

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro:

OMISSIS

RG 1013/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in PESSANO CON BORNAGO (MI) - VIA G. DELEDDA, 19 /VIA F. PETRARCA, 13

LOTTO 1:- appartamento + cantina piano 6/S1 - **sub 28**

+ box piano S1 **sub 106** ,

LOTTO 2: box piano S1 - **sub 107**



VIA G. DELEDDA, 19



VIA F. PETRARCA, 13



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1

Bene in PESSANO CON BORNAGO (Mi) - VIA G. DELEDDA n. 19 piano: 6-S1

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **6**, particella **93**, **subalterno 28**

Corpo B: BOX PIANO INTERRATO

Bene in PESSANO CON BORNAGO (Mi) - VIA PETRARCA F. n. 13 piano: S1

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **6**, particella **395**, **subalterno 106**

LOTTO 2:

Corpo C: BOX PIANO INTERRATO

Bene in PESSANO CON BORNAGO (Mi) - VIA PETRARCA F. n. 13 piano: S1

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **6**, particella **395**, **subalterno 107**

STATO OCCUPATIVO

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 – SUB 28: al sopralluogo occupato senza titolo

Corpo B: BOX PIANO S1 – SUB 106 al sopralluogo occupato da cose

LOTTO 2

Corpo C: BOX PIANO S1 – SUB 107 al sopralluogo occupato da cose

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 – SUB 28: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

Corpo B: BOX PIANO S1 – SUB 106: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

LOTTO 2:

Corpo C: BOX PIANO S1 – SUB 107 Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al



pignoramento in essere.

COMPROPRIETARI

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 – **SUB 28**: Nessuno

Corpo B: BOX PIANO S1 – **SUB 106**: Nessuno

LOTTO 2:

Corpo C: BOX PIANO S1 – **SUB 107**: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 – **SUB 28** + Corpo B: BOX PIANO S1 – **SUB 106**

da liberi: € 194.000,00

da occupati: € non ricorre il caso

LOTTO 2:

Corpo C: BOX PIANO S1 – **SUB 107**

da libero: € 17.000,00

da occupato: € non ricorre il caso



Beni in PESSANO CON BORNAGO (Mi) – Via G. Deledda, 19 (appartamento + cantina) + **Via F. Petrarca, 13** (n. 2 box)

LOTTO 1: A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 – **SUB 28** + B- BOX PIANO S1 – **SUB 106** –

LOTTO 2: C- BOX PIANO S1 – **SUB 107**

NOTA: poiché gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento + cantina e due box si ritiene opportuno fare 2 lotti, **lotto 1** costituito da appartamento + cantina + box, **lotto 2** costituito da un box.

LOTTO 1 : Beni in PESSANO CON BORNAGO (Mi) – Via G. Deledda, 19 (appartamento + cantina) + **Via F. Petrarca, 13** (box)

A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 – **SUB 28** + B- BOX PIANO S1 – **SUB 106**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1– **SUB 28**

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pessano con Bornago (MI) - Via G. Deledda, 19, appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto composto attualmente da due locali oltre servizi (ingresso/zona giorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, camera), un balcone/terrazzo, una cantina al piano interrato.

NOTA BENE: lo stato dei luoghi non corrisponde né all'ultima pratica edilizia né alla scheda catastale, poiché sono state costruite dei tavolati in cartongesso a creazione della camera da letto e del secondo disimpegno.

Inoltre parte del balcone è stata chiusa con serramenti fissi e a scorrere.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, Residente in Pessano con Bornago (Mi) – Via G. Deledda, 19 –

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pessano con Bornago come segue (all. 7,8,9)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/1**.

dati identificativi: foglio **6**, particella **93**, **subalterno 28**

dati classamento: cat. **A/2**; classe 1; consistenza 6 vani; sup. catastale 118; rendita € 619,75

indirizzo: Comune di Pessano con Bornago (MI), Via G. Deledda, n. 19 piano 6/S1;



dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/03/2020 protocollo n. MI0085686 in atti dal 27/03/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26664.1/2020).

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD vano scale/altra u.i.u, SUD mappale 93, EST Via G. Deledda, OVEST altra u.i.u;

Della cantina: NORD altra u.i.u, SUD altra u.i.u, EST corridoio comune, OVEST terrapieno;

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

CORPO B: BOX PIANO INTERRATO – SUB 106

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Pessano con Bornago (MI) - Via F. Petrarca, 13, box posto al piano interrato composto da un locale.

