

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 475/2022**

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pessano con Bornago, Piazza Castello n. 31  
Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con vani S.P.P. non censiti al piano  
sottotetto (3° f.t.).



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**  
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y  
OMISSIS  
Telefono OMISSIS  
E-mail: [OMISSIS](mailto:OMISSIS)  
Pec [OMISSIS](mailto:OMISSIS)

---

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Pessano con Bornago, Piazza Castello n. 31

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 66, subalterno 708**

### Stato occupativo

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato) e dalla sua famiglia. [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione].

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: **Euro 102.326,60**

**LOTTO UNICO****BENE IN PESSANO CON BORNAGO - PIAZZA CASTELLO N. 31**

Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con vani S.P.P. non censiti al piano sottotetto (3° f.t.)

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1 Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Pessano con Bornago, Piazza Castello n. 31, consistente in appartamento posto al piano primo (2° f. t.), composto da tre locali e servizi.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **OMISSIS** nato a Pessano con Bornago (MI) il 05/02/1946, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sul debitore

Da certificato di residenza e da stato di famiglia, richiesti dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisiti in data 15.09.2022, il Sig. OMISSIS (debitore esecutato) risulta essere residente in Pessano con Bornago presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Piazza Castello n. 31; la famiglia anagrafica è composta, oche dal debitore da OMISSIS nata a OMISSIS (CZ) il 29.12.1953, OMISSIS nato a Melzo (MI) il 17.07.1976, OMISSIS nato a Merate (LC) il 25.08.2015, OMISSIS nata a Catanzaro (CZ) il 15.03.1981.

Dal certificato contestuale di stato civile richiesto ed anagrafico di matrimonio acquisito in pari data il OMISSIS (debitore esecutato) risulta coniugato con la Sig.ra OMISSIS a Pessano con Bornago il 15.02.1975.

*(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 – Certificato di stato civile e anagrafico di matrimonio)*

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pessano con Bornago come segue**

Intestato: **OMISSIS** nato a Pessano con Bornago (MI) il 05/02/1946, Cod. Fisc. OMISSIS, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **folio 6, particella 66, subalterno 708.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 79 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 79 m<sup>2</sup>, rendita Euro 242,73

Indirizzo: Comune di Pessano con Bornago, Piazza Castello n. 31, piano 1

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2021 Pratica n. MI0125721 in atti dal 04/05/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 41383.1/2021);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2007 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2007 Pratica n. MI0157191 in atti dal 27/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16150.1/2007);

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2006 derivante da: VARIAZIONE del 27/02/2006 Pratica n. MI0121501 in atti dal 27/02/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11925.1/2006).

**1.4 Coerenze**

Cortile comune, unità immobiliari di proprietà di terzi, ballatoio comune, unità immobiliari di proprietà di terzi.

(all. 03 - Visura storica per subalterno; all. 04 - Planimetria catastale; all. 05 - Estratto di mappa)

**1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**, nessuna.**2 - DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Pessano con Bornago (Provincia di MILANO)

Fascia/zona: Centrale / INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 150 mt. circa da Stazione degli autobus - linee Z305 – Z315.

Principali collegamenti viabilistici: a 3.5 km circa dalla Tangenziale Esterna di Milano (A58).

**2.2 Caratteristiche descrittive esterne**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è costituito da 2 piani fuori terra; l'accesso pedonale al fabbricato avviene per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente dal quale si accede direttamente ad una rampa di scale esterna scoperta, che conduce ad un ballatoio esterno coperto dal quale è possibile raggiungere le porte d'accesso all'unità immobiliare interessata al piano primo del fabbricato.

- Struttura: muratura portante in c.a.;
- copertura a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: ballatoio esterno coperto a scalzo con soletta in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso pedonale: cancello in ferro con anta singola a battente ed apertura manuale;
- scale: scala esterna scoperta a rampa unica con rivestimento in cotto;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

**2.3 Caratteristiche descrittive interne**

Unità immobiliare sita in Comune di Pessano con Bornago, Piazza Castello n. 31, consistente in appartamento posto al piano 1° (2° fuori terra), composto da ingresso, cucina, soggiorno (recentemente ristrutturato), camera, bagno (recentemente ristrutturato) e locale lavanderia (privo di wc e con aerazione attivata). L'accesso all'appartamento avviene da ballatoio esterno, per mezzo di porta in alluminio e vetri con anta a battente dalla quale si accede al vano d'ingresso; è presente seconda porta d'ingresso dal ballatoio, avente medesima tipologia, con accesso diretto al locale soggiorno.

