

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

R.G. 1411/2021 + R.G. 960/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**
Custode: **Avv. Cinzia Rodegher**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Peschiera Borromeo (MI), Località San Bovio, Via Veneto n. 13



INDICE SINTETICO

Peschiera Borromeo (MI), Località San Bovio, Via Veneto 13

"Complesso Residenziale San Bovio 3"

CORPO A

Appartamento a piano primo con cantina a piano interrato

- **DATI CATASTALI**

Peschiera Borromeo (MI), Via Veneto 13

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 9, mappale 118, subalterno 17**

- **STATO OCCUPATIVO**

In uso alla debitrice.

- **CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

Come da comunicazione dell' Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

- **COMPROPRIETARI non debitori**

Nessuno.

CORPO B

Box doppio in lunghezza a piano seminterrato

- **DATI CATASTALI**

Peschiera Borromeo (MI), Via Veneto 13

Categoria: C/6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 9, mappale 118, subalterno 43**

- **STATO OCCUPATIVO**

In uso alla debitrice.

- **CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

Come da comunicazione dell' Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

- **COMPROPRIETARI non debitori**

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 220.000,00

da occupato: € 187.000,00



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Peschiera Borromeo (MI), Località San Bovio, Via Veneto 13

"Complesso Residenziale San Bovio 3"

CORPO A

1.1.A Descrizione del bene

Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due disimpegni, due bagni, terrazzo e balconcino. Vano cantina a piano interrato.

1.2.A Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di
 - J MILANO (MI), n. 00.00.1740, C.F. ... Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3.A Identificato al Catasto Fabbricati come segue (All.1.1):

Intestati: ... sa, nata a ... C.F. ... la piena proprietà.

Dati identificativi: foglio 9 mappale 118 sub. 17

Dati classamento: categoria A/3 – classe 3 – consistenza 6 vani - superficie catastale 94 m² - superficie catastale escluse aree scoperte 87 m² - rendita € 449,32.

Indirizzo: Via Veneto n. 13 – Edificio 1 – Scala B - piano 1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica d'ufficio del 23.09.2016 - pratica n. MI0502061 in atti dal 23.09.2016 (n. 207490.1/2016);
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 17.09.2004 - pratica n. MI0586343 (n. 76816.1/2004)
- diversa distribuzione degli spazi interni del 06.06.2003 - pratica n. 524083 (n. 32413.1/2003)
- variazione del 20.05.1992 in atti dal 24.02.1994 classamento (n. C00579/1990);
- classamento del 27.02.1993 in atti dal 01.03.1993 (n. 706270.137/1993);
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4.A Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa:

- appartamento: vano scala, pianerottolo e vano ascensore comuni; altra unità immobiliare proprietà di terzi; giardino comune; altra unità immobiliare proprietà



di terzi; cortile comune.

- cantina: corridoio comune per due lati; altra cantina proprietà di terzi; altra unità proprietà di terzi.

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

Nessuna.

CORPO B

1.1.B Descrizione del bene

Box doppio in lunghezza a piano seminterrato.

1.2.B Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di

Tel. n. 02/05/1844 C.F. n. 00000000000

Eventuali compro-

prietari non debitori, nessuno.

1.3.B Identificato al Catasto Fabbricati come segue (All.1.2):

Intestati:

_____ a, nata a _____ C.F. _____
la piena proprietà.

Dati identificativi: foglio 9 mappale 118 sub. 43

Dati classamento: categoria C/6 – classe 4 – consistenza 24 m² - superficie catastale 24 m² - rendita € 74,37.

Indirizzo: Via Veneto n. 13 – piano S1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica d'ufficio del 23.09.2016 - pratica n. MI0502083 in atti dal 23.09.2016 n. 207512.1/2016;
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 20.05.1992 in atti dal 24.02.1994 classamento (n. C00605/1990);
- classamento del 27.02.1993 in atti dal 01.03.1993 (n. 706270.163/1993);
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4.B Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: box altra proprietà; giardino comune; box altra proprietà; area manovra comune.

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

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEI BENI (Al. 2)

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Peschiera Borromeo, località San Bovio, a sud-est di Milano

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

Servizi offerti dalla zona: zona a prevalenza residenziale, con servizi e alcune attività al dettaglio.

