

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III^ ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

████████████████████  
████████████████████  
contro  
████████████████████

N. RGE 3444/2012 riunita alla RGE 162/2015

**Giudice Dr. Gabriella Mennuni**

**ELABORATO PERITALE**

Abitazione



Deposito



*Tecnico incaricato: Ing. Pietro Sole*  
*iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 12998*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al N. 6872*  
*C.F. SLOPTR47M19A5090 - P.Iva 09374800150*  
*con studio in Milano (Mi) Via G. B. Bertini,2*  
*tel/fax: 02/3314063 - cellulare: 335/442449*  
*email: [pietro.sole@vodafone.it](mailto:pietro.sole@vodafone.it)*

**COPIA PRIVACY**

Giudice Dott. Gabriella Mennuni  
Esperto: Ing. Pietro Sole



## INDICE

• <b>PREMESSE</b>	<b>pag. 4</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	<b>pag. 5-19</b>
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	<b>pag. 6-20</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO</b>	<b>pag. 6-20</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>pag. 6-20</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>pag. 11-23</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	<b>pag. 12-23</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b>	<b>pag. 12-23</b>
<b>8. CERTIFICAZIONI</b>	<b>pag. 16-26</b>
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	<b>pag. 16-26</b>
<b>10. ALLEGATI</b>	<b>pag. 30</b>

**Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno degli esecutati delle seguenti u.i.:**

**Lotto 1)** Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno degli esecutati delle seguenti u.i. considerate lotto unico come meglio di seguito specificato:

1) Unità immobiliare ad uso abitazione al piano T/1 dello stabile di vicolo Cantone,4 - Pregnana Milanese ( MI ) di due locali oltre servizi al piano primo e di due locali al piano terreno ed identificata al N.C.E.U di Pregnana Milanese al foglio 6 mappale 63 sub - vicolo Cantone,4 Categoria A/4 - classe 1 - vani 3 - rendita catastale: € 302,13;

2) Unità immobiliare ad uso abitazione al piano T/1 dello stabile di vicolo Cantone,4 - Pregnana Milanese ( MI ) da un vano al piano terra con sovrastante un vano e cucina al piano primo ed identificata al N.C.E.U di Pregnana Milanese al foglio 6 mappale 62 - vicolo Cantone,4 Categoria A/4 - classe 1 - vani 3 - rendita catastale: € 69,72;

All'atto dei vari sopralluoghi il primo del 26.06-2014 e successivi del 28.11.2014 e per ultimo quello del 09.10.2015 le u.i. attualmente fuse si presentano occupate dall'esecutata comproprietaria Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 e dai suoi figli come da certificato di residenza allegato e risultano ad oggi non locatate con regolare contratto di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate come si evince dalla richiesta inoltrata in data 05.10.2015 e con risposta in data 16.10.2015.

**Valore dell'intero Lotto 1 unità 1 + unità 2 attualmente fuse libero per la vendita** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 100.138,00**

**Valore dell'intero Lotto unità 1 + unità 2 attualmente fuse occupato per la vendita** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 70.100,60**



**Lotto 2)** Ripostiglio depositato al piano terra con sovrastante vano al piano primo sito in Pregnana Milanese (MI) Vicolo Cantone,4

Identificato al N.C.E.U di Pregnana Milanese al foglio 6 mappale 108 - vicolo Cantone,4 piani T/1 Categoria C/2 - classe 1 - vani 3 - rendita catastale: € 69,72;

Attualmente vuoto ed utilizzato dalla proprietà ad uso deposito libero e non occupato da terzi e risultano ad oggi non locati con regolari contratto di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate come si evince dalla richiesta inoltrata in data 05.10.2015 e con risposta in data 16.10.2015

**Valore dell'immobile libero per la vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** € 20.995,00

**Valore dell'immobile occupato per la vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** € 14.696,50



Premesso che:

il sottoscritto Dott. Ing. Pietro Sole professionista in Milano con studio in via Bertini,2 - iscritto all' Albo degli Ingegneri di Milano e Provincia al n. 12998, all' Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 6872, Certificatore Energetico della Regione Lombardia al n. 1135, veniva nominato dal Giudice dell' Esecuzione "Esperto" per la procedura RGE 3444/2012 prestando giuramento in data 02.04.2015 dove veniva formulato il quesito di rito:

Lo scrivente , dopo avere ricevuto l' incarico provvedeva ad inviare al custode nominato SIVAG copia della nomina e planimetrie dei beni pignorati e provvedeva a chiedere al Giudice un prima proroga di 60gg. in data 11.04.2014 per la impossibilità di accedere agli immobili pignorati.

Concessa la proroga in data 02.05.2014 il sottoscritto riusciva con l'ausilio del custode nominato SIVAG ad accedere agli immobili pignorati in data 26.06.2014.

Purtroppo all' atto di tale sopralluogo il sottoscritto verificava che la u.i. di cui al Fig. 6 Mappale 63 ad uso abitazione era stata fusa con la u.i. ad uso abitazione adiacente di cui al Fig. 6 Mappale 62 sempre della stessa proprietà con sostanziosi interventi di trasformazione interna anche strutturali che costringevano il sottoscritto a richiedere una ulteriore richiesta di proroga di 120 gg. in data 07.07.2014 sia per verificare la regolarità urbanistica e/o sanabilità delle opere eseguite per la fusione delle due u.i. sia per concedere al creditore precedente di valutare la possibilità di estendere il pignoramento anche all'altra u.i. di cui al Fig. 6 Mappale 62 ed interessata ai lavori di fusione.

La seconda proroga veniva concessa in data 23.07.2014 e successivamente dopo la fusione della procedura 3444/2012 alla RGE 162/2015 in data 03.06.2015 con la quale il creditore precedente formalizzava l'azione esecutiva anche nei confronti dell'altra u.i. oggetto della fusione di cui al Fig. 6 Mappale 62 , nella udienza del 09.06.2015 il Giudice , visto la richiesta del perito estimatore che chiede termine per portare a termine l'elaborato peritale sui due immobili oggetto delle procedure riunite , rinviava l'udienza al 26.01.2016 con termine di Legge per il deposito dell' elaborato peritale.

All'atto dei vari sopralluoghi , dopo le verifiche e le misurazioni di rito , lo scrivente Esperto constatava che le planimetrie reperite presso l'Agenzia del Territorio di Milano differivano in maniera consistente rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

Infatti le due unità originarie sono state oggetto di fusione con l'esecuzione di opere significative di trasformazione interna anche di carattere strutturale ( demolizione e creazione di nuova soletta interna con modifica della quota di imposta ) il tutto come già esplicitato in una Denuncia di Inizio Attività ( D.I.A ) presentata presso il Comune di Pregnana Milanese in data [REDACTED] PROT. [REDACTED] e riportante nei disegni che qui si allegano lo stato dei luoghi riscontrato all'atto dei sopralluoghi di rito , ad eccezione di alcune opere realizzate in difformità di quanto riportato nelle tavole grafiche di cui sopra; Tali modifiche in corso d'opera non sono state mai perfezionate e definite, e pertanto la pratica edilizia dovrà essere integrata con la presentazione in Comune di una richiesta a sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/2001 per opere difformi alla DIA precedentemente menzionata corredata di documenti aggiuntivi e con costi come meglio si chiarirà nella sezione della regolarità edilizia anche in relazione all'APE per le due u.i. fuse.

