

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **661/2019**

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

PEC: bonetti.10728@oamilano.it



**Beni immobili siti in SEDRIANO (MI)
Via Pablo Picasso n. 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di **villino** sito in Sedriano in via Pablo Picasso n. 1.

Appartamento sviluppato su quattro piani e distribuito attraverso scala interna:

- piano terra: cucina/taverna e ripostiglio;
- piano primo: cucina e soggiorno;
- piano secondo: n. 2 camere, bagno e ripostiglio;
- piano terzo sottotetto: una camera, un locale a disposizione e un bagno.

Si precisa che il piano terra è indicato sulla scheda catastale come piano seminterrato, ma nella realtà si trova interamente fuori terra e a livello del piano stradale. L'accesso principale al piano primo (piano terra sulla scheda) avviene attraverso ampia scala esterna. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 176,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 del signor XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXX) in regime di separazione dei beni;

Proprietà 1/2 della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) in regime di separazione dei beni.

descrizione:

Comune di Sedriano (MI) - Fg. n. 6; Mapp. n. 863, Sub. 1 Cat A/7, classe 2, consistenza vani 7,5; posto al piano T-1-2; rendita € 600,38.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 31/08/2011 protoc. n. MI0960174 richiesta dal Comune (n. 394131.1/2011)

Costituzione del 10/05/1995 n. A01094/1995.

Si precisa che l'immobile identificato al Fg. n. 6 Mapp. 863, Sub. 2 posto in adiacenza non è oggetto di pignoramento ma è direttamente comunicante con l'immobile oggetto della procedura.

Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord giardino della stessa proprietà e poi mapp 162; a est altra proprietà di terzi; a sud giardino della stessa proprietà e poi via Picasso; a ovest giardino della stessa proprietà e poi via Mantegna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Posizione periferica nel Comune di Sedriano, in zona Roveda nell'ambito di un tessuto urbano di recente formazione. Zona a parcheggio libero.



- Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali di recente formazione, con significativi insediamenti commerciali e di tipo industriale.
- Servizi offerti dalla zona:** Ipermercato Bennet, Penny Market e Eurospin a circa 1,5 km (ottimo), negozi al dettaglio nessuno nelle vicinanze (insufficiente), Farmacia in via San Massimo a 300 mt (buono), parco giochi non verificato, asili nido e scuole dell'infanzia (insufficiente), scuola elementare Statale Villani a 200 mt (ottimo), scuola media Pirandello a 1,6 km (appena sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), ospedale e pronto soccorso di Magenta, Poliambulatorio di Cornaredo e Ospedale di Rho a circa 10 km (insufficiente), spazi verdi, prati e zone agricole verso Cascina Nuova (ottimo), centro sportivo e palestra comunale – Palasport – a circa 1,5 km (discreto). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** Per raggiungere la città di Milano occorre prendere la linea di superficie autobus Z620 (con fermata a circa 900 mt), successivamente raggiungere Cornaredo e con altro mezzo di superficie arrivare alla stazione ferroviaria di Rho per prendere la linea S5 fino alla stazione Garibaldi di Milano. Il tempo di percorrenza per raggiungere Milano è di circa 1h e 20 min. Consigliato l'utilizzo dell'automobile privata. I riferimenti urbani di maggiore rilievo sono i centri abitati di Abbiategrasso, Magenta e Rho.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato e utilizzato dai signori XXXXXXXXXXXX (c.id. XX XXXXX con scadenza il 29/12/2025) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.id. XX XXXXX con scadenza il 20/02/2026) eseguiti. I signori hanno dichiarato di risiedere nell'immobile insieme alla figlia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (vedi certificati anagrafici **allegato 7**). Il perito ha potuto accedere all'immobile e gli eseguiti hanno permesso di visionare compiutamente tutti i locali.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'ufficio territorialmente competente di Magenta **non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato** aventi come dante causa gli eseguiti (**allegato 6**).