Principali collegamenti pubblici: Fermate autobus linee 926 (San Felicino-Segrate) e 973 (San Felicino-Milano Piazza Ovidio) a 300 metri. Aeroporto Linate a 6 Km. Idroscalo a 5 Km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne complesso

Il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura (Centro Residenziale San Bovio Tre) è stato edificato tra gli Anni Settanta e gli Anni Ottanta. È costituito da tre palazzi con cortili interni, di quattro, cinque e sei piani fuori terra oltre sottotetto e un piano seminterrato destinato a box e cantine. Presenti, inoltre, corpi box autonomi al piano seminterrato. Nelle grafiche allegare alle Autorizzazioni di Abitabilità/Certificati di Agibilità, il corpo box in oggetto viene compreso nel fabbricato n. 1.

Condizioni generali complesso

Le condizioni del complesso sono molto buone.

Caratteristiche descrittiva fabbricati

Copertura	piana, a lastrico solare e/o terrazzo. Il corpo box presenta copertura piana con soprastante giardino condominiale.
Strutture	c.a. e tamponamenti in laterizio.
Ascensore	presente (non al piano seminterrato per il fabbricato 1).
Finiture	intonaco tinteggiato. <u>Nota</u> . Le facciate sono state oggetto di recente intervento di manutenzione.
Pavimentazione	<u>androne e pianerottoli</u> : marmo; <u>percorsi pedonali</u> : pietra; <u>piano box</u> : autobloccanti in cemento; <u>piano cantine</u> : battuto di cemento; <u>scale</u> : marmo.
Ingresso	portoni in alluminio e vetro per accesso a fabbricati e a blocchi scale; cancelli pedonale e carraio in ferro verniciato.



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Si descrivono i beni per come si sono presentati all'ispezione peritale in data 18.05.2023.

DESCRIZIONE DEI BENI: **CORPO A**

Altezza interna: metri 2.90 circa (controsoffitto con ripostiglio in quota nel disimpegno della zona notte metri 2.20 circa).

Condizioni generali

L'immobile è in buone condizioni manutentive, con finiture non attuali.

Appartamento

Esposizione	doppia, a est e a ovest, su cortile e giardino condominiali. In parte posizionata sopra androne e passaggio condominiale.
Infissi esterni	legno e vetro doppio; tapparelle; zanzariere. Nota. I serramenti necessitano di manutenzione.
Porta ingresso	blindata.
Porte interne	in legno, con apertura a battente.
Pavimenti	parquet in tutti i locali esclusi bagni e cucina, dove si trovano piastrelle ceramiche.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagno e angolo cottura:</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle; <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato.
Bagni	il principale, finestrato, dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca; il secondario, cieco, con lavabo, doccia, tazza.

Impianti

Elettrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Gas	sottotraccia; da verificare se a norma. <u>Nota.</u> Assenza di cappa aspirante sui fornelli a gas: non a norma.
Termico	riscaldamento e produzione acqua calda: centralizzati; emissione con radiatori in ghisa dotati di contabilizzatori e termovalvole.

Cantina

Altezza interna: metri 2.70 circa.



Presente impianto elettrico con presa e punto luce sottotraccia (da verificare se a norma). Porta in ferro verniciato. Pareti e plafoni finiti a intonaco tinteggiato. Pavimento in battuto di cemento.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo è sufficiente per l'uso cui è destinata.

CORPO B

Pareti e plafone in c.a. Pavimento in battuto di cemento. Basculante in lamiera. Rilevato sistema di apertura automatica della basculante (non verificata la funzionalità). Rilevati punti luce a pareti con corrugati sottotraccia: non verificata la funzionalità.

Altezza interna: metri 2.20 circa.

Condizioni generali box

Lo stato manutentivo dell'unità è sufficiente per l'uso per cui è destinato. Si notano tracce di umidità di risalita sulla parete e sul plafone, a confine con il giardino.

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso si colloca in località San Bovio, nel Comune di Peschiera Borromeo.

2.5. Certificazione energetica

CORPO A. Appartamento: causa malfunzionamento del portale Cened, alla data della presente non è stato possibile verificarne la sussistenza e scaricare il relativo fac-simile. **Cantina:** non ricorre il caso. **CORPO B:** non presente e non ricorre il caso.

