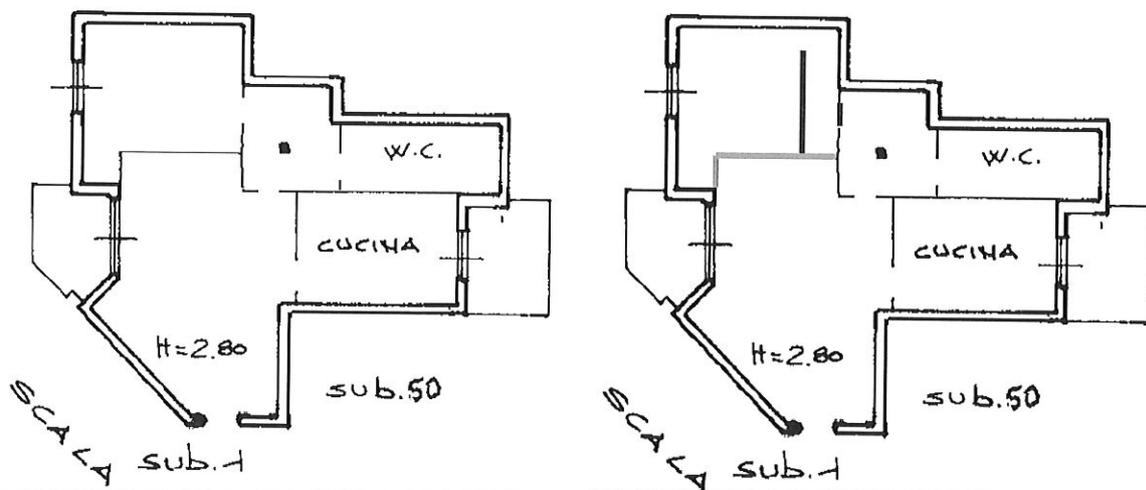
STRALCIO TAVOLA TECNICA ALLEGATA A CONCESSIONE EDILIZIA N 32/83 DEL 26/09/1983 – P2 SOTTOTETTO/DEPOSITO



STRALCIO TAVOLA TECNICA ALLEGATA AD APPROVAZIONE ALLA RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE PRATICA N 81/82 DEL 08/01/1986 – P1 RESIDENZIALE / ABITAZIONE



DIFFORMITA' TRA STATO DEI LUOGHI E DOCUMENTI CATASTALI



Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico-edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie** rispetto a quelle realizzate in assenza di titolo edilizio, tra un minimo di € 20.000,00 ed

Contro

un massimo di € 40.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 30.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.
Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati forniti dall'amministrazione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, copia dalla certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail (cfr allegato 6 – comunicazioni amministratore):

- ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (2018)
€ 1.181,13
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima
€ 2.343,10
- indicazione dei millesimi di proprietà
31,27 mm
- Regolamento di condominio
cfr allegato 6
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
€ 454,71 (2018)
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio
informazione non fornita

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Attestato di Prestazione Energetica:

allegato 7

Documentazione in materia di installazione impianti:

non recuperato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 27/04/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

6.1 Attuali proprietari:

scrittura privata con sottoscrizione autenticata – atto di permuta - a firma del Dott. Giovanni Averoldi in data 31/07/2012 rep. n. 139219/55916 (notaio in Monza)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2012** ai nn. **82661/55983**

Contro

a favore di

Oltre ad altri immobili, relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1) – unità negoziale n 2
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro

Oltre ad altri immobili, relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1) – unità negoziale n 2
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

scrittura privata con sottoscrizione autenticata – atto di compravendita - a firma della Dott.ssa
Gernia Mariagrazia in data 17/10/2008 rep. n. 141878/5071 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **04/11/2008** ai nn. **166466/107361**
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

scrittura privata con sottoscrizione autenticata – atto di compravendita - a firma del Dott Luigi
Lo Prejato in data 30/05/1985 rep. n. 31850 (notaio in Caravaggio)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **25/06/1985** ai nn. **34077/25941**
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
(foglio 5, mappale 20, sub 49/52/57 – P1/P2/PS1)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di istanza di accesso agli atti dalla scrivente depositata presso l'Ufficio Visure del
Comune di Pessano con Bornago l'ente preposto metteva a disposizione della consultazione il
fascicolo urbanistico-edilizio in capo al fabbricato oggetto di interesse.