All' atto dei vari sopralluoghi del 26.06.2014 e successivi del 28.11.2014 e per ultimo del 09.10.2015 le u.i. attualmente fuse si presentano occupate dall'esecutata comproprietaria Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 e dai suoi figli come da certificato di residenza allegato e risultano ad oggi non locate con regolare contratto di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate come si evince dalla richiesta inoltrata in data 05.10.2015 e con risposta in data 16.10.2015.

Si segnala inoltre che la Sig.ra [REDACTED] ha prodotto all'atto dell'ultimo sopralluogo sentenza omologata di separazione giudiziale dei coniugi con assegnazione alla stessa della casa coniugale sita in vicolo Cantone,4 - Pregnana Milanese in data [REDACTED] n.ro [REDACTED] e relativa alla causa RG [REDACTED].



E' stata inoltre presentata dalla stessa al Comune di Pregnana in data 23.06.2015 la richiesta di cancellazione del marito Sig. [REDACTED] dallo stato di famiglia dal quale risulta legalmente separata come da sentenza sopramenzionata in quanto lo stesso è domiciliato ad altro indirizzo e non più abitante in Vicolo Cantone,4.

Agli atti:

Intervento [REDACTED] in data 07.10.2015 per € 26.823,66.

Intervento [REDACTED] in data 05.02.2015 per € 118.955,95.

Pertanto, dopo avere esaminato la documentazione agli atti, acquisite le dovute informazioni e reperiti i vari documenti richiesti per l'espletamento dell'incarico l'Esperto ha proceduto alla valutazione di stima di cui alle pagine seguenti.

**Appartamento in Pregnana Milanese (Mi)**  
**Vicolo Cantone n. 4**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Premesso che le due u.i. di proprietà per 1/2 degli esecutati risultano allo stato attuale, come da me verificato all'atto dei vari sopralluoghi, fuse in un'unica unità con l'esecuzione di consistenti opere interne, le stesse verranno considerate facenti parte di un unico lotto.

Riportiamo di seguito la descrizione del lotto:

Proprietà per la quota ciascuno per 1/2 degli esecutati:

1) Unità immobiliare ad uso abitazione al piano T/1 dello stabile di vicolo Cantone,4 - Pregnana Milanese (MI) di due locali oltre servizi al piano primo e di due locali al piano terreno ed identificata al N.C.E.U di Pregnana Milanese al foglio 6 mappale 63 sub - vicolo Cantone,4 - Categoria A/4 - classe 1 - vani 3 - rendita catastale: € 302,13;

Confini in corpo come desunte dal relativo rogito di provenienza:

Mappali 60,64,88,62.

2) Unità immobiliare ad uso abitazione al piano T/1 dello stabile di vicolo Cantone,4 - Pregnana Milanese (MI) da un vano al piano terra con sovrastante un vano e cucina al piano primo ed identificata al N.C.E.U di Pregnana Milanese al foglio 6 mappale 62 - vicolo Cantone,4 - Categoria A/4 - classe 1 - vani 3 - rendita catastale: € 69,72;

Coerenze in contorno come desunte dal relativo rogito di provenienza:

del vano al piano terra: mappale 60, mappale 63, corte comune mappale 88 e mappale 61

dei vani al piano primo: mappale 60, mappale 63, ballatoio comune mappale 61

il tutto con diritto delle parti comuni

Le due u.i. oggi fuse in una unica unità sono inserite in uno stabile elevato a 2 piani fuori terra in mediocre sufficiente stato di conservazione e manutenzione nelle facciate interne e presentano pavimentazioni in ceramica di vari colori al piano terra in sufficiente stato di conservazione ed in parquet al piano primo per le camere con i bagni e cucina aventi piastrellature e pavimentazioni in ceramica. La scala di accesso al piano primo è rivestita in marmo serizzo e le pareti sono finite ad intonaco e rasate a gesso tinteggiate in



idropittura tipo nuvolato di vari colori in sufficiente stato di conservazione. Gli infissi esterni ( serramenti ) sono in alluminio con doppi vetri con gelosie in legno color grigio scuro con ballatoio comune di accesso alle stesse il tutto in sufficiente stato manutentivo. Si precisa che le porte interne, di buona fattura sono in legno massello color noce.

Le due unità, dotate di riscaldamento autonomo unico dopo la fusione attualmente non funzionante per distacco del gas , presentano al piano terra un altezza H= 2,70mt ed al piano primo H= 2.70 e sviluppano nel loro insieme una superficie commerciale lorda complessiva di circa mqe. 155,00;

## 1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale mista residenziale-commerciale a traffico locale con parcheggi.

Servizi della zona: asilo nido (suff), campo da tennis (suff.), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (suff), centro sportivo (suff), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (suff), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (suff), parco giochi (suff.), polizia (sufficiente), scuola elementare (suff.), scuola materna (suff.), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (suff.).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-miste commerciali-artigianali

Collegamenti pubblici (km):aeroporto (35), autostrada ( 16), tangenziale (26), ferrovia (20), autobus (0,5).

## 2. STATO DI POSSESSO:

Proprietà piena del bene ciascuno per 1/2 degli esecutati Sigg. [REDACTED]

All' atto dei vari sopralluogo del 26.06-2014 e successivi del 28.11.2014 e per ultimo del 09.10.2015 le u.i. attualmente fuse si presentano occupata dall'esecutata comproprietaria Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi non locata con regolare contratto di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate come si evince dalla richiesta inoltrata in data 05.10.2015 e con risposta in data 16.10.2015.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 3.1. 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: in essere come da allegato ma successiva al primo pignoramento.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice Dott. Gabriella Mennuni  
Esperto: Ing. Pietro Solc



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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Per l'immobile pignorato di cui al Foglio 6 Mappale 63 sub -

- **Iscrizione ipoteca volontaria** (assentita di cancellazione in data 20.11.1997

derivante da concessione a garanzia di capitale contro  
bitore non datore di ipoteca nata  
a favore di  
con sede in Roma con domicilio  
ipotecario eletto non indicato C. atto a firma del Dott.  
in data al Rep n. iscritta a Milano ,  
presso la Conservatoria dei RR.II in data 07.03.1995 ai nn. 18309/3311.

Importo capitale: 60.000.000 ( €30.987,41 ) durata 5 anni tasso interesse annuo 12%

Importo ipoteca: 120.000.000 ( € 61.974,83)

- **Iscrizione ipoteca volontaria** (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro i

a favore di  
con atto a firma del Dott.  
in data al Rep n.  
iscritta a Milano , presso la Conservatoria dei RR.II in data 16.05.2001 ai nn. 49057/11757

Importo capitale: 200.000.000 (€ 103.291,38 ) durata 20 anni interesse annuo 6,42%

Importo ipoteca 400.000.000 ( € 206.582,76)

- **Iscrizione ipoteca legale** (Attiva) derivante da atto amministrativo a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Nu. 602 del 14.09.2005 rep. 20192/68 contro

proprietario per la quota di 1/2 del bene pignorato a favore con sede in Milano ( MI ) Cod. Fisc. 09816500152 con domicilio ipotecario eletto in Milano iscritta a Milano , presso la Conservatoria dei RR. II in data 26.09.2005 ai nn. 139425/36624.