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 prov. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non conosciute

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il signor XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e contro la signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), tra loro in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno, a **favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede a XXXX c.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, atto a firma del Notaio Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Notaio in Milano) del 24/11/2005 al Rep. n. 184929/19928 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Pavia in data 01/12/2005 ai nn. 30405/7284. Importo capitale: € 220.000,00
Importo complessivo: € 440.000,00

Iscrizione legale: derivante da provvedimento emesso in data 05/09/2006 rep. 9196/68 **contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXX il XXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, **a favore di XXXXXXXXXXXX Spa** con sede a Milano c.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a norma dell'Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Pavia in data 20/09/2006 ai nn. 22546/5188.
Importo capitale: € 31.051,93
Importo complessivo: € 62.103,86

Si precisa che la formalità riguarda anche altri immobili

Iscrizione legale: derivante da provvedimento emesso in data 31/03/2010 rep. 7091/68 **contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXX il XXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, **a favore di XXXXXXXX** con sede a Milano c.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a norma dell'Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Pavia in data 09/04/2010 ai nn. 6762/1522.
Importo capitale: € 63.354,04
Importo complessivo: € 126.708,08

Si precisa che la formalità riguarda anche altri immobili



4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto contro la società "XXXXXXXXXXXX" con sede in Milano c.fisc. XXXXXXXXXXXX a favore della signora XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a seguito di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. XXXXXXXXXXXX (Notaio in San Colombaro al Lambro) al rep. 46349 del 11/07/1995 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Pavia in data 15/07/1995 ai nn. 8660/5588.

Compravendita: atto contro la signora XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXX) a favore del signor XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXX) e della signora XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXX), tra loro in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno, a seguito di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. XXXXXXXXXXXX (Notaio in Milano) del XXXXXXXXXXXX al Rep. n. 184928/19927 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Pavia in data 01/12/2005 ai nn. 30404/14751.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. Rep. 11223 del 29/03/2019. Atto contro il signor XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXX) e contro la signora XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXX), ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2 e tra loro in regime di separazione dei beni, a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX c.fisc. XXXXXXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia, in data 07/06/2019 ai numeri Registro part. 6340 Reg. Gen. 9701.

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6 Annotazioni:

Annotazione n. 2476 del 11/04/2006

Cancellazione totale di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo contro la signora XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, atto a firma del Notaio Dott. XXXXXXXXXXXX' (Notaio in San Colombaro al Lambro) al rep. 46350 del 11/07/1995 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – di Pavia in data 15/07/1995 ai nn. 1559/8661.

Annotazione n. 2791 del 23/11/2012

Cancellazione totale di ipoteca legale derivante da provvedimento emesso in data 24/04/2007 rep. 7520/68 contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, a favore di XXXXXXXXXXXX Spa con sede a Milano c.fisc. XXXXXXXXXXXX a norma dell'Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Pavia in data 14/05/2007 ai nn. 2793/11380.



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: si veda anche successivo capitolo 7

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sedriano la costruzione dell'immobile è iniziata **nel 1994**. L'intero fabbricato di via Picasso n. 1 ricade in area denominata "Ambiti a carattere prevalentemente residenziale" del TUC (Tessuto urbano consolidato) nella Tav. Previsioni di Piano, area normata nella Normativa di Piano art. da 10 a 13 della scheda 1. Nessun vincolo degno di nota. Possibili interventi di ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione senza modifiche della sagoma dell'edificio.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio rispetto a quanto licenziato (ved. successivo cap. 7) e presenta le seguenti difformità:

Piano secondo (in realtà piano sottotetto):

- Non si tratta di una soffitta senza permanenza di persone ma di due camere e un bagno.
- La distribuzione interna del piano è diversa e non sono stati predisposti gli arredi fissi indicati sul progetto.

4.3.2. Conformità catastale:

La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto.

La scheda catastale è stata evidentemente prodotta nel corso della costruzione della palazzina ed è stata redatta in data 28/04/1995. In realtà seguiranno varianti alla costruzione nel 1996 e 1997 (ved. capitolo 7) con modifiche piuttosto significative sia internamente che esternamente (allegato 8). Allo stato la scheda catastale disponibile presenta le seguenti difformità:

Piano seminterrato (in realtà piano terra):

- Il locale principale non è una cantina ma una cucina/taverna
- Non è presente il locale lavanderia
- La porta di passaggio e accesso all'adiacente Sub 2 è in posizione diversa

Piano terra (in realtà piano primo):

- Il disimpegno e il bagno in lato nord non sono presenti e la cucina è un unico grande locale
- La porta di accesso alla cucina è in posizione diversa

Piano primo (in realtà piano secondo):

