

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1168/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: immobile in Cassano d'Adda (MI), via Quintino di Vona civ.83



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cassano d'Adda, via Quintino di Vona civico 83

Categoria: A7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: foglio 22, particella 427, subalterno 701

Corpo B

Beni in Cassano d'Adda, via Quintino di Vona civico 83

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 22, particella 426, subalterno 703

Corpo C

Beni in Cassano d'Adda, via Quintino di Vona civico 83

Categoria: Terreno seminativo

Catasto Terreni - Dati Catastali: foglio 22, particella 306

Stato occupativo

Corpo A+B+C: al sopralluogo i beni risultano occupati dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1 (Corpo A+B+C):

da libero: € 563.000,00

da occupato: € 450.000,00



LOTTO 1**(Villetta unifamiliare con annesso box auto e terreno di pertinenza)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cassano d'Adda, in via Quintino di Vona ci vico 83 villetta unifamiliare disposta su tre livelli collegati da scala interna costituita da:

- soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, porticati e piscina coperta al piano terra, il tutto con ampia area esterna adibita a giardino;
- tre camere da letto, disimpegno e bagno al piano primo;
- cantina, locali deposito, ripostiglio e lavanderia al piano interrato.

Pertinenziale al villino è presente un box auto al piano interrato e un piccolo terreno adibito a giardino, entrambi compresi all'interno del Lotto 1, ma trattati separatamente nel presente elaborato peritale ed identificati rispettivamente come corpo B e corpo C. Vincolo di pertinenza costituito in autentica Notaio Dott. A. BENINCORI di Milano in data 16/12/1999 rep. nn. 10536/3384 **(all.2.2)** ai fini del conseguimento della concessione edilizia per la realizzazione degli immobili del complesso edilizio di via Quintino di Vona, 83.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato (Corpo A)

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili sopra descritti intestati al

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all.1)

Intestati:

dati identificativi: **Catasto fabbricati fg. 22 part. 427 sub. 701**

dati classamento: Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 13 vani, Sup. Catastale 224 mq, escluse aree scoperte 224 mq, Rendita: € 1.678,48

Indirizzo: Via di Vona n. 83, piano T-1-S1

Dati derivanti da: Frazionamento e fusione del 16/02/2018 in atti dal 19/02/2018 con il quale sono stati soppressi gli originari sub. 2 particella 427 e sub. 4 particella 426 e sub 3 particella 427 graffiati ed è stato costituito l'attuale sub. 701 particella 427.

1.4. Coerenze

Da Nord in senso orario: altra proprietà al mapp. 479, stessa proprietà mapp. 306, altra proprietà al mapp. 66, altra proprietà al mapp. 426 sub. 701 e vialetto di accesso.



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

Nessuna.

CORPO: B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI), in via Quintino di Vona civico 83 box auto al piano interrato di pertinenza del villino descritto al precedente corpo A.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento aravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili sopra descritti intestati al

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all.1)

Intestati:

dati identificativi: **Catasto fabbricati fg. 22 part. 426 sub. 703**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 41mq, Sup. Catastale 45 mq, Rendita: € 107,99

Indirizzo: Via di Vona n. 83, piano S1

Dati derivanti da: Frazionamento e fusione del 16/02/2018 in atti dal 19 /02/2018 con il quale sono stati soppressi gli originari sub. 2 particella 427 e sub. 4 particella 426 e sub 3 particella 427 graffiati ed è stato costituito l'attuale sub. 703 particella 426.

1.9. Coerenze

da Nord in senso orario: terrapieno al mapp. 475, stessa proprietà mapp. 427 sub. 701, altra proprietà al mapp. 426, corsello box.

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

Nessuna.

CORPO: C

1.11. Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI), in via Quintino di Vona civico 83 appezzamento di terreno di 50mq di pertinenza del villino descritto al precedente corpo A.

Si evidenzia che sul terreno di cui sopra, identificato al catasto terreni al foglio 22, mappale 306 è stato costituito vincolo di pertinenza alle costruzioni esistenti specificando che tali aree vincolate, utilizzate per ottenere l'entità volumetrica e planimetria delle costruzioni



all'epoca in progetto, non potranno più essere usufruite per altre costruzioni (all.2.2).

Vincolo di pertinenza costituito in autentica Notaio Dott. A. BENINCORI di Milano in data 16/12/1999 rep. nn. 10536/3384 (all.2.2) ai fini del conseguimento della concessione edilizia per la realizzazione degli immobili del complesso edilizio di via Quintino di Vona civico 83.