2.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non ricade obbligo di Certificato di Idoneità Statica. Nell'Autorizzazione di Abitabilità, è fatto riferimento al certificato di collaudo delle opere in c.a. del 19.12.1979. Nel Certificato di Agibilità di boxes e cantinole, viene fatto riferimento al verbale di collaudo n. 026201 rilasciato dal Genio Civile di Milano in data 19.12.1979.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

L'accesso è stato effettuato in data 18.05.2023 alla presenza del Custode nominato e del figlio della debitrice, il quale riferiva essere la stessa (residente presso l'immobile come da certificato anagrafico reperito) ricoverata in ospedale. Da certificato di residenza



aggiornato fornito dal Custode, la debitrice risulta attualmente residente in altro indirizzo (All. 3.2).

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 5 comunicavano che: "per il soggetto [redacted] (C.F. [redacted]) risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali in qualità di locatore" (All. 3.1).

4. PROVENIENZA

5.1. Attuale proprietà

dal 18 settembre 2003 a oggi

[redacted], nata a [redacted] per l'intera proprietà (conjugata in regime di separazione dei beni).

In forza di atto di compravendita Notaio Aminta Mele di Segrate in data 18.09.2003 rep. 66899, trascritto a Milano 2 in data 25.09.2003 ai nn. 139739/84969 (All. 4.1). Vende

Viene acquistato appartamento con annessi vano cantina e box doppio ad uso autorimessa. All'Articolo 4 si legge: «L'accesso carraio a nord del complesso immobiliare serve esclusivamente per il passaggio dei Vigili del Fuoco e dovrà sempre essere lasciato libero; il passaggio pedonale e carraio avviene esclusivamente dal piazzale sulla via Veneto; la Centrale Termica ed Idrica posta nel complesso immobiliare denominato "Centro Residenziale San Bovio Due" serve anche il complesso immobiliare di cui fanno parte i locali in contratto ed è soggetto alle servitù stabilite nell'atto autenticato nelle sottoscrizioni del Dottor Enrico Lainati del 20 marzo 1981 al n. 11424 di repertorio; l'Energia Elettrica viene somministrata al complesso immobiliare in oggetto dalla cabina elettrica posta nel complesso immobiliare "Centro Residenziale San Bovio Due" come previsto nell'atto Notaio Brambilla del 24 ottobre 1980 n. 39099 di repertorio, registrato a Milano - Atti Privati in data 3 novembre 1980 al n. 52172 serie 2». La sottoscritta ha rilevato l'utilizzo prevalente dell'accesso carraio a nord della portineria.

5.2. Precedenti proprietà

[redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il 10/01/1980, [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

CORPO A

dal 22 aprile 1982 sino al 17 settembre 2003

In forza di scrittura privata autenticata Notaio Enrico Lainati di Milano in data 22.04.1982 rep. 19513, trascritto a Milano 2 in data 22.05.1982 ai nn. 29408/23735 (All. 4.4). Vende: Immobiliare [redacted] con sede in [redacted] .F. 04446930150.

CORPO B

dal 27 giugno 2000 sino al 17 settembre 2003

In forza di scrittura privata autenticata Notaio Adriana Scognamiglio di Milano in data 27.06.2000 rep. 61968, trascritto a Milano 2 in data 07.07.2000 ai nn. 66164/44890 (All. 4.4).



4.2). Vendono: [redacted] inta, [redacted]
[redacted] ana, nata a [redacted]

Mi [redacted]

Note.

- La sottoscritta ha preso visione dell'atto di cui sopra, nel quale il box è acquistato singolarmente, con specifica di volerlo destinare a pertinenza dell'abitazione (CORPO A) acquistata con atto Notaio Enrico Lainati in data 22.04.1982 rep. 19513, trascritto a Milano 2 in data 22.05.1982 ai nn. 29408/23735. Non viene richiamato vincolo di pertinenzialità di natura urbanistica.
- Le venditrici avevano a loro volta acquistato il box in oggetto dal costruttore ([redacted]) tra maggior consistenza, ossia oltre ad altro box e ad altro appartamento con cantina, con atto Notaio E. Lainati in data 24.05.1982 rep. 20257 (All. 4.3), trascritto a Milano 2 in data 22.06.1982 ai nn. 35815/28934. Non richiamato vincolo di pertinenzialità di natura urbanistica.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle certificazioni notarili in atti Notaio Filippo Laurini di Milano, alla data del 27.01.2022 con riferimento alla Procedura R.G. 1411/2021 che colpisce il CORPO B, e Notaio Giulia Barbagallo di Palermo alla data del 20.10.2023, con riferimento alla Procedura R.G. 960/2023 che colpisce il CORPO A (All. 5.1), implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente nel ventennio mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 16.03.2024 per soggetto e per immobili (All. 5.2), si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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