- Non sono presenti tre camere ma solo due
- Le pareti del locale bagno si trovano in posizione diversa sia rispetto al pianerottolo di arrivo della scala che alle due camere
- La porta di accesso ad una camera è in posizione diversa
- Il locale uso ripostiglio ha dimensioni maggiori

Piano secondo (in realtà piano sottotetto):

- Non si tratta di una soffitta senza permanenza di persone ma di due camere e un bagno.
- La distribuzione interna del piano è diversa e non sono stati predisposti gli arredi fissi indicati sul progetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non è amministrato ma è gestito direttamente dalla proprietà, ovvero dai due esecutati. Il perito non ha la possibilità di stabilire con precisione il costo medio di gestione annuale dell'immobile.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/2 del signor XXXXXXXXXXXXXXX nato a Vibo Valentia il XXXXXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXX) e **proprietà 1/2 della signora XXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXX) tra loro in regime di separazione dei beni **dal 24/11/2005 fino almeno al 11/2019** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 03/2019 in forza di atto a firma del Notaio Dott. XXXXXXXXXXXXXXX (Notaio in Milano) del 24/11/2005 al Rep. n. 184928/19927 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Pavia in data 01/12/2005 ai nn. 30404/14751.
I signori XXXXXXXXXXXXXXX acquistano l'immobile dalla signora XXXXXXXXXXXXXXX.

6.2 Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1995-2005: Proprietà 1/1 della signora XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXX) proprietaria per la quota di 1/1 **dal 11/07/1995 fino almeno al 24/11/2005** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. XXXXXXXXXXXXXXX (Notaio in San Colombaro al Lambro) del 11/07/1995 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Pavia in data 15/07/1995 ai nn. 8660/5588.
La signora XXXXXXXXXXXXXXX acquista l'immobile dalla società "XXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXXXXX c.fisc. XXXXXXXXXXXXXXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Autorizzazione edilizia:

Il complesso edilizio di via Picasso angolo via Mantegna è stato **costruito nel 1994**. Il perito ha fatto accesso agli atti di fabbrica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sedriano (**allegato 8**) inerenti nello specifico l'immobile oggetto di pignoramento con le risultanze di seguito riassunte.

L'immobile è stato interessato dalle seguenti attività:

- **Concessione Edilizia n. 182/93 del 29/07/1994**
- **Variante alla CE n. 182/93 del 01/04/1996**
- **Variante alla CE n. 182/93 del 31/10/1997**

Queste pratiche edilizie presentate dalla società "XXXXXXXXXXXX" fanno riferimento alla costruzione originale della palazzina all'interno della quale si trova l'immobile pignorato. Successivamente a nome XXXXXXXXXXXXXXX (odierno esecutato) l'immobile è stato interessato dalle seguenti attività:

- **Permesso di costruire in sanatoria n. 13/2006** (permesso rilasciato in data 3/08/2006 protoc. n. 11057)

Occorre rilevare che la pratica elaborata dall'Arch. XXXXXXXXXXXXXXX è stata presentata unicamente per la creazione di tavolati nel sottotetto esistente ad uso accessorio. Nell'elaborato grafico presentato viene indicato come stato di fatto rilevato uno stato completamente difforme dal permesso di costruire originario, senza precisare che i locali presenti nel sottotetto sono nella realtà due camere ed un bagno in luogo dell'originario ripostiglio.

- **Ordinanza Comune Sedriano prot. n. 1493 del 23/01/2006**



Con l'ordinanza il Comune di Sedriano eccepisce la realizzazione di un bagno al piano mansardato e ne ordina la demolizione.

- **Raccomandata prot. n. 1064 del 27/10/2007**

Ancora il Comune di Sedriano eccepisce la realizzazione di un bagno al piano mansardato, ne chiede lo smantellamento e da avvio al procedimento ai sensi dell'art. 7-8 della legge 241/1990.

Il perito non è a conoscenza di ulteriori sviluppi della vicenda.

Nello stato di fatto la porzione dell'immobile al piano mansardato presenta le seguenti irregolarità:

- Non è conforme a quanto dichiarato nel permesso di costruire in sanatoria n. 13/2006 dall'Arch. XXXXXXXXXXXXXXXX
- Il bagno non è stato demolito come prescritto dal Comune di Sedriano
- I locali due locali sono utilizzati come camere e non come ripostigli senza permanenza di persone. I locali infatti, benché utilizzati e in ottimo stato, non rispettano i requisiti igienico-sanitari e la caratteristiche edilizie previsti per l'abitabilità.