1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili sopra descritti intestati al

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.13. Identificati al catasto Terreni del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all.1)

Intestati: **A**

dati identificativi: **Catasto terreni fg. 22 part. 306**

dati classamento: Seminativo, Classe U, Consistenza 0.00.50 Ettari, R.D. € 0,31, R.A. € 0,28

Dati derivanti da: Frazionamento in atti dal 23/09/1987.

1.14. Coerenze

Da Nord in senso orario: altra proprietà al mapp. 479, limite di altro foglio di mappa, altra proprietà al mapp. 66, stessa proprietà mapp. 426 sub. 701.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Corpo A + B + C:

In Comune di Cassano d'Adda (MI)

Fascia/zona: B1/Centro

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: l'area è completamente urbanizzata ed ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.).

Servizi offerti dalla zona: Fiume Adda, uffici pubblici in genere, Scuole d'infanzia, primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria (600m). Autobus di linea.

Collegamento alla rete autostradale: S.P. 103 "Cassanese" e S.P. 14 "Rivoltana".



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Corpo A:

Il bene oggetto di pignoramento è inserito all'interno di un complesso edilizio costituito da due palazzine, una villa bifamiliare e due ville singole, il tutto edificato nel 1999.

L'unità immobiliare in esame è costituita da una villa singola, libera sui quattro lati, che si eleva per due piani fuori terra ed un piano interrato con annessa ampia area pertinenziale adibita a giardino.

L'accesso principale avviene dalla via Quintino di Vona, attraverso un lungo vialetto condominiale che costeggia il complesso edilizio. È presente altresì un secondo accesso pedonale, che consente l'ingresso diretto dal giardino di pertinenza della villa, attraverso un cancelletto ubicato su Viale delle Rimembranze, una via pedonale che costeggia il fiume Adda.

- struttura: strutture portanti in cemento armato. Muri perimetrali in blocchi portanti di calcestruzzo. Solai in latero cemento, copertura a falde con travi in legno a vista e manto in tegole;
- facciate: intonacate al civile e mattoni a vista ad esclusione dei parapetti dei balconi e dei pilastri a sostegno dei portici che sono rivestiti con mattoni paramano;
- accesso: cancelletto in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Ottime.

Corpo B:

Il bene in oggetto è costituito da un ampio box auto, di circa 40mq, ubicato al piano interrato di pertinenza del villino di cui al precedente corpo A.

Il box auto è accessibile attraverso un corsello condominiale con accesso da via Quintino di Vona ed è direttamente collegato all'unità immobiliare.

- struttura: strutture portanti in cemento armato.
- accesso: porta basculante in metallo;
- condizioni generali: Buone.

Corpo C:

Il bene oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di circa 50 mq, adibito a giardino, attualmente inserito all'interno dell'ampio giardino che circonda la villa di cui al precedente corpo A.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Corpo A:

Villa singola

L'immobile di cui si tratta è costituito da una villa singola disposta su tre livelli collegati da scala interna ed è così composta:



- Piano terra

Ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno e antebagno. È presente un'ampia area esterna adibita a giardino che circonda i quattro lati della villa. Sono presenti anche due ampi porticati caratterizzati da pilastri rivestiti in mattoni a vista e copertura in legno, con travi a vista e una piscina coperta, raggiungibile dal giardino.

- Piano primo

Al piano primo sono presenti tre camere da letto, una delle quali dotata di un'ampia cabina armadio, e un bagno dotato di vasca idromassaggio.

Il piano è di tipo mansardato, con altezze variabili che seguono l'inclinazione delle falde. Il piano sottotetto è ABITABILE, legittimato con apposita pratica edilizia di recupero di sottotetti nel 2001. Sono presenti due ampi balconi sui lati nord e sud della villa;

- Piano interrato

Dagli atti ufficiali il piano interrato risulta costituito da locali ad uso cantina, deposito e lavanderie. Di fatto è interamente riscaldato attraverso l'impianto autonomo della villa ed è costituito da un'ampia taverna dotata di finestre e porte finestre, una camera da letto, una cucina abitabile completa di piano cottura e elettrodomestici, un bagno di servizio con antibagno, un locale spogliatoio dotato di wc e doccia, tre locali ad uso deposito/cantina.

Al piano interrato è presente una piscina coperta, raggiungibile anche dall'esterno, attraverso il giardino.

La piscina è a geometria rettangolare di dimensioni pari a circa 8m x 4m e altezza di circa 1,6m. La copertura è realizzata con profilati di alluminio e vetro. Tale copertura è stata oggetto di condono edilizio nel 2004.