1.7 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di Residente in Pessano con Bornago (Mi) - Via G. Deledda, 19

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue (all. 7,8,9)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/1**.

dati identificativi: foglio **6**, particella **395**, **subalterno 106**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 23 mq; sup. catastale 23 mq; rendita € 57,02

indirizzo: Comune di Pessano con Bornago (MI), Via F. Petrarca, n. 13 piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.9 Coerenze

Del box: NORD terrapieno, SUD area di manovra, EST altra unità sub 107, OVEST altra unità sub 105;

1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Pessano con Bornago (Mi)

Fascia/zona: centro: PESSANO CON BORNAGO

Destinazione: residenziale



Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus Z 305, 315 - fermata Via Monte Grappa/Via Molgora – 270 m.

Collegamento alla rete autostradale: A 9 km dall'autostrada A4 e A58.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita nel 1990 con **CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/90** EMESSA IN DATA 20/12/1990 **CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE IN SANATORIA N. 39/92** EMESSA IN DATA 05/08/1992 A FAVORE **ABITABILITA'/AGIBILITA'** EMESSA IN DATA 11/11/1997 A

L'UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO - APPARTAMENTO SUB 28 - HA SUBITO MODIFICHE A SEGUITO DI **DIA N. 99 DEL 21.11.2005 - PG. 19389** A NOME OMISSIS, **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 07/13 EMESSO IN DATA 23.09.2013** A FAVORE DI OMISSIS, PRATICA EDILIZIA **CILA N. 06/2020 DEL 25.02.2020** A NOME DI OMISSIS PER MODIFICHE INTERNE/FRAZIONAMENTO

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento + cantina** al piano 6/S1, **B: box** al piano interrato) sono situate rispettivamente **appartamento + cantina** nell'edificio denominato "**TORRE**", di n. 9 piani fuori terra, più un piano interrato, nella zona Hinterland di Milano, , in Via Grazie Deledda, 19, **box** nell'edificio denominato "AEROPLANO" di n. 4 piani fuori terra, più un piano interrato, a Pessano con Bornago, paese situato a NORD/EST di Milano

La facciata della palazzina di Via Deledda è rivestita in piastrelle, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro. L'ingresso alla palazzina avviene da Via Grazia Deledda, 19 attraverso un portone pedonale in alluminio e vetro che conduce all'atrio, da questo si accede con scale e ascensore al piano sesto e al piano interrato dove sono situate le unità oggetto di pignoramento.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in piastrelle;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- androne: pareti tinteggiate, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 14 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1- SUB 28

Abitazione di tipo civile, posta al piano 6/S1, composta da ingresso/ zona giorno, cucina, disimpegno, lavanderia, bagno, camera, un balcone/terrazzo e una cantina al piano interrato.

NOTA BENE: lo stato dei luoghi non corrisponde né all'ultima pratica edilizia né alla scheda catastale, poiché sono state costruite dei tavolati in cartongesso a creazione della camera



da letto e del secondo disimpegno.

Inoltre parte del balcone è stata chiusa con serramenti fissi e a scorrere.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata ai piani 6/S1.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1- SUB 28

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a est e a sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica, in parquet;
- infissi esterni: legno con vetro singolo;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno e in legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia in balcone;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas in balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- balcone: parapetto in ferro, pavimento in klinker
- condizioni generali: buone.

Cantina

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti: intonacati al rustico;

CORPO B: BOX PIANO INTERRATO – SUB 106

L'unità oggetto di pignoramento (**B: box** al piano interrato) è situata nell'edificio denominato "AEROPLANO" di n. 4 piani fuori terra, più un piano interrato, a Pessano con Bornago, paese situato a NORD EST di Milano

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso ai Box avviene da Via Petrarca, 13 attraverso un cancello carrabile in ferro conduce tramite una rampa al piano interrato dove è situata l'unità oggetto di pignoramento, su Via Deledda si ha un'altra rampa con cancello carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO INTERRATO – SUB 106

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro a bilico;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico;

2.4. Breve descrizione della zona



Le unità immobiliari sono situate nella periferia Nord/Est di Milano, a Pessano con Bornago in una zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 2/10 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: metro verde, fermata Gorgonzola + autobus z351, fermata Piazza Castello a circa 300 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1- SUB 28

L'appartamento risulta censito al catasto energetico - APE PRESENTE

validità: 01/12/2026

CLASSE: B - 135,89 kWh/mq anno

CORPO B: BOX PIANO INTERRATO - SUB 106

Non prevista per le autorimesse.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1- SUB 28

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/07/2021, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra OMISSIS, moglie dell'esecutato, che ha dichiarato che l'unità immobiliare è occupata senza titolo

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 106

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/07/2021, è stato possibile accedere ai beni si è rilevato che il box è occupato da cose (**all. 17**).