Lo scrivente segnala che nel corso del sopralluogo ha rilevato (nel locale soggiorno) un secondo angolo cottura e presenza di scala interna prefabbricata che consente di accedere al sottotetto (non censito al catasto fabbricati), adibito a camera da letto con

attiguo locale bagno; la scala interna di collegamento e i locali al piano sottotetto non sono rappresentati né nella planimetria catastale del bene, presentata in data 4.05.2021, né negli elaborati grafici allegati alla SCIA in Sanatoria P.E- n. S 30/21 del 9.07.2021 Prot. 10502 rilevata dallo scrivente nel corso della visura atti.

Di fatto l'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, presentava due unità abitative comunicanti ma autonome; la prima composta da vano d'ingresso, cucina, camera, bagno e lavanderia; la seconda composta da soggiorno (con secondo angolo cottura e scala interna) e camera con bagno ricavata nel sottotetto, non censito e senza permanenza di persone. Per ulteriori approfondimenti rispetto alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima.

#### Appartamento piano 1°

- Esposizione: doppio affaccio a Nord e Sud;
- porta di accesso: sono presenti due accessi da ballatoio esterno, uno con porta in alluminio dorato e vetri con anta a battente e una in alluminio bianco con anta a battente con accesso diretto al soggiorno (con secondo angolo cottura e scala interna);
- infissi esterni: in alluminio con vetro camera e persiane esterne in legno con ante a battente;
- porte interne: in parte in legno verniciato bianco e vetro (ingresso, cucina, camera e lavanderia) ed in parte in legno tipo frassino (bagno e soggiorno), tutte con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica nei bagni e nella parte retro-pensili della cucina e nel locale soggiorno (zona retro pensili secondo angolo cottura);
- pavimenti: in parte in piastrelle ricoperte da rivestimenti in pvc/gomma (ingresso, cucina e camera) ed in parte in piastrelle di ceramica (bagno, lavanderia e soggiorno);
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: impianto autonomo con caldaia a gas di tipo C (installata in un vano del sottotetto); la diffusione del calore avviene per mezzo di radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: è presente split in cucina;
- lavanderia: attrezzata con lavabo e vasca a semicupio oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia;
- altezza dei locali: h. mt. 2,89;
- condizioni generali: da ristrutturare ad esclusione del bagno e del soggiorno (recentemente ristrutturati).

#### Sottotetto S.P.P. piano 2°

- Soffitti sotto falda rivestiti in legno con travi a vista;
- infissi esterni: in alluminio con vetro camera e persiane esterne in legno con ante a battente;
- porte interne: tre finestre a tetto (tipo velux) di cui uno nell'ambiente principale e uno nel bagno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in parte in piastrelle di ceramica;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: assente/non rilevato;

- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento del piano primo;
- impianto di climatizzazione: assente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo su mobile, vaso igienico, bidet, vasca e carico e scarico lavatrice;
- altezza dei locali: minime h. mt. 1,28 e 1,30 – massima h. mt. 2,54;
- condizioni generali: buone in quanto recentemente realizzati.

#### 2.4 Certificazioni energetiche:

L'immobile risulta censito al catasto energetico con codice identificativo APE 1517200007321 valido fino al 10.05.2031.

L'immobile ricade in classe energetica "G" con consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 241,60 kWh/ m<sup>2</sup>a.

*(all. 06 - APE (Fac-Simile))*

#### 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 13.10.2022.

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario dott.ssa Paolo Parisi, è stato ricevuto dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato) che abita l'appartamento con la famiglia.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi quale dante causa il debitore esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate UT di Legnano

*(all. 07 - Comunicazioni Agenzia delle entrate (UT MI3 e MI4))*

### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, che fa stato fino al 27.06.2022 (*all. 08*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente esperto (*allegati 09 e 10*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 11*) valide fino al 29.09.2022, risulta quanto segue:

#### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 4.05.1984 n. 61949 di repertorio, registrato a Monza l'11.05.1984 al n. 7283 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 23.05.1984 n. OMISSIS di formalità.