Importo capitale: € 9.539,61 tasso interesse annuo ---

Importo ipoteca: € 19.079,22

- **Iscrizione ipoteca legale** (Attiva) derivante da atto amministrativo a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Nu. 602 del 09.06.2010 rep. 11145/68 contro il

proprietario per la quota di 1/2 del bene pignorato a favore con sede in Milano ( MI ) Cod. A in Milano viale dell'Innovazione, 1/B iscritta a Milano , presso la Conservatoria dei RR. II in data 15.06.2010 ai nn. 74820/17716.



Importo capitale: € 75.034,21      tasso interess      6,836%

Importo ipoteca: € 150.068,42

*Per l'immobile pignorato di cui al Foglio 6 Mappale 62 sub -*

- **Iscrizione ipoteca volontaria (Attiva)** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro i [redacted] a favore di [redacted] con sede in Legnano con domicilio ipotecario eletto in [redacted] con atto a firma del Dott. [redacted] in data [redacted] al Rep n. [redacted] iscritta a Milano , presso la Conservatoria dei RR.II in data 28.10.2004 ai nn. 154590/35989.

Importo capitale: € 50.000,00      durata - tasso interesse annuo 3,9%

Importo ipoteca: € 75.000,00

- **Iscrizione ipoteca legale (Attiva)** derivante da atto amministrativo a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Nu. 602 del 14.09.2005 rep. 20192/68 contro il [redacted] Cod. [redacted] per la quota di 1/2 del bene pignorato a favore [redacted] con sede in Milano ( MI ) Cod. Fisc. [redacted] con domicilio ipotecario eletto in Milano [redacted] iscritta a Milano , presso la Conservatoria dei RR. II in data 26.09.2005 ai nn. 139425/36624.

Importo capitale: € 9.539,61      tasso interesse annuo ---

Importo ipoteca: € 19.079,22

- **Iscrizione ipoteca legale (Attiva)** derivante da atto amministrativo a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Nu. 602 del 09.06.2010 rep. 11145/68 contro il Sig. [redacted] proprietario per la quota di 1/2 del bene pignorato a favore [redacted] con sede in Milano ( MI ) Cod. Fisc. 09816500152 con domicilio ipotecario eletto [redacted] iscritta a Milano , presso la Conservatoria dei RR. II in data 15.06.2010 ai nn. 74820/17716.

Importo capitale: € 75.034,21      tasso interesse annuo      6,836%

Importo ipoteca: € 150.068,42

#### 4.2.2. Pignoramenti:

*Per l'immobile pignorato di cui al Foglio 6 Mappale 63 sub -*

- **Pignoramento** derivante da atto giudiziario a favore di [redacted] con sede in Milano [redacted] a firma di Tribunale di Milano in data [redacted] rep. n. [redacted] trascritto a Milano 2 in data 17/09/2012 ai nn. 91851/62857.

Giudice Dott. Gabriella Mennuni  
Esperto: Ing. Pietro Solc





Per l'immobile pignorato di cui al Foglio 6 Mappale 62 sub -

- **Pignoramento** derivante da atto giudiziario a favore di [redacted] con sede in Milano contro i Sigg. [redacted] a firma di Tribunale di Milano in data [redacted] rep. n. [redacted] trascritto a Milano 2 in data 12/02/2015 ai nn. 12112/8124.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Oneri di cancellazione a carico della procedura:*  
(salvo variazioni dell' imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); **tassa fissa € 262,06**

Cancellazione iscrizione (cad): **tassa fissa € 35,00**

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie **€ 0,50/100 dell' importo iscritto**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

Non si sono reperite in Comune di Pregnana M.se dopo richiesta di visura allo stesso in data 11.03.2014 atti di fabbrica riferibili all'epoca di realizzazione del fabbricato in cui sono tra l'atro comprese le u.i. oggetto di pignoramento nella presente procedura esecutiva e comunque la costruzione risale ad epoca molto antecedente al 1° Settembre 1967 e viste le tipologie costruttive ed architettoniche, come visibile anche dalla documentazione fotografica allegata, si desume che lo stesso sia stato realizzato da circa un secolo, ed originariamente fosse strettamente collegato ad attività agricole/rurali a suo tempo presenti in zona e le uniche planimetrie sono quelle riportate sulle schede catastali rinvenute in catasto.

In sequenza a questa premessa, si ribadisce che, all'atto dei vari sopralluoghi, dopo le verifiche e le misurazioni di rito, si riscontrava per entrambe le unità immobiliari, la presenza di opere edilizie anche significative eseguite in tempi successivi (come anche confermato dalla proprietaria Sig.ra Galluccio in fase di sopralluogo) quali ad esempio demolizione e creazione di nuova soletta interna con modifica della quota di imposta parzialmente regolarizzate previo presentazione da parte dei debitori eseguiti, di Denuncia di Inizio Attività depositata presso gli uffici preposti del Comune di Pregnana Milanese in data 13.07.2005 Prot. 6546 come parzialmente riportato nei disegni aggiornati da parte del Tecnico asseverante la D.I.,A in data 25.10.2005 e che qui si allegano.

Il parzialmente è d'obbligo in quanto, in corso d'opera, sono state eseguite delle modifiche rispetto al progetto depositato e che si riportano negli schizzi planimetrici indicativi del sottoscritto allegati alla presente memoria.

Pertanto, per uniformare l'attuale stato dei luoghi alle vigenti normative in materia urbanistico/edilizia è necessario inoltrare presso gli uffici competenti una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/2001 per opere in difformità alla DIA con pagamento al Comune di Pregnana delle sanzioni



amministrative previste per l'abuso commesso e che verranno comunicate dagli uffici preposti del Comune.

Presentata la pratica edilizia in sanatoria in contemporanea dovranno essere presentate in Comune la fine lavori e la richiesta di abitabilità con la presentazione di documenti aggiuntivi e con costi come meglio si chiarirà qui di seguito anche in relazione all'APE per le due u.i. fuse.

Come già specificato nelle premesse, dopo la fusione della procedura 3444/2012 alla RGE 162/2015 avvenuta in data 03.06.2015 con la quale il creditore procedente pignorava anche l'altra u.i. oggetto della fusione identificata al Fg. 6 Mappale 62, proprio in forza dello stato dei luoghi rilevato e delle complessità riscontrate risultava molto oneroso ed antieconomico ripristinare lo stato originario dei luoghi delle due u.i. ante fusione sia per le opere murarie di demolizione sia per quelle impiantistiche e pertanto si riteneva meno oneroso procedere alla stima dell'intero compendio quantificando come di seguito riportato il costo per le pratiche edilizie atte a sanare la situazione di abuso partendo, come già detto, dalla pratica edilizia di fusione esistente in Comune di Pregnana del 13.07.2015 Prot. 6546 e mai completata e definita.