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all. 11)

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1- foglio 6, particella 93, SUB 88 + CORPO B: BOX PIANO S1 - foglio 6, particella 395, SUB 106

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa l'esecutato OMISSIS



4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 6)

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 (foglio 6, particella 93, **SUB 28**)

OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1 **dal 28.02.1995 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio LAINATI ENRICO di MILANO in data 28/02/1995 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 28/03/1995 ai nn. OMISSIS.

Contro OMISSIS.

CORPO B: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 106**)

OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1 **dal 30.01.1998 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di ATTO DI PERMUTA Notaio LAINATI ENRICO di MILANO in data 30/01/1998 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 13/02/1998 ai nn. OMISSIS.

Contro OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietari (all. 3,4,5)

- **Al ventennio** i beni erano di proprietà

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 10.02.2020 - NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO DI CORLEONE, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 2,3,4)** alla data del 30.12.2020, e 07.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

- **ISCRIZIONI**
CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 (foglio 6, particella 93, **SUB 28**)
CORPO B: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 106**)

Ipoteca giudiziale iscritta il 12/08/2015



Ipoteca giudiziale iscritta il 04/04/2019

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 (foglio 6, particella 93, **SUB 28**)

CORPO B: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 106**)

Pignoramento del 01/10/2020

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su OMISSIS.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da Geom. Marco Masci con sede in Via Briantea n. 26 – 20063 – Cernusco S/N (MI), che ha fornito le informazione che seguono **(all. 18)**

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 (foglio 6, particella 93, **SUB 28**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 11,82 appartamento + cantina

Millesimi di riscaldamento: autonomo

CORPO B: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 106**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 1,03

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 (foglio 6, particella 93, **SUB 28**)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 1.900,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.600,00



circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

CORPO B: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 106**)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021 € 110,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 220,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 (foglio 6, particella 93, **SUB 28**)

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché per arrivare all'appartamento è dotata di ascensore.

CORPO B: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 106**)

SI: l'unità è accessibile ai disabili

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita nel 1990 con **CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/90** EMESSA IN DATA 20/12/1990 A FAVORE **CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE IN SANATORIA N. 39/92** EMESSA IN DATA 05/08/1992 A **ABITABILITA'/AGIBILITA'** EMESSA IN DATA 11/11/1997

L'UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO - APPARTAMENTO SUB 28 - HA SUBITO MODIFICHE A SEGUITO DI **DIA N. 99 DEL 21.11.2005 - PG. 19389** A NOME OMISSIS, **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 07/13 EMESSO IN DATA 23.09.2013** A FAVORE DI OMISSIS, PRATICA EDILIZIA **CILA N. 06/2020 DEL 25.02.2020** A NOME DI OMISSIS PER MODIFICHE INTERNE/FRAZIONAMENTO

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di PESSANO CON BORNAGO in ZONA TUC - zone a prevalente caratterizzazione residenziale - ambito residenziale urbano di seconda espansione.

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di San Donato Milanese (all. 13):

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/90** EMESSA IN DATA 20/12/1990 A FAVORE IMMOBILIARE EUROPA S.R.L.
- **CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE IN SANATORIA N. 39/92** EMESSA IN DATA 05/08/1992 A FAVORE
- **ABITABILITA'/AGIBILITA'** EMESSA IN DATA 11/11/1997 A FAVORE
- **DIA N. 99 DEL 21.11.2005 – PG. 19389** A NOME
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 07/13 EMESSO IN DATA 23.09.2013** A FAVORE DI OMISSIS
- **CILA N. 06/2020 DEL 25.02.2020** A NOME DI OMISSIS PER MODIFICHE INTERNE/FRAZIONAMENTO

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 (foglio 6, particella 93, SUB 28)

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata. Gli abusi consistono in: costruzione di tavolati in cartongesso a creazione della camera da letto e del secondo disimpegno, chiusura di parte del balcone con serramenti fissi e a scorrere.

PER QUANTO RIGUARDA LA COSTRUZIONE DI TAVOLATI GLI ABUSI

Sono sanabili mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare: costruzione tavolati

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00

Costi stimati: € 2.500,00

PER QUANTO RIGUARDA LA CHIUSURA DI PARTE DEL BALCONE CON SERRAMENTI FISSI E A SCORRERE GLI ABUSI NON SONO SANABILI, QUINDI BISOGNA RISTABILIRE LO STATUS QUO ANTE E ELIMINARE I SERRAMENTI POSTI A CHIUSURA DI PARTE DEL BALCONE E SOSTITUIRE LA PORTA IN LEGNO CHE VA DALLA CAMERA DA LETTO IN BALCONE CON UNA PORTA FINESTRA COME DA ULTIMO PROGETTO APPROVATO

CORPO B: BOX PIANO S1– (foglio 6, particella,395 SUB 106)

Al sopralluogo il box risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 (foglio 6, particella 93, SUB 28)

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 27.03.2020.