**N.B.:** Con l'atto sopra citato il Sig. OMISSIS diventava unico proprietario di immobile di "tre locali al primo piano di tipo colonico, senza servizi interni di remota costruzione, un locale rustico al piano terreno e piccola porzione di area ad orto il tutto sito in Pessano con Bornago Via Monte Grappa nr. 33 e Piazza Casello nr. 32 distinti in mappa come segue:

*Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 6 a parte dei mappali 66 (sessantasei) e 65*

(sessantacinque) di cui alle denunce di variazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 15 aprile 1971 nr. 1481 e 1477 (per i locali al piano primo) e in data 29 marzo 1983 nr. 32322 Porzione B (per il locale al piano terreno)

Nel Nuovo Catasto Terreni giusta frazionamento allegato, come segue: foglio 6 mappale 44 (quarantaquattro) ett. 0.00.70 (centiare settanta)".

Nell'atto si precisa inoltre che una porzione di corte al piano terreno (attualmente censita al Fg. 6 particella 67) restava comune ai lotti divisi con l'atto stesso, dunque di proprietà comune ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS; la suddetta porzione di corte non risulta pignorata.

(all. 09 - Atto di provenienza)

#### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per **1/2 ciascuno di OMISSIS OMISSIS** dal 27.04.1971 al 23.05.1984

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 27.04.1971 n. 41173/20364 di repertorio, registrato a Monza il 3.05.1971 al n. 2670 vol. 229 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 3.05.1971 n. OMISSIS di formalità.

**N.B.:** L'atto sopra citato è stato ricevuto dallo scrivente unitamente agli atti edilizi inviati dall'ufficio tecnico del Comune di Pessano con Bornago a seguito di richiesta di accesso atti. Con l'atto sopra citato i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS acquistavano dai Sig.ri OMISSIS, Rachele, OMISSIS e OMISSIS, porzioni al piano terra e primo insistenti ai mappali 65 e 66 del foglio 6. Trattasi delle medesime porzioni che con successivo atto del Notaio Canali in data 4.05.1984 sono state oggetto di divisione tra gli acquirenti. Sig.ri Tremolada.

(all. 10 - Atto notaio Canali del 27.04.1971)

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, che fa stato fino al 27.06.2022 (all. 08), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente esperto (allegati 09 e 10) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 11) valide fino al 29.09.2022, risulta quanto segue:

### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta in data 10.06.2021 ai nn. OMISSIS derivante da decreto ingiuntivo del 28.11.2017 rep. n. 2670 vol. 229 emesso dal Tribunale di Milano a favore di OMISSIS di Cernusco sul Naviglio contro OMISSIS  
 Importo ipoteca € 175.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale.

**N.B.:** Come indicato nella certificazione notarile in atti, l'ipoteca sopra citata risultava gravare su immobile in Pessano con Bornago identificato al fg. 6, mapp. 65, sub. 703. All'ipoteca in oggetto, seguiva dunque:

**Rettifica di ipoteca giudiziale** iscritta in data 17.06.2021 ai nn. OMISSIS

Nel quadro "D" della nota di rettifica si precisa che "La presente formalità è in rettifica alla nota di iscrizione depositata presso "Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Circostrizione di Milano 2 – Territorio" ai nn. OMISSIS del 10/06/2021 in quanto per mero errore materiale era stori riportato il mappale 65 sub. 703 anziché il mappale 66 sub. 708 corretto.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 22.04.2022 rep. 10292 trascritto in data 17.06.2022 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di La Scala Service S.r.l. con sede a Milano.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile e sul nominativo del debitore (*all. 11*) valide fino al 29.09.2022; rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 08*) **non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.**

Non risulta si tratti di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risulta presente amministratore per lo stabile di cui è parte il bene oggetto di procedura esecutiva.

**6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati

**6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pessano con Bornago in "nuclei di antica formazione", "tessuto urbano consolidati – ambito residenziale di antica formazione"; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione.

L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto accesso agli atti edilizi a mezzo PEC in data 30.09.2022 ed in data 17.10.2022 ha ricevuto a mezzo PEC le pratiche edilizie reperite dall'ufficio tecnico del Comune di Pessano con Bornago; lo scrivente segnala inoltre presso gli archivi del Comune di Pessano con Bornago non è stato possibile reperire la pratica edilizia originaria del



fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente in quanto il medesimo fabbricato è costituito da vecchia casa colonica realizzata in data anteriore al 1.09.1967.