Si rileva che alla data del sopralluogo la piscina coperta non risulta utilizzabile in quanto non è presente il sistema di aerazione, inoltre nel locale in cui è inserita la piscina è presente muffa e umidità sui muri perimetrali e sul plafone.

- esposizione: quadrupla;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate in stato di manutenzione buona; nei bagni e nelle cucine le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica;
- pavimenti: parquet nella zona giorno al piano terra e nelle camere da letto al piano primo. Nei restanti locali i pavimenti sono in piastrelle.
- scala interna: è presente un'ampia scala a chiocciola di collegamento dal piano interrato al piano primo con gradini rivestiti in legno;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi e persiane in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con specchiature in vetro finemente decorate, alcune con apertura a battente e altre scorrevoli, a scomparsa;
- imp. citofonico: presente impianto di videocitofono;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a gas metano, con diffusione tramite radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: impianto combinato con il riscaldamento;
- servizi igienico: sono presenti quattro bagni attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca o doccia. È presente una vasca idromassaggio all'interno del bagno al piano primo.
- impianto di condizionamento: presente, a split, a servizio di tutti i piani della villa;
- altezza dei locali: al piano terra 2,8m circa; al piano primo altezza variabile maggiore di 2,40m; al piano interrato 2,8m in taverna e 2,4 nei restanti locali.



- condizioni generali dell'appartamento: nel complesso l'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione sia a livello di finiture interne che di dotazioni impiantistiche. Come accennato in precedenza si rileva unicamente la presenza di muffa e umidità all'interno del locale in cui è inserita la piscina. Tali problematiche si presume siano legate all'assenza dell'impianto di aerazione del locale e al conseguente mancato uso della piscina.

Pertinenziale alla villa (Corpo A) è presente un box auto al piano interrato (Corpo B) e una fascia di terreno adibita a giardino (Corpo C).

Corpo B:

Box auto

L'immobile di cui si tratta si compone di un ampio vano ad uso autorimessa dotato di impianto elettrico e porta basculante ad apertura automatica.

Il box è direttamente comunicante con la villa di cui al precedente corpo A.

- pareti: intonacate al civile e tinteggiate in stato di manutenzione buona;
- pavimenti: piastrelle e zoccolini in ceramica.
- porta d'accesso: portone basculante con apertura automatica;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- altezza dei locali: 2,40m.
- condizioni generali: nel complesso il box auto si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Corpo C:

Appezamento di terreno

Trattasi un appezzamento di terreno di circa 50mq adibito a giardino inserito all'interno dell'area esterna di pertinenza della villa di cui al precedente corpo A.

Per le superfici si rimanda alla successiva tabella redatta per il calcolo delle consistenze.

2.4. Breve descrizione della zona

Corpo A+B+C:

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati a Cassano d'Adda (MI), un comune della città metropolitana di Milano di circa 20.000 abitanti che sorge sulla riva destra del fiume Adda.

La zona è caratterizzata da ampie aree a verde, sia pubblico che privato. Si segnala una buona presenza sia di infrastrutture primarie e secondarie (banche, scuole, uffici pubblici), sia di esercizi di vicinato.



2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A:

L'unità immobiliare è sprovvista di attestato di certificazione energetica.

Corpo B:

Immobile escluso dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del punto 3.2 del D.D.U.O. 18/12/2019 n. 18546 in quanto trattasi di box auto.

Corpo C:

Immobile escluso dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.D.U.O. 18/12/2019 n. 18546.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Corpo A+B+C:

Attraverso la consultazione degli atti di fabbrica depositati presso il Comune di Cassano d'Adda è stato possibile reperire copia delle dichiarazioni di conformità alle gate alla richiesta di agibilità del 2002 (**all. 4.4**) e più precisamente:

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico;
- Dichiarazione di conformità impianto riscaldamento.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Corpo A+B+C:

Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cassano d'Adda è stato possibile reperire copia del Collaudo statico dell'intero compendio immobiliare depositato in data 15/11/2001 prot. 106867 (**all. 4.5**).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A+B+C:

In data 18/06/2021 lo scrivente, unitamente al Cu stode Giudiziario, effettuava il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente

Al momento del sopralluogo è stato possibile accertare che l'unità immobiliare è attualmente occupata e abitata dall'esecutato e dalla sua famiglia.



3.2. Esistenza contratti di locazione

Corpo A+B+C:

Da ispezioni effettuate presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato come dante causa (**all. 5**).