E' possibile sanare la situazione demolendo il bagno, costruendo le pareti indicate nel permesso di costruire in sanatoria n. 13/2006 e ripristinando il piano sottotetto come spazio senza permanenza di persone. A parere del perito il costo per i lavori necessari alla regolarizzazione (tenuto conto delle componenti impiantistiche presenti), per le attività tecniche e professionali e per le sanzioni previste, possono essere quantificati in € 8.000,00.

7.2 **Certificato di abitabilità:** Il perito ha accertato la presenza del certificato di abitabilità tra i documenti relativi alla Concessione Edilizia originaria n. 182/93 e successive varianti. Il certificato è stato richiesto in data 25/01/1999 ed è stato **rilasciato dal Comune di Sedriano al protoc. 8508/r.**

Nello stato di fatto i locali dell'immobile rispettano i requisiti richiesti in termini di superfici minime, di altezza e di rapporti aero-illuminanti. Dal punto di vista igienico sanitario non sono state rilevate criticità. Occorre precisare viceversa **l'uso improprio di alcuni locali** ed in particolare:

- il locale al piano terra identificato catastalmente come cantina ha un'altezza utile interna di m 2,34 e non può essere utilizzato come cucina/taverna;
- le due camere ricavate nel sottotetto non hanno caratteristiche di abitabilità. I locali sono stati licenziati senza permanenza di persone poiché l'altezza media interna è inferiore a quanto previsto;
- Il bagno al piano sottotetto non è stato autorizzato e come le camere non ha le caratteristiche idonee per essere utilizzato.

7.3 **Altre certificazioni:**

7.3.1 **Certificazione energetica**

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene NON risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi.

7.3.2 **Documentazione tecnica in materia di impianti**

Il perito ha accertato i certificati di regola d'arte dei seguenti impianti (relativi all'intera palazzina quadrifamiliare):



- impianti elettrici realizzati dalla ditta Termoidraulica di XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Cornaredo; il certificato è datato 11/09/1998
- impianti idro-termo-sanitari realizzati dalla ditta XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Bareggio; il certificato è datato 16/04/1998

I certificati sono piuttosto datati e all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite delle modifiche rispetto a quanto certificato all'epoca dell'ultimazione dei lavori; tuttavia l'immobile si presenta in buone condizioni e gli impianti, regolarmente funzionanti al momento del sopralluogo, non presentano criticità o difetti alla vista.

7.3.3 Collaudo statico

Il certificato di collaudo statico è stato protocollato al Comune di Sedriano in data 25/01/1999 al protoc. 989 ed è relativo a tutto l'edificio quadrifamiliare (all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento). La denuncia delle opere al Genio Civile è avvenuta in data 27/07/1994 al n. 084254.

Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

A. Piena proprietà di **villino** sito in Sedriano in via Pablo Picasso n. 1.

Appartamento sviluppato su quattro piani e distribuito attraverso scala interna:

- piano terra: cucina/taverna e ripostiglio;
- piano primo: cucina e soggiorno;
- piano secondo: n. 2 camere, bagno e ripostiglio;
- piano terzo sottotetto: una camera, un locale a disposizione e un bagno.

Si precisa che il piano terra è indicato sulla scheda catastale come piano seminterrato, ma nella realtà si trova interamente fuori terra e a livello del piano stradale. L'accesso principale al piano primo (piano terra sulla scheda) avviene attraverso ampia scala esterna. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 176,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 del signor XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXX) in regime di separazione dei beni;

Proprietà 1/2 della signora XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXX) in regime di separazione dei beni.

descrizione:

Comune di Sedriano (MI) - Fg. n. 6; Mapp. n. 863, Sub. 1 Cat A/7, classe 2, consistenza vani 7,5; posto al piano T-1-2; rendita € 600,38.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione toponomastica del 31/08/2011 protoc. n. MI0960174 richiesta dal Comune (n. 394131.1/2011)

Costituzione del 10/05/1995 n. A01094/1995.