Si indica di seguito quanto ricevuto:

• **Autorizzazione Edilizia prot. n. 4808 del 3.04.2003 – P.E. n. AE04 rilasciata il 29.04.2003**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di richiesta presentata in data 3.04.2003 con prot. n. 4808 in data 29.04.2003 il Comune rilasciava autorizzazione edilizia per il rifacimento del manto di copertura dell'immobile sito in Piazza Castello 31 in Pessano con Bornago. Le opere prevedevano la rimozione delle lastre di Eternit precedentemente poste a copertura dall'immobile.

All'autorizzazione edilizia risulta allegato parere favorevole alla "rimozione e smaltimento di lastre in cemento amianto poste a copertura di un edificio adibito a civile abitazione" rilasciato dall'ASL in data 17.07.2003 prot. n. 5123

**(all. 12 - Autorizzazione Edilizia prot. n. 4808 del 3.04.2003)**

• **SCIA in sanatoria del 7.07.2021 prot. n. 10502**

Intestazione: OMISSIS

La pratica edilizia in oggetto veniva presentata per sanatoria di intervento realizzato in data 7.02.1972 consistente in "diversa distribuzione interna ed apertura sopra luce porta ingresso".

Alla SCIA risultano allegati:

- Dichiarazione asseverata del progettista strutturale che certifica la non incidenza delle opere sulla struttura dell'edificio;
- Esame dell'impatto paesistico relativamente alla "realizzazione di porta finestra" ove si dichiara che l'intervento non altera i caratteri morfologici dei luoghi e dell'edifici e che le tipologie costruttive utilizzate sono affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali;
- Relazione tecnica nella quale si esemplificano le opere eseguite e per le quali è presentata la SCIA in sanatoria: "Il progetto oggetto della presente istanza consiste in opere già realizzate, a partire dal luglio 1972, opere finalizzate alla riorganizzazione e ridistribuzione degli spazi interni, unità di proprietà, mediante le seguenti lavorazioni:
  - realizzazione di bussola d'ingresso;
  - demolizione parete a delimitazione locale soggiorno, con diversa realizzazione;
  - demolizione di porzione di parete a delimitazione locale camera, con realizzazione di disimpegno lavanderia;
  - realizzazione di nuovi tavolati a creazione di locale lavanderia, camera e bagno, utilizzando colonne di scarico esistenti;
  - realizzazione di nuova apertura lungo il prospetto principale su piazza Castello. I bagni sono stati collegati alle colonne di scarico preesistenti";
- Documentazione fotografica;
- Elaborati grafici
- Chiusura del procedimento del 4.02.2022.

**(all. 13 - SCIA in sanatoria del 7.7.2021 + allegati ed elaborati grafici)**

## 7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA in sanatoria P.E- n. S 30/21 del 9.07.2021, costituite da: mancata posa della porta interna a chiusura dell'antibagno; realizzazione nel locale soggiorno di scala interna di collegamento con il sottotetto non censito e realizzazione di apertura di passaggio nella soletta di pavimento del vano

sottotetto; realizzazione di partizioni interne al piano sottotetto per la realizzazione di un ambiente adibito a camera e di un bagno; realizzazione di tre finestre a tetto (tipo Velux) sulla falda del tetto.

Le difformità rilevate sono le medesime rappresentate nelle figure n. 2 e 3 del successivo paragrafo 7.3 inerente la conformità catastale del bene.

Lo scrivente in data 2.11.2022 in seguito a colloquio con il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del comune di Pessano con Bornago, Arch. OMISSIS, appurava che data l'altezza interna del sottotetto (minima mt. 1,28/1,30 – massima mt. 2,54 – media mt 1,92 circa), il sottotetto non aveva le caratteristiche minime per la permanenza di persone e che di conseguenza, previa verifica della titolarità del medesimo, poteva essere sanato unicamente come locale senza permanenza di persone con annesso locale lavanderia tramite presentazione di SCIA in Sanatoria.