– **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**

La sottoscritta richiedeva al Comune di Peschiera Borromeo l'atto di Convenzione relativo all'intervento immobiliare in oggetto. Il Comune forniva atto di Convenzione in data 28.03.1973 rep. 474127/14051 Notaio Eugenio Gelpi di Milano, trascritta Milano 2 ai nn. 26686/23076 in data 27.04.1973 (All. 7.3) riguardante un ampio numero di mappali, oltre a quelli sui quali insistono i fabbricati del complesso di cui al bene oggetto di Procedura, in località San Bovio. Avendo riscontrato, nelle varianti alle Licenze Edilizie originarie, richiamo a deliberazioni di C.C. a modifica e integrazione nonché il riferimento a Convenzione del 28.02.1980 registrata a Milano – Ufficio Atti Pubblici al n. 4791 serie H, la sottoscritta chiedeva confronto in merito all'Ufficio Tecnico del Comu-



ne. Lo stesso rispondeva indicando che "la convenzione del 1980 non è una convenzione urbanistica", della quale peraltro il Comune non ha traccia negli archivi cartacei e digitali, e che, per quanto attiene alle deliberazioni di C.C., non ci sono aggiornamenti alla Convenzione. Non si sono rilevate trascrizioni inerenti a vincoli di pertinenzialità dei box.

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria

A favore di: Banco Popolare di Lodi S.p.A., con sede in Lodi, C.F. 05754690963, domicilio ipotecario eletto in Lodi, Via Polenghi Lombardo n. 13.

Contro: [redacted] s.p.a., nata a [redacted]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto Notaio Luciano Amato di Milano in data 15.09.2011 rep. 94664/16845.

Iscritta a: Milano 2 in data 23.09.2011 ai nn. 109908/23439.

Importo capitale: € 289.510,36.

Importo ipoteca: € 579.020,00.

Durata: anni 30.

Nota. L'ipoteca grava sul bene oggetto di Procedura, facente parte dell'Unità Negoziale n. 2, e su altri beni di altra proprietà facenti parte dell'unità negoziale 1, solo rispetto ai quali si rileva annotazione per restrizione dei beni del 22.03.2023 nn. 38294/5780.

Ipoteca giudiziale

A favore di: [redacted] S.p.A., con sede in M [redacted]

Contro: [redacted] s.p.a., nata a [redacted]

Derivante da: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 02.11.2018 - rep. 1706

Iscritta a: Milano 2 in data 20.12.2018 ai nn. 162872/30093.

Importo capitale: € 115.360,93.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Nota. L'ipoteca grava sul bene oggetto di Procedura, facente parte dell'Unità Negoziale n. 2, e su altri beni di altra proprietà facenti parte dell'unità negoziale 1, solo rispetto ai quali si rileva annotazione per restrizione dei beni del 22.03.2023 nn. 38295/5781.

- Ipoteca legale

Nessuna.

- Pignoramenti

Pignoramento

A favore di: [redacted] s.p.a., con sede in M [redacted]

C.F. [redacted]

Contro: [redacted]

[redacted]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario Tribunale di Milano in data 22.11.2021 rep. 21088.



Trascritto a: Milano 2 in data 10.12.2021 rep. 175814/119924.

Nota. Grava solo sul CORPO B. Si riferisce alla Procedura R.G. 1411/2021.

– **Pignoramento**

A favore di: Condominio Residenza San Bovio 3, con sede in Peschiera Borromeo, C.F. 95543360150.

Contro: _____ n _____ Al),
C _____

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 03.10.2022 rep. 26408.

Trascritto a: Milano 2 in data 17.11.2022 rep. 162875/110103.

Nota. Grava solo sul CORPO A. Si riferisce alla Procedura R.G. 1181/2022 dichiarata estinta con il provvedimento del G.E. in data 29.06.2023.

– **Pignoramento**

A favore di: Aurelia SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. 15502861006.

Contro: _____
C _____

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Ufficiale Giudiziario – Corte d'Appello - Tribunale di Milano in data 25.09.2023 rep. 26098.

Trascritto a: Milano 2 in data 20.10.2023 rep. 141047/98483.