Si precisa che l'immobile identificato al Fg. n. 6 Mapp. 863, **Sub. 2** posto in **adiacenza non è oggetto di pignoramento ma è direttamente comunicante con l'immobile oggetto della procedura.**



Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord giardino della stessa proprietà e poi mapp 162; a est altra proprietà di terzi; a sud giardino della stessa proprietà e poi via Picasso; a ovest giardino della stessa proprietà e poi via Mantegna.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile come segue:

piano terra = m 2,34 piano primo = m 2,70 piano secondo = m 2,70
 piano sottotetto = variabile da m 1,37 all'imposta del tetto a m 2,49 nel punto più alto in corrispondenza del colmo.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Taverna	28,32	0,50	14,16	Nord	Buone
Giardino esclusivo con scala esterna	165,52	0,10	16,55	/	Buone
Piano Primo					
Appartamento	50,58	1,00	50,58	Nord/Sud/Ovest	Buone
Piano Secondo					
Appartamento	53,62	1,00	53,62	Nord/Sud/Ovest	Buone
Balconi	8,10	0,30	2,43	Nord/Sud	Insufficienti
Piano Sottotetto					
Appartamento	49,73	0,75	37,30	Nord/Sud/Ovest	Buone
Balcone	3,82	0,30	1,15	Ovest	Insufficienti
Totale	359,69		175,79		
Totale			176,00Arr.		

Si precisa che la superficie della scala interna è stata calcolata una sola volta.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
 Si riferisce all'intera palazzina

Strutture verticali (struttura): materiale: non verificate. Probabilmente mattoni forati e doppio uni (cassa vuota)
 Si riferisce all'intera palazzina

Travi (struttura): materiale: cemento armato
 Si riferisce all'intera palazzina

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
 Condizione: non verificata. Ottima alla vista.
 Si riferisce all'intera palazzina

Muratura (struttura): tipologia: portante, con rivestimento in intonaco per esterni e tinteggiatura colore rosa chiaro.
 Condizioni: superfici in buono stato. Si segnalano alcune macchie dovute a percolamento dell'acqua.



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde con copertura in tegole Si riferisce all'intera palazzina
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a scomparsa o battente in legno con pannellature cieche lisce, con riquadri in legno o con inserti a quadri in vetro. Maniglie in ottone lucido. Condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno colore noce nazionale con vetro camera. Condizioni: buone. Funzionanti. Protezioni esterne: persiane grigliate in legno tinta noce. Condizioni: da carteggiare e riverniciare
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco al civile e mano di tinteggiatura per interni a tempera bianca. Lo stato materico dei plafoni è buono. Si segnala nel bagno del piano secondo una macchia dovuta ad infiltrazione d'acqua (non in corso).
<i>Pareti (interne):</i>	Piano terra intonaco al civile + mani di tinteggiatura a tempera di colore bianco. Lo stato delle pareti è buono. Piano primo intonaco al civile e/o gesso + tinteggiatura effetto spugnato colore ocre nel soggiorno, tinteggiatura bianca in cucina. Lo stato delle pareti è buono. Piano secondo intonaco al civile e/o gesso + tinteggiatura bianca e/o effetto spugnato nelle camere e nel disimpegno, e rossa tinta unita nel bagno.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Piano terra Taverna/Cucina e ripostiglio: rivestimento in piastrelle di ceramica di discreta qualità, formato cm 10 x 10 beige posate sulle due pareti attrezzate della cucina fino a m 2,00 di altezza da terra Piano primo Cucina: rivestimento in piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 20 x 20 bianco posate su tutte le pareti fino a m 1,80 circa di altezza. Piano secondo Bagno: rivestimento in piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 20 x 30 bianco posate in orizzontale su tutte le pareti fino a m 2,00 circa di altezza. Piano sottotetto Bagno: rivestimento in piastrelle di ceramica di buona qualità, formato cm 10 x 10 bianche e verdi posate sia a 45° che diritte in orizzontale su tutte le pareti fino a m 1,30 circa di altezza. Le condizioni di tutti i rivestimenti sono buone, non si segnalano crepe, vizi o altri difetti degni di nota.