Costi presunti per la regolarizzazione (**come indicati dal responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata**):

- sanzione pecuniaria quantificata nella misura variabile da un minimo di Euro **516,00** ad un massimo di Euro **5.164,00**, stabilita dal responsabile del procedimento del Comune in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio;
- oneri di urbanizzazione priOMISSIS Euro 4,40/mc e secondaria Euro 5,10/mc, per un totale al mc di Euro 9,50/mc x mc 65,90 (stimati sul volume effettivo) = Euro **600,00/700,00**;
- contributo di costruzione così calcolato: costo di costruzione Euro 432,77/mc x mc 65,90 (stimati di massima sul volume effettivo) = Euro 28.519,54 x 10% (quota scelta prudenzialmente – la quota del costo di costruzione varia dal 5 al 20% che viene determinata dalle regioni e dagli uffici comunali in funzione delle caratteristiche, della tipologia, della destinazione e della ubicazione delle costruzioni) = **Euro 3.000,00 circa**.

Oltre alla sanzione e agli oneri indicati dal tecnico comunale devono essere previsti i seguenti costi:

- presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria comprensiva di Autorizzazione Paesistica (per la realizzazione delle tre finestre a tetto) a firma di tecnico abilitato **Euro 2.500,00** oltre iva e oneri di legge (importo minimo);
- rimozione degli apparecchi idrosanitari presenti nel servizio igienico al piano sottotetto, non assimilabili all'uso "lavanderia" (wc, bidet, vasca da bagno), adeguamenti necessari per l'integrazione delle pavimentazioni e dei rivestimenti e posa della porta mancante nell'antibagno al piano primo (comprensiva di falso telaio e adeguamenti della muratura per la chiusura del sopraluce) **Euro 2.500,00**

**L'importo complessivo per la sanatoria** delle difformità (fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune e considerando il minimo della sanzione pecuniaria) si stima pertanto in un importo compreso tra **euro 9.000,00 ed euro 10.000,00** oltre iva ed oneri di legge sull'onorario del professionista incaricato.

**Note:** lo scrivente segnala che non è certa la titolarità del vano sottotetto in quanto bene non censito e non indicato nei titoli di provenienza. Il sottotetto medesimo, originariamente costituiva un ambiente posto tra il soffitto dell'ultimo piano e il tetto dell'edificio ed essenzialmente aveva la funzione di proteggere le stanze di tale piano dal caldo, dal freddo e dall'umidità, formando una camera d'aria (limitata in alto dalla struttura del tetto e in basso dal solaio); tale sottotetto potrebbe rientrare tra i beni di proprietà comune di cui al punto 2 dell'art. 1117 c.c. (alla cui interpretazione si rimanda all'III.mo giudice).

### 7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 4.05.2021. Le difformità rilevate sono le medesime come descritte al precedente paragrafo 7.2 inerente la conformità edilizia

del bene e come rappresentate nelle figure n. 2 e 3 del presente paragrafo.