Nota. Grava solo sul CORPO A. Si riferisce alla Procedura R.G. 960/2023.

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

La debitrice risulta indicata talvolta come _____ talvolta come _____

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile è amministrato, sia per quanto riguarda il Condominio, sia per quanto riguarda il Supercondominio, dallo Studio Emme Amministrazioni stabili s.n.c., con sede in Milano, Via U. Masotto n. 2 (**All. 6.1**). Come riferito dall'Amministrazione, la gestione è unica.

L'unità è individuata nell'anagrafica condominiale con il n. 17 scala B l'appartamento e con il n. 43 Scala C il box. Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo studio ha indicato quanto segue:

- spese condominiali (Condominio e Supercondominio) esercizio 2022-2023 (consuntivo): **€ 4.707,06;**



- spese condominiali (Condominio e Supercondominio) esercizio 2023-2024 (preventivo): € 4.021,76;

Nella successiva valutazione, si decurteranno interamente le spese di consuntivo 2022-2023 e di preventivo 2023-2024 sebbene di quest'ultimo debbano essere emesse le ultime rate di aprile e giugno (salvo non siano modificate le scadenze rispetto a quanto comunicato in precedenza dall'Amministrazione, in assenza del riparto preventivo completo).

Cause in corso: l'Amministrazione, alla data del 16.06.2023 riferiva non esserci attivi procedimenti giudiziari condominiali.

Opere straordinarie: l'Amministratore ha comunicato la sussistenza di spese insolute attinenti a lavori straordinari deliberati in data 08.06.2016 (lavori facciate) pari a € € 817,60 e in data 29.06.21 (lavori extra capitolato) pari a € 171,54. Tali importi, essendo relativi a lavori straordinari deliberati nel 2016, non verranno decurtati nella successiva valutazione. Veniva riferito in data 16.06.2023 la necessità di deliberare in merito a lavori straordinari inerenti agli ascensori. Non venivano date ulteriori informazioni in merito.

Eventuali problematiche strutturali: non note.

Millesimi: come indicato dall'Amministratore, CORPO A - Supercondominio 19,04/1000, proprietà 22,35/1000; CORPO B - Supercondominio 2,86/1000, proprietà 3,35/1000.

AVVERTENZA

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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, 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 e/o per ogni altra spesa inerente all'unità.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno. Si rimanda al Regolamento di Condominio trasmesso. Non sussiste, come riferito dallo Studio Amministrativo, Regolamento di Supercondominio (All. 6.2).

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento si trova a piano primo servito da ascensore. Il box e la cantina si trovano a piano seminterrato, dove non arriva ascensore.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

Il complesso di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Peschiera, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012 pubblicata sul B.U.R.L. n.12 Serie Avvisi e Concorsi del 16/01/2013, in: Tessuto Urbano Consolidato residenziale (art. 17 NTA); Fascia di rispetto 300 metri – territori contermini ai laghi – art. 142, lettera b, D.lgs. 42/2004.



7.2. Conformità edilizia

Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Peschiera Borromeo per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile, facente parte del complesso immobiliare "San Bovio Tre", edificato sulla base di Convenzione Edilizia in data 28.03.1973 rep. 474127/14051 Notaio Eugenio Gelpi di Milano, trascritta Milano 2 ai nn. 26686/23076 in data 27.04.1973 **(All. 7.3)**.

Atti di Fabbrica (All. 7.1)

Con riferimento al bene in oggetto, il Comune forniva i seguenti titoli:

- **Licenze Edilizie del 30.04.1979:**
 - **n. 66/79** (Edificio 1);
 - **n. 67/79** (Edificio 2);
 - **n. 68/79** (Edificio 3);
- **variante n. 3/80 del 01.02.1980** alla L.E. 66/79;
- **variante n. 223/80 del 19.02.1981** alle L.E. 66/79 e L.E. 3/80, relativa a piano interrato e edificio portineria;
- **variante n. 144/81** del 19.11.1981 alla L.E. 67/79;

Abitabilità/Agibilità (All. 7.2)

Sono stati fornite le seguenti Autorizzazioni di Abitabilità:

- in data 31.03.1982 - Autorizzazione di Abitabilità unità residenziali Edificio 1
- in data 31.03.1982 - Autorizzazione di Abitabilità unità residenziali Edificio 2
- in data 25.03.1982 - Autorizzazione di Abitabilità unità residenziali Edificio 3