Fatte queste premesse passiamo ad elencare tutti i costi necessari alla definizione della pratica edilizia in sospeso partendo come già detto dai disegni definitivi ad essa allegati e precisamente:

1) Presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/2001 per opere in difformità alla DIA con pagamento della sanzione prevista e quantificata dal Comune con successiva richiesta di fine lavori presentata da tecnico abilitato con presentazione delle nuove tavole progettuali da allegare alla pratica e riportanti le difformità rilevate rispetto alla D.I.A del 13.07.2015 Prot. 6546 (costo per il professionista comprensivo del rifacimento delle tavole di progetto da allegare al nuovo permesso in sanatoria in sostituzione di quelle presentate in Comune con la D.I.A del 13.07.2015 € 2.400,00 oltre oneri di Legge) + sanzione al Comune di Pregnana per la mancata presentazione di fine Lavori pari ad € 100,00 per totali € 2.400,00 + 100,00 = 2.500,00 oltre oneri di Legge ed eventuali anticipazioni per bolli e diritti di segreteria.

2) Successiva richiesta di abitabilità per le due u.i. fuse sempre da parte di tecnico abilitato al Comune di Pregnana (costo per il professionista € 300,00 oltre oneri di Legge) + sanzione del Comune di Pregnana M.se per la mancata richiesta di abitabilità pari ad € 150,00 per totali 450,00 oltre oneri di Legge).

Dopo la richiesta di abitabilità il Comune, così come a me specificato dal tecnico responsabile dell'Edilizia privata, richiederà per il completamento e definizione della pratica la seguente documentazione mancante con i costi di seguito elencati:

3) Certificazioni a norma di Legge dell'impianto elettrico secondo Decreto 22.01.2008 n. 37 e quant'altro da parte di impiantisti e professionisti specializzati (i costi per tali certificazioni possono quantificarsi a corpo in € 1.300,00 + IVA).

4) Certificazioni a norma di Legge degli impianti idrotermosanitari e gas realizzati secondo Decreto 22.01.2008 n. 37 e quant'altro da parte di impiantisti e professionisti specializzati (i costi per tali certificazioni possono quantificarsi a corpo in € 2.900,00 oltre IVA).

5) Presentazione di conformità alla Legge 10 ad integrazione e/ o sostituzione di quella suo tempo presentata unitamente alla Denuncia di Inizio Attività (costo per il professionista € 1.400,00 oltre oneri di Legge).

6) Dichiarazione di rispetto per le opere realizzate ai requisiti acustici per la normativa attualmente vigente sulla Legge sul rumore (costo per il professionista € 1.000,00 oltre oneri di Legge).

7) Dichiarazione di idoneità statica della nuova soletta realizzata da parte di tecnico strutturista abilitato (costo per il professionista € 1.300,00 oltre Oneri di Legge).



8) Dichiarazione di salubrità degli edifici per le opere realizzate ( questa può essere redatta dal tecnico asseverante la fine dei lavori di cui al punto 1 e compresa già nei costi precedentemente esposti.

9) Presentazione di idonea pratica catastale ( Docfa ) attestante la fusione delle due u.i. pignorate in un nuova unità immobiliare con un nuovo subalterno ( costo per il professionista € 600,00 oltre oneri di legge ).

10) Stesura di APE per la nuova u.i. fusa e solo dopo il relativo accatastamento con un costo per il professionista accreditato CENED pari a € 400,00 oltre oneri .

Pertanto il costo totale per la definizione della pratica edilizia già in essere comprensiva di tutte le spese sopramenzionate di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7-9-10 sarà pari a:

2.500,00 + 450,00 + 1.300,00 + 2.900,00 + 1.400,00 + 1.000,00 + 1.300,00 + 600,00 + 400,00 = totali 11.850,00 oltre oneri di Legge e sanzioni amministrative.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

##### **Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

Come già detto per le motivazioni di cui al punto 4.3.1 va presentata una nuova scheda catastale di aggiornamento per la fusione delle due u.i. pignorate con un costo già computato precedentemente di Euro 600,00 oltre oneri di Legge.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da informazioni richieste in loco e così come a me confermato dall'esecutata Sig.ra Galluccio Fabrizia non esiste un Amministratore del Condominio ed ogni proprietario provvede in proprio alla eventuale manutenzione ordinaria e straordinaria delle unite immobiliari di proprietà.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*Per l'immobile pignorato di cui al Foglio 6 Mappale 63 sub -*

### 6.1 Attuali proprietari u.i. : Fg. 6 mapp. 63 sub - e Fg. 6 mapp. 62 sub -

Sigg. [redacted] proprietari ciascuno per la quota di 1/2 del bene in comunione legale dei beni all'atto del rogito ed oggi separati con regolare sentenza del tribunale dal 24/04/2001 ad oggi per la u.i. di cui al Fg. 6 Mappale 63 in forza di atto di compravendita a rogito notaio [redacted] n.ro [redacted] di rep. trascritta a Milano 2 in data 16.05.2001 ai ai nn. 49056/32333 e per la u.i. di cui al Fg. 6 Mapp. 62 dal 11.10.2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito notaio [redacted] n.ro [redacted] di rep. trascritta a Milano 2 in data 28.10.2004 ai nn. 144587/81261.

### 6.2 Precedenti proprietari:u.i. Fg. 6 Mapp. 63 sub -

[redacted] proprietaria per la quota intera dei beni dal 19/10/1989 al 24.01.2001 in forza di atto a rogito Notaio [redacted] o del [redacted] rep. [redacted] trascritto a Milano 2 in data 16/11/1989 ai nn. 90932/65998.



**Precedenti proprietari:u.i. Fg. 6 Mapp. 62 sub -**

[REDACTED]  
[REDACTED] per usucapione per sentenza Tribunale Ordinario di Milano - sez. distaccata di Rho n. [REDACTED], registrata a Rho il 12.02.2003 al n.ro 183 serie 4 trascritto a Milano 2 in data 23.04.2003 ai nn. 65206/41033.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Come già detto dopo idonea richiesta di visura al Comune di Pregnana M.se in data 11.03.2014 non si sono reperiti atti di fabbrica riferiti all'epoca di costruzione del manufatto in cui sono ricomprese le unità oggetto della proceduar in quanto trattasi di fabbricato esistente da data ben antecedente al 1° Settembre 1967 come anche specificato nei due rogiti di provenienza.

E' stata solo reperita D.IA presentata presso il Comune di Pregnana Milanese in data 13.07.2005 PROT. 6546 e riportante nei disegni aggiornati del 25.10.2005 il parziale stato dei luoghi riscontrato per le due u.i. fuse all'atto del sopralluogo e che può essere presa, così come confermatomi dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pregnana Milanese, a base di partenza per legalizzare la situazione attuale dello stato dei luoghi riscontrato durante i vari sopralluoghi .