**Regolarizzabile mediante: DOCFA** per diversa distribuzione interna

Presentazione n. 1 DOCFA + diritti catastali: **Euro 750,00**



Fig. 1 - Planimetria catastale presentata 4.05.2021

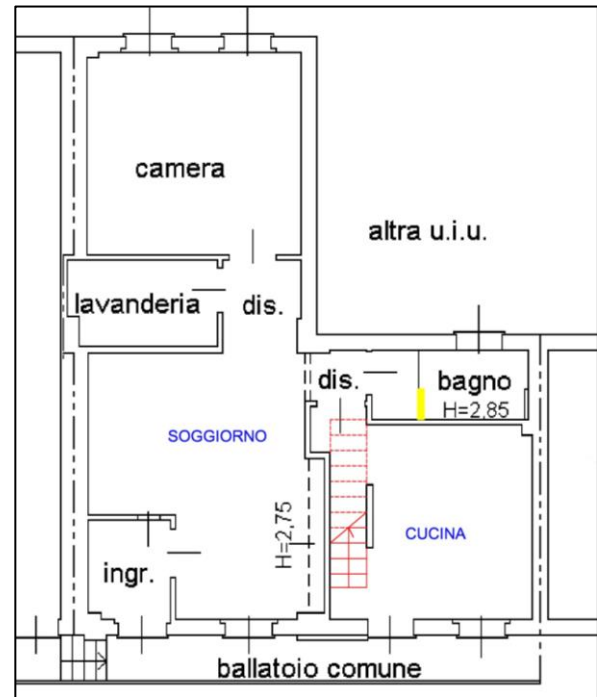


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 13.10.2022

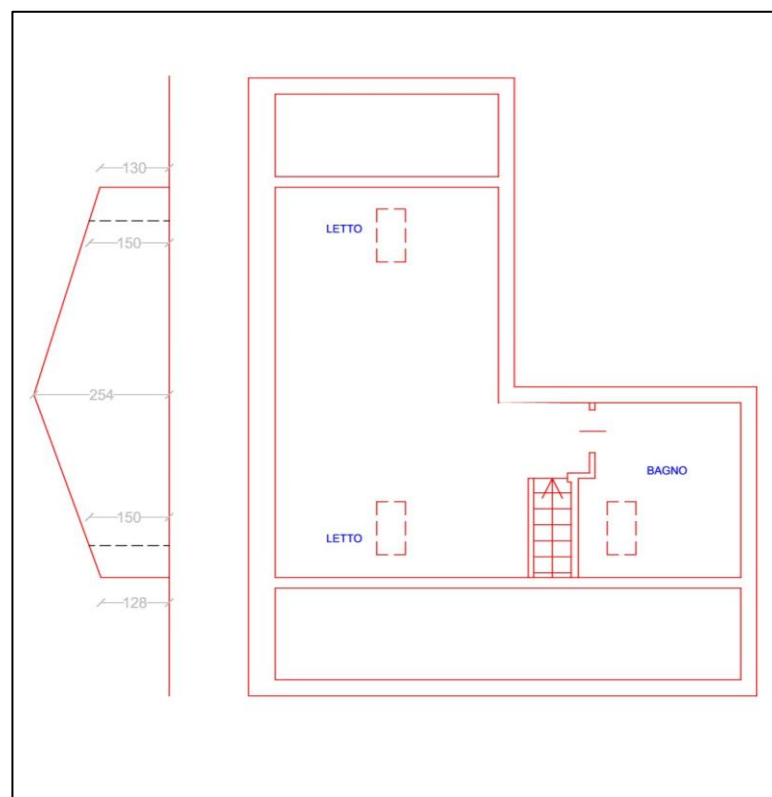


Fig. 3 - Rilievo sottotetto al sopralluogo del 13.10.2022

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998).

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	79,20	100%	79,20
Sottotetto S.P.P. con lavanderia	mq.	39,97	50%	19,99
		<b>119,17</b>		<b>99,19</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 – STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria. Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022 – Provincia di Milano – Comune di Pessano con Bornago  
Fascia/zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO – Codice zona: B1 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:  
valore di compravendita da € 1.000,00/mq. a € 1.350,00/mq.

- TeMA (Camera di Commercio) 1° semestre 2022 – Provincia di Milano - Settore EST – Pessano con Bornago (Centro)

Quotazioni di appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:  
valore di compravendita da € 800,00/mq. a € 1.350,00/mq.

- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web

### 9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento + sottotetto S.P.P.	A/3	99,19	€ 1.200,00	€ 119.028,00
				<b>€ 119.028,00</b>

### 9.4 Adeguamenti della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) e ulteriore 3% considerata l'incertezza in ordine alla conformità edilizia del fabbricato, a causa di irreperibilità di pratiche edilizie inerenti fusioni e frazionamenti e modifiche interne dell'unità immobiliare oggetto del procedimento, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 119.028,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.951,40
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e di ripristino a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 10.750,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni</u></b>	<b>€ 102.326,60</b>
<b><u>LIBERO</u></b>	

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

## 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviargli copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 24 novembre 2022

l'Esperto Nominato  
**arch. Diego Emilio Fiore**

## ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie.

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;
- all. 02 - Certificato di stato civile e anagrafico di matrimonio;
- all. 03 - Visura storica per subalterno;
- all. 04 - Planimetria catastale;
- all. 05 - Estratto di mappa;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI3 e MI4);
- all. 07 - APE (Fac-Simile);
- all. 08 - Certificazione notarile in atti;
- all. 09 - Atto di provenienza;
- all. 10 - Atto notaio Canali del 27.04.1971;
- all. 11 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 12 - Autorizzazione Edilizia prot. n. 4808 del 3.04.2003;
- all. 13 - SCIA in sanatoria del 9.7.2021 + allegati ed elaborati grafici.