Di seguito le risultanze emerse dall'ispezione del fascicolo (cfr. allegato 5 – verifica urbanistico-
edilizia)

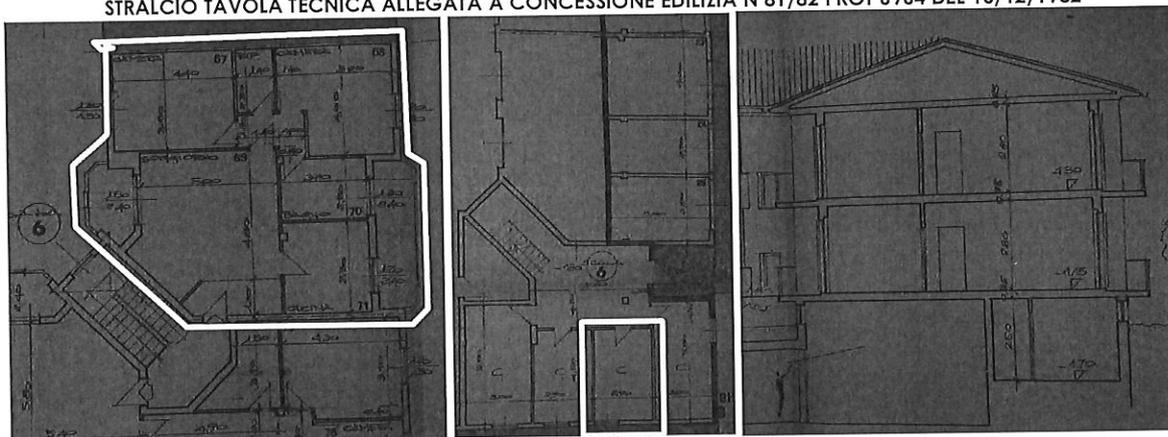
Di seguito i dati delle seguenti pratiche edilizie esaminate:

- Concessione edilizia n 81/82 prot 6964 del **16/12/1982**
- Concessione edilizia n 81/82 del **16/02/1983**
- Istanza per variante copertura pratica n 3913 del **20/06/1983**

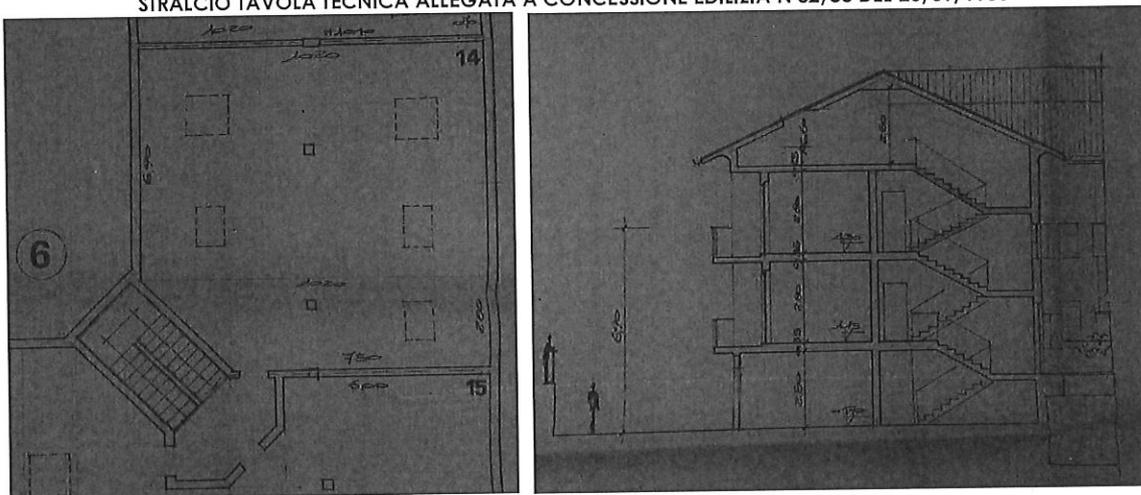
Contro

- Concessione edilizia pratica n 3913 n 32/83 del **26/09/1983**
- Data fine lavori **28/02/1985**
- Verbale di collaudo statico n 39263 del **02/04/1985**
- Istanza per variante non sostanziale pratica n 81/82 del **04/12/1985** alla concessione del 16/02/1983
- Approvazione alla richiesta di variante non sostanziale pratica n 81/82 del **08/01/1986**
- Richiesta permesso di abitabilità n 01125 del **01/02/1989**
- Richiesta di Integrazione alla domanda di licenza d'uso n 08854 del **29/05/1995**