Sono stati forniti i seguenti Certificati di Agibilità:

- in data 31.03.1982 - Certificato di Agibilità autorimesse e cantine Edificio 1
- In data 31.03.1982 - Certificato di Agibilità autorimesse e cantine Edificio 2
- In data 25.03.1982 - Certificato di Agibilità autorimesse e cantine Edificio 3

Nota. Le Abitabilità/Agibilità fornite dal Comune sono relative ai box individuati sulle tavole grafiche allegate e non ai corpi box aggiuntivi. Nelle tavole di cui alle Licenze sono rappresentati, tuttavia, anche i corpi box aggiuntivi, con conteggi complessivi non chiaramente esplicitati.

Pratiche edilizie successive (All. 7.4)

Relazione art. 26 Legge 47/1985 in data 11.12.2002 n. 27520 (pratica 469/2002) presentata da *.....* per "opere di manutenzione straordinaria consistenti in demolizione e costruzione per una nuova distribuzione interna" con riferimento all'appartamento. Non fornita comunicazione di fine lavori.

Difficoltà riscontrate e regolarizzazioni

CORPO A

Con riferimento all'appartamento, le opere di cui alla Relazione asseverata non sono state realizzate ad eccezione della rimozione del ripostiglio in camera. Rispetto all'ultima va-



riante, la cucina è indicata in locale separato (già però così rappresentata nella pratica precedente). Risulta realizzato ripostiglio in quota nel disimpegno zona notte. Si riscontrano alcune lievi differenze di quote. Si potrà procedere presentando pratica edilizia in sanatoria di concerto con l'Ufficio Tecnico. Costi stimati per spese tecniche, diritti, oblazioni: **€ 2.500,00**. Con riferimento alla cantina, non si rilevano difformità significative.

CORPO B

Con riferimento al corpo box di cui fa parte il bene in oggetto, nelle tavole di cui alle Licenze Edilizie originarie si rileva solo indicazione della profondità (tavola n. 1 - planivolumetrica), che sarà però modificata con la variante n. 3/1980, dove, tuttavia, non vengono indicate con precisione le quote. Anche nella tavola allegata al Certificato di Agibilità del 31.03.1982 non sono riportate quote. Dunque si può asserire che non si riscontrano significative difformità grafiche sebbene senza certezza in merito alle quote autorizzate.

Con riferimento ai parcheggi, si evidenzia come la superficie destinata a parcheggio sia stata realizzata verificando, nelle Licenze Edilizie, quanto prescritto dall'articolo 18 della legge n. 765 del 06.08.1967 allora vigente (Legge Ponte), che aveva introdotto l'articolo 41-sexies nella Legge Urbanistica n. 1150/1942. Nel calcolo della superficie a parcheggio, effettuata dal costruttore sulle grafiche, viene indicata la sussistenza di superficie destinata a box in eccedenza dal minimo normativo ma non è stabilito quale debba intendersi in eccedenza né viene definito un vincolo con le singole unità immobiliari (non risultano, tantomeno, indicazioni in merito nella Convenzione di Lottizzazione del 1973).

Con riferimento alle successive modifiche normative (di cui alle leggi n. 47/1985, n. 122/1989, n. 246/2005), per il caso in esame si evidenzia come il box in oggetto sia stato venduto per la prima volta dal Costruttore con atto del 24.05.1982 unitamente ad appartamento con cantina e altro box senza indicazione di vincoli a riguardo. Successivamente è stato oggetto di autonomo trasferimento con atto in data 27.06.2000, senza specificazione nell'atto né di vincoli di natura urbanistica, né di limitazioni di trasferibilità, né di diritto di uso *ex lege*: il box veniva destinato, a fini fiscali, a pertinenza di unità immobiliare (di cui alla Procedura Esecutiva R.G. 1181/2022 estinta) pervenuta, separatamente e senza alcun box, ai dante causa della debitrice con atto in data 22.04.1982. In tali titoli il box in questione risulta dunque essere stato trattato quale eccedenza.

7.3. Conformità catastale

Storia catastale

CORPO A

L'attuale scheda risulta da variazione del 06.06.2023 per diversa distribuzione degli spazi interni.