4 PROVENIENZA (**all. 2**)

4.1. Attuali proprietari

Corpo A+B+C

In forza di Atto di compravendita in autentica Notaio Dott. R. BRANDI di Milano in data 17/06/2019 rep. nn. 20323/12504 trascritto a Milano 2 in data 24/06/2019 ai nn. 80907/52707.

4.2. Precedenti proprietari

Corpo A+B+C

- F con atto in autentica Notaio A. BENINCORI di Cassano d'Adda (MI) in data 12/07/2002 rep. N. 11698, trascritto a Milano 2 il 24/07/2002 ai nn. 96000/56053.
- delle unità immobiliari identificate al corpo A e corpo B della presente perizia come precedentemente accatastate con atto in autentica Notaio S. D'ALONZO di Milano in data 26/10/1994 rep. N. 10552, trascritto a Milano 2 in data 16/11/1994 ai nn. 93183/58016.
- delle unità immobiliari identificate al corpo C della presente perizia come precedentemente accatastate con atto in autentica Notaio S. D'ALONZO di Milano in data 15/07/1994 rep. N. 104475, trascritto a Milano 2 in data 01/08/1994 ai nn. 70240/43589.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**all. 8**)

Dalla documentazione in atti depositata dalla ricorrente alla data del 27/11/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 8**)) alla data del 21/07/2021 si evince:

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

Corpo A+B+C

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna



- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

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

Corpo A+B+C

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 24/06/2019 ai nn. 80908/14881 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio R. BANDI di Milano in data 17/06/2019 rep. 20324/12505 a favor:

contro .

Importo ipoteca € 432.986,12

Grava per l'intero diritto di piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 27/07/2020 ai nn. 81670/15009 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 20/06/2020 n. 6958

a favor:

contro .

Importo ipoteca € 10.072,21.

Grava per l'intero diritto di piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 05/08/2020 ai nn. 88373/16331 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 14/07/2020 n. 9639

a favor:

contro .

Importo ipoteca € 29.882,74.

Grava per l'intero diritto di piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia.

Corpo A+B+C

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09/10/2020 rep. 12512 trascritto il 10/11/2020 ai nn. 126486/80500 contro () per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia in favore di



- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da Marco PIATTO con studio in Cassano d'Adda, via Buonarroti civico 2A che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 6**)

Millesimi di proprietà: 138,28

6.1. Spese di gestione condominiale

Corpo A+B+C

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020: € 1.200,00 / 1.400,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.137,90

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

Corpo A+B+C

Nessuno. Si allega copia del regolamento di condominio.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Corpo A+B+C

Come si evince dalla relazione tecnica allegata alla concessione edilizia 169/99 e successive varianti, i beni oggetto della presente perizia sono considerati visitabili ai sensi della Legge n.13 del 09/01/1989 in quanto ne è possibile il raggiungimento e la fruizione. Per accedere ai piani superiori e inferiori dell'edificio è possibile equipaggiare le rampe esistenti con adeguato servoscala.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare in esame è stato edificato con Permesso di Costruire n. 169/99 e successive varianti.

Il fabbricato risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda all'interno del Tessuto semi-aperto a media-bassa densità e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile ricade in zona tutelata sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

Corpo A+B+C:

In data 11/05/2021 e in data 16/06/2021 lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Ufficio Visure del Comune di Cassano d'Adda (MI) al fine di acquisire copia degli atti di fabbrica dell'edificio in esame.