Le difformità consistono in: costruzione di tavolati in cartongesso a creazione della camera da letto e del secondo disimpegno.

Sono regolarizzabili mediante:

DOCFA per diversa distribuzione interna

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati

DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA: € 1.000,00



Costi stimati: € 1.000,00

PER QUANTO RIGUARDA LA CHIUSURA DI PARTE DEL BALCONE CON SERRAMENTI FISSI E A SCORRERE GLI ABUSI NON SONO SANABILI, QUINDI LA MODIFICA NON INTERESSARA' LA NUOVA SCHEDA CATASALE

CORPO B: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 106**)

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 10.03.1994.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, 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 (NORMA UNI 10750 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 (foglio 6, particella 93, **SUB 28**) + **CORPO B: BOX PIANO S1-** (foglio 6, particella,395 **SUB 106**)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.6	mq	100,8	100%	100,8
cantina p.S1	mq	6,4	25%	1,6
balcone/terrazzo	mq	28,1	40%	11,2
box	mq	23,0	a corpo	a corpo
TOTALE		158,3		113,6
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare



il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 d'informazione e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2020 – zona B1 –: Pessano con Bornago - Centrale

quotazioni di **abitazioni civili** normale da € 1.200,00/mq. a € 1.650,00/mq.

box da € 850,00/mq. a € 1.100,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Inveruno

Fascia/Zona: Pessano Con Bornago - Centrale

Valore mercato prezzo **abitazioni civili** min. 1.200,00 / prezzo max. 1.650,00(Euro/mq)

Valore mercato prezzo **box** min. 850,00 / prezzo max. 1.100,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max..... (Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: PESSANO CON BORNAGO: Centro

valore di compravendita **appartamenti** ristrutturati prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 2.000,00. (Euro/mq)

box min. 15.000,00 / prezzo max. 18.000,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max.....(Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** € 1.200,00 – 1.700,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media € 1.200,00-1.600,00, box €. 14.500,00/17.000,00

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 6/S1 (foglio 6, particella 93, **SUB 28**) + **CORPO B: BOX PIANO S1-** (foglio 6, particella,395 **SUB 106**)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo civile + cantina	A/2	114,0	€ 1.700,00	€ 193.800,00
box	C/6	23,0	a corpo	€ 18.000,00
TOTALE				€ 211.800,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 1		
CORPO A: appartamento p.6/S1 + CORPO B: box p.S1		€ 211.800,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 10.590,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 3.500,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 3.800,00
TOTALE		€ 193.910,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 194.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		€ -
(Non ricorre il caso)		

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

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato - come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.



La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** - ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica - previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.



LOTTO 2 : Beni in PESSANO CON BORNAGO (Mi) – Via F. Petrarca, 13 (box)
CORPO C- BOX PIANO S1 – SUB 107

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 2:

CORPO C: BOX PIANO INTERRATO – SUB 107

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Pessano con Bornago (MI) - Via F. Petrarca, 13, box posto al piano interrato composto da un locale.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile
 Residente in Pessano con Bornago (Mi) – Via G. Deledda, 19

Eventuali comproprietari: nessuno

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue (all. 7,10)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/1**.

dati identificativi: foglio **6**, particella **395**, **subalterno 107**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 21 mq; sup. catastale 21 mq; rendita € 52,06

indirizzo: Comune di Pessano con Bornago (MI), Via F. Petrarca, n. 13 piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4 Coerenze

Del box: NORD terrapieno, SUD area di manovra, EST altra unità sub 108, OVEST altra unità sub 106;

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Pessano con Bornago (Mi)

Fascia/zona: centro: PESSANO CON BORNAGO

Destinazione: residenziale



Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus Z 305, 315 – fermata Via Monte Grappa/Via Molgora – 270 m.