<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	<p>Piano terra Taverna/Cucina: pavimento in piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 40 x 40 beige posate a 45°</p> <p>Piano primo Soggiorno e cucina: pavimento in piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 30 x 30 grigie</p> <p>Piano secondo Camere e ripostiglio: pavimento in piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 30 x 30 grigio chiaro Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 20 x 30 grigio scuro Terrazzo: piastrelle di ceramica 10 x 20 posate sfalsate con refilato e soglie in granito grigio</p> <p>Piano sottotetto Locali uso camera: pavimento in piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 30 x 30 grigio chiaro Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica di buona qualità, formato cm 10 x 10 bianche e verdi posate a scacchi con andamento a 45° Terrazzo: come al piano secondo</p> <p>Le condizioni di tutti i pavimenti sono buone, fatta eccezione per i terrazzi ove sono state accertate fughe aperte, crepe e lesioni di vario tipo.</p>
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	<p>tipologia: al piano primo portoncino in legno blindato in buone condizioni, con pannello in noce nazionale sia all'interno che all'esterno. Maniglia in ottone.</p>
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	<p>tipologia: non verificata. Televisione presente Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta</p>
<i>Antifurto:</i>	<p>tipologia: non verificato condizione: =====</p>
<i>Gas (impianto):</i>	<p>alimentazione: fornello cucina al piano terra e al piano primo + acqua calda sanitaria condizioni: funzionante. Certificazioni: rilasciate all'epoca della costruzione (1995)</p>
<i>Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. condizioni: L'impianto non manifesta criticità alla vista, come cavi scoperti e/o allacci impropri. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare funzionante Certificazioni: rilasciate all'epoca della costruzione (1995)</p>



- Fognatura (impianto):* tipologia: allaccio autonomo
Fognatura: collegamento alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: citofono tradizionale solo voce
condizioni: funzionante
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello al piano terra, lavello e lavastoviglie al piano primo, apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante.
Non si segnalano criticità.
Certificazioni: rilasciate all'epoca della costruzione (1995)
Bagno al piano secondo con quattro sanitari (vasca)
Bagno al piano sottotetto con quattro sanitari (doccia)
- Termico (impianto):* tipologia: termosifoni tradizionali in alluminio. Non sono installate le valvole di termoregolazione né i contabilizzatori.
Impianto a gas metano autonomo.
condizioni: funzionante al momento del sopralluogo
Certificazioni: rilasciate all'epoca della costruzione (1995)
- Scala interna (componente edilizia):* tipologia: presente nell'appartamento dal piano terra al piano sottotetto
rivestimento: marmo sia alzata che pedata
Condizioni: ottime
- Certificazione energetica: **Non presente.**
- Ascensore (impianto) Non presente
Condizione: =====
- Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: presenti split nel soggiorno, nelle due camere al piano secondo e nella camera principale al piano sottotetto. Macchine di refrigerazione montate in esterno o sul balcone
Condizioni: apparecchi non recenti.
Certificazioni e funzionamento: non verificati.
- Elementi di pregio:* Camino funzionante al piano terra (taverna/cucina)
Zanzariere e tende parasole
Ampio giardino esclusivo attrezzato e parzialmente pavimentato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $Vm_b = p_{om} \times S_b$ dove:



- V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima
 p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato
 S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

8.2. Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019 – ville e villini in stato di conservazione ottimo (Zona B1 Centro urbano)
 - Borsino immobiliare per ville e villini in ottimo stato in fascia 2 ovvero ubicazione di minor pregio
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano per appartamenti recenti entro 30 anni ristrutturati in zona periferica (manca la categoria villino)
- Agenzie immobiliari di Sedriano

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.600 €/mq a 1.950 €/mq (Agenzia delle Entrate) da 1.500 €/mq a 1.700 €/mq (Borsino immobiliare) e da 1.000 €/mq a 1.350 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.600 – 1.700 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione nella città di Sedriano, le sue caratteristiche (soprattutto con riferimento ai piani utilizzati impropriamente ad uso abitativo), all'incidenza del giardino esclusivo, **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 1.500 €/mq.**

8.3. Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e pertinenze	mq 176,00	€ 1.500,00	€ 264.000,00	€ 132.000,00



8.4. Adeguamenti e correzioni di stima

•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:	- €	13.200,00
•Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	8.000 ,00
•Spese ordinarie di gestione	- €	0,00
Totale	- €	21.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non può essere diviso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 243.000,00**

Milano 08/11/2019

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratti di locazione
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Atti di fabbrica e amministrativi
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