- 1) Concessione edilizia n. 169/1999 del 04/02/2000.
 Oggetto: Nuova Costruzione di ville bifamiliare e ville singole da realizzare sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 22 mappali 235, 304, 305, 60a, 306.
 - Domanda di concessione prot. 17841 del 29/09/1999
 - Concessione rilasciata in data 04/02/2000
Pratica edilizia superata dal deposito della DIA 109/2000 di cui al successivo punto 2)
- 2) Denuncia Inizio Attività n. 109/2000 del 16/10/2000.
 Oggetto: Opere in variante alla C.E. n. 169/99.
 - Autorizzazione di abitabilità rilasciata con silenzio assenso in data 30/11/2002
Pratica edilizia superata dal deposito della DIA 117/2001 di cui al successivo punto 4)
- 3) Denuncia Inizio Attività n. 70/2001 del 26/06/2001 **(all. 4.1)**.
 Oggetto: Opere di recupero dei sottotetti esistenti L.R. 22/99.
- 4) Denuncia Inizio Attività n. 117/2001 del 09/10/2001 PG 20313.
 Oggetto: Opere in variante alla C.E. n. 169/99. Diversa distribuzione degli spazi interni con il conseguente ridimensionamento dei locali adibiti a box e cantinato
Pratica edilizia superata dal deposito del PDC 01/2018 di cui al successivo punto 6)
- 5) Condonò Edilizio n. 013/2004 del 14/12/2006 **(all. 4.2)**.
 Oggetto: Realizzazione di copertura in vetro per chiusura cortile interno ad uso piscina estiva e serra invernale
Oblazione e oneri di urbanizzazione interamente versati
 - Concessione in sanatoria rilasciata in data 14/12/2006
 - Certificato di agibilità in sanatoria rilasciata in data 14/12/2006
- 6) Permesso di costruire in Sanatoria n. 1/2018 del 12/02/2018 **(all. 4.3)**.
 Oggetto: Modifica dei prospetti Sud e Ovest e modifica posizionamento lucernari.
 - Domanda di permesso di costruire del 12/01/2018
 - Permesso di costruire rilasciato in data 12/02/2018

L'ultimo stato legittimato è rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie di cui ai precedenti punti 3), 5) e 6) che si riportano in allegato alla presente perizia **(all. 4.1, 4.2 e 4.3)**.



7.2. Conformità edilizia:

Corpo A+B+C:

In sede di sopralluogo si è operato mediante il confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato autorizzato agli atti che, per il piano interrato ed il piano primo corrisponde a quello rappresentato nel Permesso di Costruire in sanatoria del 12/12/2018, mentre per il piano terra corrisponde a quello indicato nella DIA 70/2001 del 26/06/2001.

Dalle verifiche condotte è emerso quanto segue:

- 1) Il piano interrato è attualmente riscaldato mediante radiatori in alluminio allacciati all'impianto di riscaldamento del villino, ma dall'esame della relazione ex Legge 10/91 depositata all'epoca della costruzione, nonché nelle successive varianti, non emergono elementi tali da far supporre che nei locali al piano interrato fosse previsto il riscaldamento.
- 2) Al piano interrato sono presenti ambienti con destinazioni d'uso non compatibili con locali senza permanenza di persone. In particolare è presente una cucina abitabile, completa di piano cottura ed elettrodomestici e una camera da letto.

Visto quanto sopra, per ottenere la conformità edilizia del bene pignorato, occorre procedere come segue:

- Per le irregolarità di cui al punto 1), occorre procedere alla rimozione o disattivazione permanente dell'impianto di riscaldamento al piano interrato.
- Per le irregolarità di cui al punto 2) occorre rimuovere gli arredi presenti in cucina e in camera da letto al fine di ripristinare le destinazioni d'uso autorizzate.

Di seguito si riposta la stima indicativa delle opere da eseguirsi:

- Distacco dei terminali dell'impianto di riscaldamento nei locali cantina	€ 500,00
- Rimozione arredi cucina e camera da letto	€ 600,00
Totale indicativo	€ 1.100,00

Per quanto sopra, allo stato attuale, **non si dichiara la regolarità edilizia del bene in esame.**

7.3. Conformità catastale

Corpo A+B+C:

Per il villino ed il box auto si è proceduto a visionare le ultime planimetrie catastali agli atti, datate 19/02/2018, depositate a seguito del Permesso di costruire in Sanatoria n. 1/2018 del 12/02/2018, mentre per il terreno di cui al corpo C, è stata acquisita copia dell'estratto di mappa e della visura storica.

Dal confronto tra le planimetrie di cui sopra e lo stato rilevato in sede di sopralluogo non sono state rilevate difformità.

Per quanto sopra, **si dichiara la regolarità catastale dei beni in esame.**



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 catastal e ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo A+C:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Vani principali (locali di abitazione al piano terra e piano primo)	mq.	146,5	100%	146,5
Accessori diretti comunicanti (piano cantinato escluso piscina)	mq.	286,0	50%	143,0
Balconi	mq.	19,0	25%	4,8
Patii e porticati fino a 25mq	mq.	25,0	35%	8,8
Eccedenza patii e porticati	mq.	70,0	10%	7,0
Gardini di ville (fino alla superficie della superficie coperta)	mq.	165,6	10%	16,6
Eccedenza giardini di ville	mq.	500,4	2%	10,0
Terreno Fg. 22 mapp. 306	mq.	50,5	2%	1,0
		1.263,0		337,6

Note:

- La particella identificata al catasto terreni al foglio 22 mappale 306 (corpo C) è sottoposta a vincolo di pertinenza della villa (corpo A) e attualmente è adibita a giardino pertanto ai fini del calcolo della superficie commerciale e del valore di mercato è stata considerata come area esterna di pertinenza della villa al pari del giardino.
- La superficie della piscina al piano interrato non è stata computata nel calcolo delle superfici lorde in quanto tale manufatto è stato valutato a corpo. Per i dettagli si rimanda al successivo paragrafo "STIMA".