Collegamento alla rete autostradale: A 9 km dall'autostrada A4 e A58.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita nel 1990 con **CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/90** EMESSA IN DATA 20/12/1990 A **CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE IN SANATORIA N. 39/92** EMESSA IN DATA 05/08/1992 A FAVORE **ABITABILITA'/AGIBILITA'** EMESSA IN DATA 11/11/1997 A FAVORE

L'unità oggetto di pignoramento (**C: box** al piano interrato) è situata nell'edificio denominato "AEROPLANO" di n. 4 piani fuori terra, più un piano interrato, a Pessano con Bornago, paese situato a **NORD EST** di Milano

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso ai Box avviene da Via Petrarca, 13 attraverso un cancello carrabile in ferro conduce tramite una rampa al piano interrato dove è situata l'unità oggetto di pignoramento, su Via Deledda si ha un'altra rampa con cancello carrabile.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 14 fotografie)

CORPO C: BOX PIANO INTERRATO – SUB 107

Autorimessa, posta al piano interrato, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO INTERRATO – SUB 107

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro a bilico;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Nord/est di Milano, a Pessano con Bornago in una zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 2/10 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.



Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: metro verde, fermata Gorgonzola + autobus z351, fermata Piazza Castello a circa 300 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO C: BOX PIANO INTERRATO – SUB 107

Non prevista per le autorimesse.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO C: BOX PIANO S1 – SUB 107

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/07/2021, è stato possibile accedere ai beni

3.2. Esistenza contratti di locazione:

CORPO C: BOX PIANO S1 – foglio 6, particella 395, SUB 107

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa l'esecutato

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 5)

CORPO C: BOX PIANO S1 – (foglio 6, particella, 395 SUB 107)

OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1 **dal 30.01.1998 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di ATTO DI PERMUTA Notaio LAINATI ENRICO di MILANO in data 30/01/1998 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 13/02/1998 ai nn. OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietari (all. 3,4,6)

- **Al ventennio** i beni erano di proprietà di

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 10.02.2020 - NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO DI CORLEONE, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza



restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 2,3,4) alla data del 30.12.2020, e 07.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **ISCRIZIONI**

CORPO C: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 107**)

Ipoteca giudiziale iscritta il 12/08/2015

Ipoteca giudiziale iscritta il 04/04/2019

PIGNORAMENTI

CORPO C: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 107**)

Pignoramento del 01/10/2020

Altre trascrizioni

5.3. Eventuali note/osservazioni:



Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su OMISSIS.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da Geom. Marco Masci con sede in Via Briantea n. 26 – 20063 – Cernusco S/N (MI), che ha fornito le informazioni che seguono (all. 18)

CORPO C: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella, 395 **SUB 107**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 0,95

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO C: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella, 395 **SUB 107**)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 100,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 200,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO C: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella, 395 **SUB 107**)

SI: l'unità è accessibile ai disabili

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita nel 1990 con **CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/90** EMESSA IN DATA 20/12/1990 A FAVORE **CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE IN SANATORIA N. 39/92** EMESSA IN DATA 05/08/1992 A FAVORE **ABITABILITA'/AGIBILITA'** EMESSA IN DATA 11/11/1997 A FAVORE

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di PESSANO CON BORNAGO in ZONA TUC – zone a prevalente caratterizzazione residenziale - ambito residenziale urbano di seconda espansione.

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di San Donato Milanese (all. 13):

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/90** EMESSA IN DATA 20/12/1990 A FAVORE
- **CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE IN SANATORIA N. 39/92** EMESSA IN DATA 05/08/1992 **ABITABILITA'/AGIBILITA'** EMESSA IN DATA 11/11/1997 A FAVORE IMMOBILIARE EUROPA S.R.L.

7.2. Conformità edilizia:

CORPO C: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 107**)

Al sopralluogo il box risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.3. Conformità catastale

CORPO C: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 107**)

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 10.03.1994.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, 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 (NORMA UNI 10750 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO C: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 107**)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
box	mq	21,0	a corpo	a corpo
TOTALE		21,0		
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 d'informazione e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2020 – zona B1 –: Pessano con Bornago - Centrale

box da € 850,00/mq. a € 1.100,00/mq.

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Inveruno

Fascia/Zona: Pessano Con Bormago - Centrale

Valore mercato prezzo **box** min. 850,00 / prezzo max. 1.100.00(Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max..... (Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: PESSANO CON BORNAGO: Centro

box min. 15.000,00 / prezzo max. 18.000,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max.....(Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** € 12.000,00 – 15.000,00
- Borsino immobiliare nazionale: box € 14.500,00/17.000,00

9.3. Valutazione:

CORPO C: BOX PIANO S1- (foglio 6, particella,395 **SUB 107**)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
box	C/6	21,0	a corpo	€ 18.000,00
TOTALE				€ 18.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di



eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 2		
CORPO C: box p.S1		€ 18.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 900,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 400,00
TOTALE		€ 16.700,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 17.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		€ -
(Non ricorre il caso)		

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

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

13. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato - come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in rela-



zione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** - ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica - previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.
Milano 15/07/2021

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

Pag.25