## DESCRIZIONE APPARTAMENTO COME FUSIONE DI DUE U.I. DI CUI AL LOTTO 1

Premesso che le due u.i. di proprietà ciascuno per 1/2 degli esecutati risultano allo stato attuale, come da me verificato all'atto dei vari sopralluoghi, fuse in un'unica unità con l'esecuzione di consistenti opere interne, le stesse verranno considerate facenti parte di un unico lotto.

Riportiamo di seguito la descrizione del lotto:

Proprietà per la quota ciascuno per 1/2 degli esecutati :

1) Unità immobiliare ad uso abitazione al piano T/1 dello stabile di vicolo Cantone,4 - Pregnana Milanese ( MI ) di due locali oltre servizi al piano primo e di due locali al piano terreno ed identificata al N.C.E.U di Pregnana Milanese al foglio 6 mappale 63 sub - vicolo Cantone,4 a Categoria A/4 - classe 1 - vani 3 - rendita catastale: € 302,13;

Confini in corpo come desunte dal relativo rogito di provenienza:

Mappali 60,64,88,62.

2) Unità immobiliare ad uso abitazione al piano T/1 dello stabile di vicolo Cantone,4 - Pregnana Milanese ( MI ) da un vano al piano terra con sovrastante un vano e cucina al piano primo ed identificata al N.C.E.U di Pregnana Milanese al foglio 6 mappale 62 - vicolo Cantone,4 a Categoria A/4 - classe 1 - vani 3 - rendita catastale: € 69,72;

Coerenze in contorno come desunte dal relativo rogito di provenienza:

del vano al piano terra : mappale 60,mappale 63,corte comune mappale 88 e mappale 61

dei vani al piano primo: mappale60, mappale 63, ballatoio comune mappale 61

il tutto con diritto delle parti comuni

Le due u.i. oggi fuse in una unica unità sono inserite in uno stabile elevato a 2 piani fuori terra in mediocre sufficiente stato di conservazione e manutenzione nelle facciate interne e presentano pavimentazioni in ceramica di vari colori al piano terra in sufficiente stato di conservazione ed in parquet al piano primo per le camere con i bagni e cucina aventi piastrellature e pavimentazioni in ceramica.

La scala di accesso al piano primo è rivestita in serizzo le pareti finite ad intonaco e rasate a gesso tinteggiate in idropittura di vari colori in sufficiente stato di conservazione. Gli infissi esterni ( serramenti ) sono in alluminio con doppi vetri con gelosie in legno color grigio scuro con ballatoio comune di accesso alle stesse il tutto in sufficiente stato manutentivo. Si precisa che le porte interne, di buona fattura sono in legno massello color noce.

Le due unità, dotate di riscaldamento autonomo unico dopo la fusione attualmente non funzionante per distacco del gas, presentano al piano terra un'altezza H= 2,80 mt ed al piano primo H= 2.70 e sviluppano nel loro insieme una superficie commerciale lorda complessiva di circa mqe. 155,00;



Calcolo superfici delle due u.i. pignorate ad oggi fise in un'unica unità:

Destinazione abitazione fg.6 mapp. 63	Parametro	Val. reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv.
Abitazione Piano terra	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
Abitazione piano primo	Sup. reale lorda	44,00	1,00	44,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>81,00</b>		<b>81,00</b>

  

Destinazione abitazione fg.6 mapp. 62	Parametro	Val. reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv.
Abitazione Piano terra	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
Abitazione piano primo	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>74,00</b>		<b>74,00</b>

  

Abitazione per fusione fg6 mapp. 63 +62	Parametro	Val. reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv.
Abitazione fusa Piano terra	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
Abitazione fusa piano primo	Sup. reale lorda	81,00	1,00	81,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>155,00</b>		<b>155,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: in muratura piena: condizioni: non verificate
- Strutture verticali:* materiale: muratura piena : condizioni: non verificate
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: da verificare
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: suff.
- Ballatoi in comune:* materiale: pietra naturale - condizioni: suff.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* L' accesso alla corte comune non è dotata di cancello.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con doppi vetri : tapparelle, materiale protezione: legno color grigio  
condizioni: sufficiente.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello color noce  
condizioni: suff.
- Manto di copertura:* gronde in legno manto di copertura in tegole di cotto, lattoneria in rame condizioni: sufficienti
- Pareti esterne:* materiale: intonaco a civile tinteggiato color grigio con zoccolatura in marmo: condizioni: mediocri.
- Pavim. Esterna:* materiale: ghiaia con marciapiedi ed i camminamenti pedonali in battuto di cemento : condizioni appena suff..
- Pavim. Interna:* materiale: parquet e ceramica al piano primo e piastrelle al piano terra : Dimensioni piastrelle 30 cm x 30. cond. suff.
- Plafoni:* materiale: gesso per i plafoni tinteggiati in idropittura.



- Pareti:** materiale: rasati a gesso tinteggiati in idropittura vari colori.
- Rivestimento:** ubicazione: pareti del bagno , materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:** ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: suff.
- Portone di ingresso:** condizioni: suff. porta accesso al piano terra tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato con serratura.
- Portone di ingresso:** dal ballatoio comune al piano primo ad anta unica. tipo blindato con pannello di legno cond:suff.
- Scale:** interna di accesso al piano primo di c.a gradini rivestiti in marmo serizzo :pareti vano scale al ballatoio al piano primo in pietra naturale : condizioni: Suff..
- Impianti:**
- Antenna tv privata :** tipologia: , condizioni: suff., conformità: da collaudare.
- Citofonico:** tipologia: audio, condizioni: suff, conformità: da collaudare.
- Gas:** tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: suff, conformità: da collaudare.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: suff, conformità: da collaudare.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
- Termico:** tipologia: autonomo a gas s con caldaia non funzionante per mancanza contatore gas e corpi radianti in ghisa ,conformità da collaudare.

## 8. CERTIFICAZIONI

### 8.1 Certificazione energetica

Come già detto l'impianto di riscaldamento , che serve allo stato attuale le due u.i. fuse, è di tipo autonomo ma non funzionante , a causa del distacco del contatore gas ; alla luce della difformità tra stato di fatto ( fusione delle due u.i. ) e situazione catastale ( unità separate con mappali differenti ) e sottolineando che non risulta possibile produrre un idoneo e corretto attestato APE per le stesse senza ricadere in dichiarazioni non rispondenti al regime normativo, e segnalando che il Consiglio Nazionale del Notariato ha pubblicato lo studio n. 263-2014/C recante " Vendita forzata ed attestato di prestazione energetica ed alla luce delle modifiche al D. Lgs 192/2005 e di cui al D.L 23.12.2013 n. 63, convertito con Legge 03.08.2013 n. 90 e di al D.L 23.12.2013 n. 145 convertito con Legge 21.02.2014 n. 9 " ove il Consiglio Nazionale del Notariato ha stabilito che non è obbligatorio allegare l' APE nel caso di vendita per esecuzione forzata, è preferibile provvedere prima alla pratica per sistemare la regolarità edilizia del bene fuso con successivo suo accatastamento e solo dopo far stilare , se voluto, idoneo APE da parte di tecnico accreditato CENED.