CORPO B

Il bene risulta censito con scheda di costituzione del 19.12.1981 presentata dal Costruttore Immobiliare "

Difformità riscontrate e regolarizzazioni

CORPO A

Con riferimento all'appartamento, previa regolarizzazione edilizia di cui al § 7.2, si potrà procedere presentando nuova planimetria catastale mediante modello Docfa. La cantina andrà accatastata separatamente con proprio identificativo. Costi stimati per spese tecniche, diritti: **€ 500,00**.



CORPO B

Non si riscontrano significative difformità.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisori a confine 50%, misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	83,00	100%	83,00
Balconi	m ²	24,00	30%	7,20
Cantina	m ²	3,00	25%	0,75
				90,95
				arrotondati
				91,00
				m² commerciali

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	m ²	29,00	100%	29,00
				m² commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, 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 che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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 d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2023 – Semestre 2, Listino della Camera di Commercio – 2023 – Semestre 2, Borsino Immobiliare – quotazioni marzo 2023, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2023

Peschiera Borromeo

Periferica/SAN FELICE, SAN BOVIO

Codice zona: D1 – Microzona 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni di tipo economico – stato ottimo

valore di mercato: min. 1.850,00 €/mq – max. 2.150,00 €/mq

Abitazioni civili – stato normale

valore di mercato: min. 1.700,00 €/mq – max. 2.400,00 €/mq

Box

valore di mercato: min. 800,00 €/mq – max. 1.350,00 €/mq

- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi

2° Semestre 2023

Provincia – Settore Est – Peschiera Borromeo

Periferia

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca/pregio

valore di mercato: min. 1.650,00 €/mq – max. 1.850,00 €/mq

Box

valore di mercato: min. 13.000,00 € – max. 17.000,00 €

Centro

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca/pregio

valore di mercato: min. 1.850,00 €/mq – max. 2.050,00 €/mq

Box

valore di mercato: min. 15.000,00 € – max. 21.000,00 €

- Valori relativi al Borsino Immobiliare – marzo 2024

Peschiera Borromeo - SAN FELICE, SAN BOVIO

Appartamento in stabili di 1° fascia



valore di mercato: min. 2.069,00 €/mq – max. 2.591,00 €/mq

Appartamento in stabili di fascia media

valore di mercato: min. 1.779,00 €/mq – max. 2.224,00 €/mq

Box

valore di mercato: min. 787,00 €/mq – max. 1.063,00 €/mq

9.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO A	91,00 m ²	2.300,00 €/mq	209.300,00 €
CORPO B	29,00 m ²	a corpo	35.000,00 €
LOTTO UNICO			244.300,00 €

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.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 12.215,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative - 3.000,00 €

Spese ordinarie Condominio e Supercondominio insolute nel biennio - 8.728,82 €

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni 220.356,18 €
arrotondato **220.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%) 187.302,75 €
arrotondato 187.000,00 €

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.



10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre, l'immobile non è locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna criticità particolare.

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 1 Documentazione catastale:
 - 1.1 CORPO A
 - 1.2 CORPO B
- 2 Documentazione fotografica
- 3 Documentazione in merito allo stato occupativo:
 - 3.1 Comunicazione Agenzia Entrate
 - 3.2 Certificati anagrafici debitrice
- 4 Provenienza
 - 4.1 Atto compravendita Notaio Aminta Mele di Segrate in data 18.09.2003 rep. 66899
 - 4.2 Trascrizione scrittura privata Notaio Adriana Scognamiglio di Milano in data 27.06.2000 rep. 61968
 - 4.3 Trascrizione atto Notaio Enrico Lainati in data 24.05.1982 rep. 20257
 - 4.4 Trascrizione atto Notaio Enrico Lainati in data 22.04.1982 rep. 19513
- 5 Documentazione ipotecaria ventennale:
 - 5.1 Certificazioni notarili in atti; duplo note di trascrizione pignoramenti
 - 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 6 Documentazione Amministrazione Condominio e Supercondominio
 - 6.1 Situazione debitoria
 - 6.2 Regolamento di Condominio
- 7 Documentazione edilizia:
 - 7.1 Atti di Fabbrica
 - 7.2 Agibilità
 - 7.3 Atto di Convenzione in data 28.03.1973 rep. 474127/14051 Notaio Eugenio Gelpi di Milano
 - 7.4 Relazione art. 26 in data 11.12.2002
- 8 Copia privacy elaborato di stima



La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 18 (diciotto) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alla debitrice e ai Creditori a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,
Milano li: 18.03.2024

L'Esperto Nominato
arch. Alessandra Testa