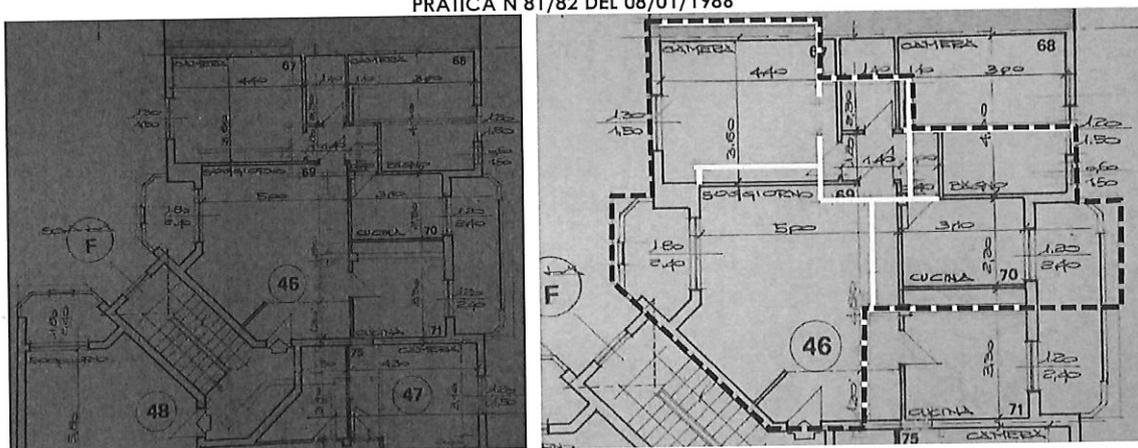
STRALCIO TAVOLA TECNICA ALLEGATA A CONCESSIONE EDILIZIA N 81/82 PROT 6964 DEL 16/12/1982



STRALCIO TAVOLA TECNICA ALLEGATA A CONCESSIONE EDILIZIA N 32/83 DEL 26/09/1983



STRALCIO TAVOLA TECNICA ALLEGATA AD APPROVAZIONE ALLA RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE PRATICA N 81/82 DEL 08/01/1986



Contro

NOTE

PERIMETRO EFFETTIVO UNITÀ EVIDENZIATO CON LINEA VIOLA 
viene in questa sede evidenziata la perimetrazione effettiva dell'unità oggetto di analisi in quanto non presente nel fascicolo edilizio lo stato modificato con pratica edilizia n 81/82 del 08/01/1986 ma **solo lo stato comparativo**, appena sopra riportato in stralcio, con variazioni delineate ma non completamente leggibili

CONSISTENZA EFFETTIVAMENTE RILEVATA in data 17/11/2018:

Appartamento disposto su 2 livelli, dotati di ingressi indipendenti, collegati da scala interna avente accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale comuni, composto di 1 locale con cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala e 2 balconi al P1; 3 locali con disimpegno, bagno, Il vano wc al P2 sottotetto; con annessi cantina e box al PS1

Descrizione Appartamento di cui ai punti A-B-C LOTTO 001

CORPO A	Appartamento al P1/PS1	foglio 5	mappale 20	sub 49
CORPO B	Deposito al P2	foglio 5	mappale 20	sub 52
CORPO C	Box al PS1	foglio 5	mappale 20	sub 57

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7

Appartamento **[A/3]** posto al P1 della scala F, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di 2 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno e 2 balconi, con annesso vano cantina al PS1

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **69**

I 2 balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **10**

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **9**

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7, scala F – P1/PS1
- **infestatari**
 - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **5**; Mapp. n **20**; Sub. **49**.
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 4; Superficie catastale totale: 74 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 71 mq; rendita € 320,20; posto al P1/PS1 - scala F
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - VARIAZIONE del 03/04/1991 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00164/1990)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Coerenze dell'appartamento P1, da nord in senso orario:**
a.u.i., a.u.i. e cortile comune e a.u.i., a.u.i. e pianerottolo comune, scala comune e cortile comune
- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**
corridoio comune, a.u.i., enti comuni, a.u.i.

Contro

5

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

Nota sulla corrispondenza tra documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

- Descrizione riportata in atto: appartamento sito al piano primo, scala F, composto da tre locali oltre accessori ed annesso vano di cantina al piano primo sotterraneo
- Nella descrizione del confine ad ovest dell'appartamento vengono omesse le 2 unità confinanti di terzi

CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Deposito** situato in Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7

Deposito **[C/2]** posto al P2 sottotetto della scala F, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di un unico vano

Il deposito sviluppa una superficie lorda di circa mq **103**

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7, scala F – P2
- **intestatari**
 - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **5**; Mapp. n **20**; Sub. **52**.
- **dati di classamento**
Categoria C/2; classe 3; consistenza mq 87; Superficie catastale: 105 mq; rendita € 134,80; posto al P2 - scala F
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - VARIAZIONE del 03/04/1991 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00167/1990)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Coerenze del deposito P2, da nord in senso orario:**
a.u.i., cortile comune, a.u.i. e pianerottolo comune, scala comune e cortile comune

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato

Nota sulla corrispondenza tra documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

- Le descrizioni del bene riportate in atto di provenienza e i dati evincibili dai documenti catastali corrispondono

CORPO C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Box** situato in Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7

Contro

Box [C/6] posto al PS1, con accesso da corsello comune.