## 8.2 Certificazioni impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. Criterio di Stima

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell' immobile, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione. I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell' unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell' immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all' importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Si dovrà tenere conto se l' unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l' unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l' appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria.

Giudice Dott. Gabriella Mennuni  
Esperto: Ing. Pietro Sole





Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale e dai disegni allegati alla D.I.A oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona. Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari.

Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo. Per l' appartamento e le sue pertinenze l' importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impianistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto.

## 9.2. Fonti di informazione

Catasto di Pregnana M.se ,Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari in zona (Tecnocasa, Gabetti, Tempocasa, etc) Ufficio Tecnico del comune di Pregnana M.se e Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:

- Rilevazione prezzi di mercato CAAM di Milano e Provincia ultimo Bollettino F.I.M.A.A pubblicato N. 47 I° Semestre 2015 pubblicato nel mese di Ottobre 2015 per immobili in Pregnana Milanese ( MI ) Zona centrale vecchi ( oltre trentanni ) min € 900,00/mq prezzo max € 1.0000,00 mq. per il quale viene preso a giusto riferimento il prezzo min di € 900,00/mq. abbattuto di un ulteriore 5% pari arrotondato ad € 850,00/mq visto il si sufficiente grado di conservazione del bene ma anche lo stato mediocre dello stabile e della corte in cui lo stesso è inserito anche se la zona è da considerarsi centrale per il Comune di Pregnana e dotata delle necessarie infrastrutture e servizi e dei collegamenti .
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - I° semestre 2015 per abitazione di tipo civile normale ma economico in Pregnana M.se zona centrale con un prezzo min € 1.150,00/mq e prezzo max € 1.300,00 /mq vicino nel suo prezzo minimo abbattuto di un 20% pari ad € 850,00/mq a quanto riportato nel bollettino F.I.I.M.A soprarichiamato.
- Ricerche in Internet per appartamenti simili in zona di cui una abitazione residenziale in comune di Pregnana M.se proprio in Via Cantone,8 mq. 34 stimato per vendita all'asta circa euro 27.000/mq pari circa € 800/mq e pertanto vicino alle valutazioni di cui sopra.

Giudice Dott. Gabriella Mennuni  
Esperto: Ing. Pietro Sole





**Deposito in Pregnana Milanese (Mi)  
Vicolo Cantone n. 4  
Lotto 002**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Ripostiglio Deposito al piano terra con sovrastante vado al piano primo per totali mq. 58 sito in Pregnana Milanese ( MI ) Vicolo Cantone,4 identificato al N.C.E.U di Pregnana Milanese con scheda presentata in data 14.09.1989 n. 25902 a firma Geom. Antonini Marco rispettivamente :

**Deposito** : foglio 6 mappale 108 subalterno - Vicolo Cantone,4 - piani T-1 Categoria C/2 - classe 5 - mq. 58 rendita catastale: € 116,82.

Confini in corpo come desunte dal rogito di provenienza: mapp. 88, mapp. 109, la via G. Garibaldi,mappale 107

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L' unità immobiliare è inserita in una costruzione elevata a 2 piani fuori terra in mediocre stato di conservazione e manutenzione nelle facciate esterne composta da un fabbricato costruito presumibilmente in epoca molto anteriore al 1° Settembre 1967 con altre u.i. adiacenti della stessa tipologia ad uso deposito-magazzini e box . La stessa si presenta all'atto del sopralluogo in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Il portone di accesso al piano terra è in ferro color grigio i color marrone con una finestra a grate in ferro sul retro L'accesso al piano primo piani avviene da scala interna in c.a con gradini grezzi.

Il riscaldamento non presente . Le porte sono in legno laccato color noce con pavimentazione in battuto di cemento ai due piani e porta finestra al piano primo in legno color noce.

Le pareti sono intonacate allo stato grezzo.

L' unità sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq. 66,79 con al piano terra H = m. 2,42 ad intradosso travetto ed H = 2,68 al piano primo dove è stata creata una soletta intermedia in c.a per accesso con botola al piano sottotetto non abitabile con H = 1.70. e sviluppa nel suo insieme una superficie commerciale lorda complessiva di circa mqe. 66,79;

Tutto il deposito si presenta allo stato attuale in stato di estremo degrado con accatastamento di materiali vari alla rinfusa che ne rendono difficile anche l'accesso ai vari piani.



## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale mista residenziale-commerciale a traffico locale con ampi parcheggi.

Servizi della zona: asilo nido (suff), campo da tennis (suff.), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (suff), centro sportivo (suff), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (suff), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (suff), parco giochi (suff.), polizia (sufficiente), scuola elementare (suff.), scuola materna (suff.), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (suff.).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-miste commerciali-artigianali

Collegamenti pubblici (km):aeroporto (25), autostrada ( 16), tangenziale (26), ferrovia (20), autobus (0,5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Proprietà piena del bene ciascuno per 1/2 degli esecutati Sigg. [REDACTED]

All' atto dei vari sopralluogo del 26.06-2014 e successivi del 28.11.2014 e per ultimo del 09.10.2015 la u.i. si presenta occupata dall'esecutata comproprietaria Sig.ra [REDACTED] come da certificato di residenza allegato e risultano ad oggi non locate con regolari contratto di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate come si evince dalla richiesta inoltrata in data 05.10.2015 e con risposta in data 16.10.2015.

## 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: in essere come da allegato ma successiva al pignoramento.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

*Per l'immobile pignorato di cui al Foglio 6 Mappale 108 sub -*

- **Iscrizione ipoteca volontaria** (assentita di cancellazione in data 20.11.1997 con atto [REDACTED] registrato in data 06.11.1997 al n. 6120 serie 2E ) derivante da concessione a garanzia di capitale contro il Sig.



[redacted] a favore di [redacted]  
[redacted] con sede in Roma [redacted] con domicilio  
ipotecario eletto non indicato C. Fisc. 01127760047 atto a firma del Dott.  
[redacted] al Rep n. [redacted] iscritta a Milano ,  
presso la Conservatoria dei RR.II in data 07.03.1995 ai nn. 18309/3311.

Importo capitale: 60.000.000 ( €30.987,41 ) durata 5 anni tasso interesse annuo 12%

Importo ipoteca: 120.000.000 ( € 61.974,83)

- **Iscrizione ipoteca volontaria (Attiva)** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro i Sigg. [redacted]

[redacted] a favore di [redacted]  
[redacted] con sede in Cuneo con domicilio ipotecario [redacted]  
[redacted] con atto a firma del [redacted]  
[redacted] al Rep n. [redacted]  
iscritta a Milano , presso la Conservatoria dei RR.II in data 16.05.2001 ai nn.  
49057/11757

Importo capitale: 200.000.000 (€ 103.291,38 ) durata 20 anni interesse annuo 6,42%

Importo ipoteca 400.000.000 ( € 206.582,76)

- **Iscrizione ipoteca legale (Attiva)** derivante da atto amministrativo a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Nu. 602 del 14.09.2005 rep. 20192/68 contro [redacted]

[redacted] proprietario per la quota di 1/2 del bene pignorato a  
favore [redacted] con sede in Milano ( MI ) Cod.  
Fisc. [redacted] con domicilio ipotecario eletto in Milano viale  
[redacted] iscritta a Milano , presso la Conservatoria dei RR. II in  
data 26.09.2005 ai nn. 139425/36624.