Corpo B:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	42,0	100%	42,0
		42,0		42,0
		mq. lordi		mq. commerciali



9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Corpo A+B+C:

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 relativamente alla villa, alle aree esterne di pertinenza e al box auto si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Relativamente alla piscina coperta di pertinenza della villa, il giudizio di stima è stato ricavato attraverso il costo di costruzione del manufatto, al quale sono stati applicati dei coefficienti correttivi in funzione dell'attuale stato di manutenzione e conservazione del manufatto.

La piscina oggetto di stima è a geometria in pianta rettangolare di superficie pari a circa 32mq (dimensioni 8x4m) con pareti perimetrali di altezza pari a circa 1,6m.

Stanti tali premesse, sulla base dei prezzi medi di mercato, è stata effettuata la seguente stima:

- Realizzazione del fondo piscina (rettangolare 4x8m):	€ 4.200,00 + IVA
- Realizzazione pareti perimetrali con casseri a perdere (€ 130/mq)	€ 4.000,00 + IVA
- Rivestimento interno con membrana in PVC o equivalente	€ 1.900,00 + IVA
- Fornitura e posa gruppo filtrante	€ 2.800,00 + IVA
- Fornitura e posa impianto di ricircolo	€ 1.400,00 + IVA
- Realizzazione marciapiede perimetrale e rivestimenti (€ 60/mq)	€ 2.100,00 + IVA
- Fornitura e posa rivestimenti interni in ceramica (€ 50/mq)	€ 3.500,00 + IVA
- Fornitura e posa di copertura con serramenti in alluminio e doppio vetro (€ 200/mq)	€ 10.600,00 + IVA
Totale iva esclusa:	€ 30.500,00 + IVA
Totale iva inclusa:	€ 33.550,00

Al valore di cui sopra è stato applicato un coefficiente correttivo riduttivo in misura pari al 40% al fine di tenere conto della vetustà del manufatto, della presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura che hanno danneggiato la tinteggiatura delle pareti perimetrali e della assenza di un impianto di ventilazione meccanica del locale.

Alla luce di quanto sopra esposto si ottiene dunque il valore di mercato della piscina coperta di pertinenza della villa nello stato di fatto in cui si trova pari a:

€ 33.550,00 – (€ 33.550,00 x 0,40) = € 20.130,00 arrotondato a **€ 20.000,00**



9.2. Fonti d'informazione

Corpo A+B+C:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020

- Borsino Immobiliare – Osservatorio immobiliare di Milano – 2° semestre 2020

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Cassano d'Adda (MI)

Fascia/Zona: Centrale / CENTRO / zona B1

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia:

- Abitazioni civili, stato conservativo: normale
Valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.750,00 (Euro/mq)
- Box, stato conservativo: normale
Valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1.050,00 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Destinazione: RESIDENZIALE

Zona: Centro

Tipologia:

- Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio
valore di compravendita prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1.800,00 (Euro/mq)
- Box auto
valore di compravendita prezzo min. 14.000,00 / prezzo max. 19.000,00 (Euro)

Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villa e aree esterne di pertinenza, escluso piscina (Corpo A+C)	A7	337,6	€ 1.600,00	€ 540.160,00
Piscina	-	-	a corpo	€ 20.000,00
Box auto (Corpo B)	C/6	42,0	€ 800,00	€ 33.600,00
				€ 593.760,00



9.3. 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	€ 593.760,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 29.688,00
• Spese indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	-€ 1.100,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 562.972,00
	arrotondato € 563.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 450.000,00

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.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe RAFFAELE 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 li: 17/08/2021

l'Esperto Nominato
(f.to digitalmente)



ALLEGATI

- 1) Planimetrie catastali e visure
- 2) Titolo di provenienza e vincolo di pertinenza
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Regolarità Edilizia (pratiche relative all'ultimo stato legittimato)
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Condominio: informazioni fornite dall'amministratore, regolamento condominiale
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Iscrizioni e Trascrizioni
- 9) Allegati grafici