Il Box sviluppa una superficie lorda di circa mq **16**

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pessano con Bornago (MI), via della Fornace 7, PS1
- **infestatari**
 - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **5**; Mapp. n **20**; Sub. **57**.
- **dati di classamento**
Categoria C/6; classe 6; consistenza mq 15; Superficie catastale:15 mq; rendita € 43,38; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - VARIAZIONE del 03/04/1991 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00164/1990)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Coerenze del box PS1, da nord in senso orario:**
a.u.i., corsello comune, a.u.i., a.u.i.

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato

Nota sulla corrispondenza tra documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

- Le descrizioni del bene riportate in atto di provenienza e i dati evincibili dai documenti catastali corrispondono

CONSISTENZA EFFETTIVAMENTE RILEVATA in data 17/11/2018:

Appartamento disposto su 2 livelli, dotati di ingressi indipendenti, collegati da scala interna avente accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale comuni, composto di 1 locale con cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala e 2 balconi al P1; 3 locali con disimpegno, bagno, il vano wc al P2 sottotetto; con annessi cantina e box al PS1

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
Pareti esterne: muratura intonacata	Normale
Copertura: a falda con manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: strutture metallica	Normale
Cancello carraio: elettrificato	Normale
Portone: legno/vetro	Normale
Scale: marmo	Normale
Pianerottoli comuni: marmo	Normale
Portineria: /	Normale
Ascensore: /	Normale
Strutture ricreative: /	Normale
componenti edilizie dell'unità immobiliare:	stato di manutenzione
Porta di ingresso: a battente in legno blindato - 2	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in legno/ doppio vetro	Normale

Contro

Sistemi di oscuramento: persiane in legno	Normale
inferriate: /	Normale
zanzariere: /	Normale
Serramenti interni-porte: in legno e legno/vetro – battente e scorrevoli – non presenti al P2	Normale
Soglie: ceramica	Normale
Davanzali: ceramica	Normale
Pavimenti: ceramica	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: 1lavabo, 1 wc, 1 bidet, 1 doccia P1 – 2 lavabi, 1 bidet, 2 wc, 1 doccia, 1 vasca idro al P2	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Valvole termostatiche: solo in soggiorno e cameretta	Normale
Scale interne: ceramica	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato/cartongesso	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale
impianti:	stato di manutenzione
Citofonico: presente – video	Normale
Riscaldamento: autonomo – caldaia 2015	Normale
Elettrico: funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: 2 unità esterne – 1 split al P1/candizzato al P2	Normale
Antenna: centralizzata	Normale
Parabola: /	Normale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 4_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata

Contro

esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35% dei patii e porticati;
 - 60% delle verande;
 - 15% dei giardini di appartamento;
 - 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25% qualora non comunicanti

NOTE

La determinazione delle consistenze di seguito proposta tiene conto dello stato dei luoghi effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, considerando quindi il deposito posto al P2 sottotetto recuperato a fini abitativi richiamando integralmente la trattazione delle difformità proposta al paragrafo 4 che precede

CONSISTENZA EFFETTIVAMENTE RILEVATA in data 17/11/2018:

Appartamento disposto su 2 livelli, dotati di ingressi indipendenti, collegati da scala interna avente accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale comuni, composto di 1 locale con cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala e 2 balconi al P1; 3 locali con disimpegno, bagno, il vano wc al P2 sottotetto; con annessi cantina e box al PS1

Contro

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

1.450,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento Con Sottotetto - Cantina - Box - P1-P2-PS1	129,14	1.450,00	€ 187.253,00	€ 187.253,00
Lotto 1			€ 187.253,00	€ 187.253,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 187.253,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 9.362,65
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 30.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 2.343,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 145.547,25

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 145.547,25
arrotondato:	€ 146.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 116.800,00
arrotondato:	€ 117.000,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

Contro

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le considerazioni esposte ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono oltre che per la disposizione impiantistica

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza

Milano, 04/01/2019

Il perito
Arch. Elisabetta Nicoletti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
NICOLETTI
ELISABETTA CAROLINA
architetto
12781

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- allegato_1_verbale sopralluogo.pdf
- allegato_2_atto provenienza.pdf
- allegato_3B_esito agenzia entrate locazioni.pdf
- allegato_3B_esito agenzia entrate_locazioni.pdf
- allegato_4_spiegazione metodo MCA.pdf
- allegato_5_VERIFICA CONFORM URBAN EDILIZIA.pdf
- allegato_6A_comunicazioni amministratore.pdf
- allegato_6B_REGOLAMENTO condominio.pdf
- allegato_7_ACE.pdf
- allegato_A_elenco note ipocatastali estratte.pdf
- allegato_B_documenti catastali.pdf
- allegato_C_rilievo fotografico.pdf