Importo capitale: € 9.539,61      tasso interesse annuo ---

Importo ipoteca: € 19.079,22

- **Iscrizione ipoteca legale (Attiva)** derivante da atto amministrativo a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Nu. 602 del 09.06.2010 rep. 11145/68 contro il Sig. [redacted]

[redacted] proprietario per la quota di 1/2 del bene pignorato a  
favore [redacted] con sede in Milano ( MI ) Cod. Fisc.  
[redacted] domicilio ipotecario eletto [redacted]  
[redacted] iscritta a Milano , presso la Conservatoria  
dei RR. II in data 15.06.2010 ai nn. 74820/17716.

Importo capitale: € 75.034,21      tasso interesse annuo      6,836%

Importo ipoteca: € 150.068,42



- **Pignoramento** derivante da atto giudiziario a favore di [redacted] con sede in Milano contro i Sigg. [redacted] a firma di Tribunale di Milano in data [redacted] rep. n. [redacted] trascritto a Milano 2 in data 17/09/2012 ai nn. 91851/62857.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Oneri di cancellazione a carico della procedura:*  
(salvo variazioni dell' imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); **tassa fissa € 262,06**

Cancellazione iscrizione (cad); **tassa fissa € 35,00**

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie **€ 0,50/100 dell' importo iscritto**

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

##### **Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

All'atto dei vari sopralluoghi si è verificato che nella u.i. ( vedere schizzi planimetrici indicativi dello stato di fatto redatti dal sottoscritto e che qui si allegano ) sono state eseguite opere abusive consistenti nella creazione di un muro divisorio al piano terra con esecuzione di scala in c.a grezza per accesso al piano primo , prima non raggiungibile se non con scala dall'esterno, dove è stato creato un vano ad uso deposito probabilmente in futuro da adibire a servizio igienico nonché la creazione di una soletta intermedia per ridurre l' altezza originaria del piano primo da H= 4.20 all'attuale 2.70 ed un accesso al piano sottotetto s.p.p. con altezza H= 1.80.

Si presume che l'esecutato avesse forse intenzione di creare in epoca successiva ai suddetti lavori una u.i. adibita ad uso diverso ma allo stato attuale la stessa risulta ancora configurata come deposito – ripostiglio su due piani con esecuzione di opere interne mai assentite da debito titolo edilizio.

Tale situazione dello stato dei luoghi da me verificata potrebbe essere sanata , mancando per essa qualsiasi titolo edilizio che ne giustifichi l'esistenza , con la presentazione presso il Comune di Pregnana Milanese di idonea pratica edilizia a sanatoria per gli abusi eseguiti , valutatone la fattibilità, con il pagamento della sanzione prevista dal Comune stesso per l'abuso e successiva presentazione di nuova scheda catastale di aggiornamento.

Il costo per il professionista per la presentazione di tali pratiche può essere quantificato a corpo in Euro 1.700,00 ( 1.2000,00 per la pratica di sanatoria e 500,00 per la presentazione della scheda catastale di aggiornamento) oltre oneri accessori di Legge.



#### 4.3.2. Conformità catastale:

##### **Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

Come già detto per le motivazioni di cui al punto 4.3.1 va presentata una nuova scheda catastale di aggiornamento con un costo già computato di Euro 500,00 oltre oneri di Legge.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Da informazioni richieste in loco e così come a me confermato dall'esecutata Sig.ra Galluccio Fabrizia non esiste un Amministratore del Condominio ed ogni proprietario provvede in proprio alla eventuale manutenzione ordinaria e straordinaria delle unite immobiliari di proprietà.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

*Per l'immobile pignorato di cui al Foglio 6 Mappale 63 sub -*

##### **6.1 Attuali proprietari u.i. : Fg. 6 mapp. 63 sub - e Fg. 6 mapp. 108 sub -**

\_\_\_\_\_ proprietari ciascuno per la quota di 1/2 del bene in comunione legale dei beni all'atto del rogito ed oggi separati con regolare sentenza del tribunale dal 24/04/2001 ad oggi per la u.i. di cui al Fg. 6 Mappale 63 e mappale 108 in forza di atto di compravendita a rogito notaio \_\_\_\_\_ n.ro \_\_\_\_\_ di rep. trascritta a Milano 2 in data 16.05.2001 ai ai nn. 49056/32333

##### **6.2 Precedenti proprietari:u.i. Fg. 6 Mapp. 63 sub e Fg. 6 Mapp. 108 sub -**

\_\_\_\_\_ proprietaria per la quota intera dei beni dal 19/10/1989 al 24.01.2001 in forza di atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ trascritto a Milano 2 in data 16/11/1989 ai nn. 90932/65998.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Come già detto dopo idonea richiesta di visura al Comune di Pregnana M.se in data 11.03.2014 non si sono reperiti atti di fabbrica originari per la u.i. pignorata in quanto le stesse e così tutte le altre della corte in cui sono inserite risalgono ad età molto antecedente al 1° Settembre 1967 come anche specificato nel rogito di provenienza. Pertanto lo stato dei luoghi assentito è quello risultante dall'ultima scheda catastale reperita.



**Descrizione Magazzino-deposito piano T - 1 Lotto 002**

Ripostiglio deposito al piano terra con sovrastante vado al piano primo per totali mq. 58 sito in Pregnana Milanese ( MI ) Vicolo Cantone,4 identificato al N.C.E.U di Pregnana Milanese con scheda presentata in data 14.09.1989 n. 25902 a firma Geom. Antonini Marco rispettivamente :

**Deposito** : foglio 6 mappale 108 subalterno - Vicolo Cantone,4 - piani T-1 Categoria C/2 - classe 5 - mq. 58 rendita catastale: € 116,82.

Confini in corpo come desunte dal rogito di provenienza: mapp. 88, mapp. 109, la via G. Garibaldi,mappale 107

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L' unità immobiliare è inserita in una costruzione elevata a 2 piani fuori terra in mediocre stato di conservazione e manutenzione nelle facciate esterne composta da un fabbricato costruito presumibilmente in epoca molto anteriore al 1° Settembre 1967 con altre u.i. adiacenti della stessa tipologia ad uso deposito-magazzini e box . La stessa si presenta all'atto del sopralluogo in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Il portone di accesso al piano terra è in ferro color grigio i color marrone con una finestra a grate in ferro sul retro L'accesso al piano primo piani avviene da scala interna in c.a con gradini grezzi.

Il riscaldamento non presente . Le porte sono in legno laccato color noce con pavimentazione in battuto di cemento ai due piani e porta finestra al piano primo in legno color noce.

Le pareti sono intonacate allo stato grezzo.

L' unità sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq. 66,79 con al piano terra H = m. 2,42 ad intradosso travetto ed H = 2,68 al piano primo dove è stata creata una soletta intermedia in c.a per accesso con botola al piano sottotetto non abitabile con H = 1.70. e sviluppa nel suo insieme una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq. 66,79;

Tutto il deposito si presenta allo stato attuale in stato di estremo degrado con accatastamento di materiali vari alla rinfusa .

Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv
Deposito piano T	Sup reale lorda	33,79	1,00	33,79
Deposito piano I°	Sup. reale lorda	33,00	1,00	33,00
<b>Sup. reale lorda</b>		<b>66,79</b>		<b>66,79</b>





## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: in muratura piena: condizioni: non verificate
- Strutture verticali:* materiale: muratura piena : condizioni: non verificate
- Travi:* materiale: legno. condizioni: da verificare
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: suff.
- Ballatoi in comune:* materiale: pietra naturale - condizioni: suff.

### Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* L' accesso alla corte comune non è dotata di cancello.
- Infissi esterni:* tipologia: accesso al piano terra doppia anta a battente, materiale: ferro colo grigio :condizioni: sufficiente.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato color noce condizioni: suff.
- Manto di copertura:* gronde in legno manto di copertura in tegole di cotto, lattoneria in rame condizioni: mediocri
- Pareti esterne:* materiale: intonaco a civile tinteggiato color grigio: condizioni: mediocri.
- Pavim. Esterna:* materiale: ghiaia con marciapiedi ed i camminamenti pedonali in battuto di cemento : condizioni appena suff..
- Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento ai due piani: cond :mediocre.
- Plafoni:* materiale: intonaco grezzo non tinteggiato
- Pareti:* materiale: rustico non rasato ne tinteggiato cond. mediocre.
- Rivestimento:* ubicazione: pareti del bagno , materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: suff.
- Portone di ingresso:* condizioni: suff. porta accesso al piano terra tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato con serratura.
- Scale:* interna di accesso al piano primo in c.a grezzo e : condizioni: Suff..

### Impianti:

- Antenna tv privata :* ----
- Citofonico:* ----



*Gas:* allo stato attuale non presente.  
*Elettrico:* allo stato attuale non presente.  
*Idrico:* allo stato attuale non presente.  
*Termico:* allo stato attuale non presente.

## 8. CERTIFICAZIONI

### 8.1 Certificazione energetica

Come già detto la u.i. non è riscaldata in quanto non dotata di impianto di riscaldamento e manca di gas ed energia elettrica. Pertanto come è indicato nel decreto 30.07.2015 N. 6480 al punto 3.2 sono escluse dall' applicazione del presente provvedimento come al punto 3.2 ( d ) le porzioni scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica ( visto l'assenza di presenza di persone ed il conseguente obbligo di riscaldamento). Si segnala inoltre che il Consiglio Nazionale del Notariato ha pubblicato lo studio n. 263-2014/C recante " Vendita forzata ed attestato di prestazione energetica ed alla luce delle modifiche al D. Lgs 192/2005 e di cui al D.L 23.12.2013 n. 63, convertito con Legge 03.08.2013 n. 90 e di al D.L 23.12.2013 n. 145 convertito con Legge 21.02.2014 n. 9 " ove il Consiglio Nazionale del Notariato ha stabilito che non è obbligatorio allegare l'APE nel caso di vendita per esecuzione forzata.

### 8.2 Certificazioni impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. Criterio di Stima

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza. La superficie da considerare, per la valutazione globale dell' immobile, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione. I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Giudice Dott. Gabriella Mennuni  
Esperto: Ing. Pietro Solc



Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell' unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell' immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all' importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Si dovrà tenere conto se l' unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l' unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l' appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona. Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari.

Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo. Per l' appartamento e le sue pertinenze l' importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto.



## 10. ALLEGATI:

- A.** Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze ed elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie con allegate visure ipotecarie;
- B.** Fotografie esterne ed interne dei beni con schizzi planimetrici indicativi da me redatti e riportante lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo di rito rapportato alla planimetria catastale ed ai disegni allegati alla D.I.A per entrambi i lotti;
- C.** Nomina SIVAG per esecuzione forzata;
- D.** Attestazione di invio di copia originale di perizia ai soggetti interessati ( esegutati, creditori procedenti, intervenuti )
- E.** Documentazione varia di cui ai punti seguenti :
- a)** Copia atto di compravendita per le u.i. di cui al foglio 6 mappale 63 ( abitazione ) e foglio 6 mappale 108 ( deposito ) in Vicolo Cantone,4 – Pregnana M.se a firma di dott. [REDACTED] [REDACTED] al n. Rep. [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data 16.05.2001 ai nn. 4956/32333 e copia atto di compravendita per la u.i. di cui al foglio 6 mappale 62 in Vicolo Cantone,4 – Pregnana M.se a firma di dott. [REDACTED] [REDACTED] ai nn. Rep. [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data 28.10.2004 ai nn. 144587/81261;
- b)** Visure catastali UTE di Pregnana con allegate schede catastali dei beni pignorati; richiesta di visura atti Comune di Pregnana del 11.03.2014 ;
- c)** D.IA presentata presso il Comune di Pregnana Milanese in data [REDACTED] e riportante nei disegni aggiornati del 25.10,2005 il parziale stato dei luoghi riscontrato per le due u.i. fuse all'atto del sopralluogo
- d)** Richiesta di contratto di affitto per le u.i pignorate presso l'Agenzia delle Entrate inoltrata in data 05.10.2015 e con risposta in data 16.10.2015 attestante la non esistenza di regolari contratti di affitto registrati alla data odierna.
- e)** Verbali di sopralluogo ed ispezione dei luoghi per le u.i. pignorate in data 26.04.2014 e successivi del 28.11.2014 e del 09.10.2015 controfirmati dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e per la SIVAG dal Sig. [REDACTED] con copia della carta di identità della stessa con allegato certificato contestuale di Residenza del 26.03.2014 attestante la residenza dell'esecutata e dei famigliari nella u.i. pignorate con richiesta della stessa di cancellazione del coniuge esegutato Sig. [REDACTED] dallo stato di famiglia in quanto non più ivi residente dal quale risulta legalmente separata e con assegnazione della casa coniugale come da sentenza Tribunale di Milano in data [REDACTED]
- f)** Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio - I° semestre 2015 per abitazioni di tipo civile normale e depositi in Pregnana M.se zona centrale.



- g) Ricerche in Internet per appartamenti e depositi similari in zona di cui una abitazione residenziale in comune di Pregnana Milanese proprio in vicolo Cantone,8 di mq. 34 stimato circa euro 27.000,00 pari circa ad € 800,00/mq ed un magazzino deposito Pregnana via Roma 62 zona centrale di mq. 58 su due livelli stimato circa euro 20.000/mq pari ad € 350,00/mq
- h) Fotocopia Rilevazione prezzi di mercato CAAM di Milano e provincia Provincia ultimo Bollettino F.I.M.A.A pubblicato N. 47 I° Semestre 2015 pubblicato nel mese di Ottobre 2015 per immobili e capannoni vecchi Pregnana Milanese ( MI ) zona centrale.



