

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

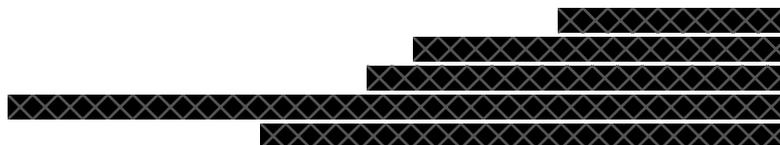
### RG. 1209/2018

Giudice delle Esecuzioni:



#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare (residenziale) con accessori  
in Cernusco sul Naviglio (MI)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **Cernusco sul Naviglio via Giacomo Puccini n. 2.**

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo popolare].

Dati Catastali: foglio N. **31** particella N. **248** subalterno N. **3**

#### Corpo B

Beni in: **Cernusco sul Naviglio via Giacomo Puccini SNC**

Categoria: **C6** [Box/Locale Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **31**, particella **248**, subalterno **7**,

### Stato occupativo

Corpo A: OCCUPATO DALLA DEBITRICE, usufruito a residenza

Corpo B: OCCUPATO DALLA DEBITRICE

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 180.000,00

da occupato: € XXXXXXXX

**LOTTO001**

(unità immobiliare con accessori)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) via G. Puccini n. 2, trattasi attualmente di APPARTAMENTO posto al piano T. (rialzato), composto da tre locali con cucina, doppi servizi ed accessori; in abbinamento all'unità, al piano seminterrato è presente altresì un ampio locale ripostiglio e cantina.

**Nota perito=** dall'atto di compravendita del 1978, [REDACTED] e con diritto all'uso e godimento esclusivo della porzione di corte comune Lotto1 posta a sud dell'appartamento n. 2 e di questo appartamento da cui ha accesso diretto".

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 191,00 (1)

(1) per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla **quota di 4/6 di piena proprietà** dell'immobile di: [REDACTED]

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/6 di piena proprietà** dell'immobile di: [REDACTED]

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/6 di piena proprietà** dell'immobile di: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) come segue:**

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 4/6

[REDACTED] Proprietà 1/6

[REDACTED] Proprietà 1/6

**dati identificativi: fg.31, part.248 sub.3**

dati classamento: categoria A3; classe 4; Consistenza 6,5vani; Superficie catastale 129mq; Piano T-S1; rendita € 738,53 (superficie catastale escluse aree scoperte: 124mq)

Indirizzo: Via Giacomo Puccini n. 2

**1.4. Coerenze da nord procedendo in senso orario** come da atto notarile APPARTAMENTO:

cortile comune, e atrio scala comune da cui si accede; appartamento n.2 e porzione di corte comune Lotto1; ancora porzione di corte comune Lotto1 con aldlilà verde pubblico; cortile comune con aldlilà Via Puccini.

**Coerenze da nord procedendo in senso orario** come da atto notarile CANTINA E RIPOSTIGLIO:

cortile comune, corridoio comune da cui hanno accesso sia il ripostiglio che la cantina, cantina lettera e, porzione di corte comune Lotto1 su due lati, cortile comune con al di là Via Puccini.

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

di trascrizione.

Nessuna

## **CORPO: B**

### 1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) via G. Puccini SNC, trattasi attualmente di LOCALE BOX/AUTORIMESSA posto al piano seminterrato, in corpo staccato, composto da un locale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale desunta in visura di **mq 13,00.**

### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla **quota di 4/6 di piena proprietà** dell'immobile di: [REDACTED]

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/6 di piena proprietà** dell'immobile di: [REDACTED]

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/6 di piena proprietà** dell'immobile di: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del comune di Cernusco sul Naviglio (MI) come segue:

Intestati:

[REDACTED] Proprietà **4/6**

[REDACTED] Proprietà **1/6**

[REDACTED] Proprietà **1/6**

**dati identificativi: fg.31, part.248 sub.7**

dati classamento: categoria C6; classe 7; Consistenza 13mq; Superficie catastale 13mq; Piano S1; rendita € 50,35.

Indirizzo: Via Giacomo Puccini SNC.

### 1.4 Coerenze:

**Coerenze da nord procedendo in senso orario** come da atto notarile LOCALE BOX/AUTORIMESSA:

Proprietà Michieletto-Capelletto; proprietà di terzi; box n.8; cortile comune ribassato da cui si accede.

### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: **Nessuno**

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

Fascia/zona: SEMICENTRALE

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: adeguati per le primarie necessità

Principali collegamenti pubblici: a breve distanza autobus urbano/Cernusco MM2.

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziali e strade extra urbane

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (desunte dalle pratiche EDILIZIE se presenti)

Caratteristiche strutturali:

Edificio di due piani fuori terra con piano sottotetto e piano seminterrato costruito alla fine degli anni settanta

- struttura: non verificabile; tipo di muratura in blocchi *trieste portanti* –spess. Cm 30-
- facciate: intonaco plastico tinteggiato e zoccolatura in pietra
- accesso: presente atrio comune con porta in vetro ;
- scala condominiale:
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente servizio di portierato;
- condizioni generali dello stabile: a vista discrete, sottobalconi da mantenere.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne** come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti allegare alle P.E) UNITA' IMM.RE

Componenti edilizie e costruttive:

Appartamento al piano T. di fatto posto al piano rialzato, ATTUALMENTE composto da tre locali con cucina, doppi servizi ed accessori; in abbinamento all'unità, al piano seminterrato è presente altresì un ampio locale ripostiglio e cantina.

**Corpo A:**

UNITA' IMMOBILIARE:

- esposizione: triplo affaccio su cortile condominiale, in parte ad uso esclusivo (al di la Via Porta)al di la Via Puccini;
- pareti: tinteggiate, presenza di rivestimento in ceramica nel locale bagno P. - ad altezza cm 160 c. altezza rivestimento nel bagno di servizio cm 170 c. ; locale cucina presenza di rivestimento su 4 lati ad altezza cm 200; PROBABILE presenza di foro per collegamento tubo cappa cucina a gas ( questo da accertare);
- pavimenti: ceramica, posata in diagonale/in quadro, in parte rinnovata;
- infissi esterni: in legno con vetro, con protezioni esterne, tapparelle e cancelletti ( questi ove posati) ;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: legno, a tipologia battente/libro ;

Impianti:

tutti da verificare/accertare nessuna certificazione di conformità impianti o dichiarazione di rispondenza presente, ad eccezione di quella allegata al fascicolo dell'agibilità.

- imp. Citofonico (audio): presente;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente, lavatrice posata nel bagno di servizio;
- imp. termico: presente , autonomo, con corpi riscaldanti in ghisa; ( si segnala che il calorifero nel locale ripostiglio al P.-S1 è collegato alla caldaia dell'app.to)
- acqua calda sanitaria: presente (unica caldaia);
- servizio igienico Padronale: attrezzato con lavabo, più 4 apparecchi ( doccia e vasca);
- servizio igienico Secondario: attrezzato con lavatoio, più 2 apparecchi ( Wc e bidet);

- impianto di condizionamento: presente in camera e soggiorno;
- altezza dei locali: locale giorno 280 cm c. ; nel disimpegno notte rilevata presenza di controsoffitto altezza rilevata cm 271 c.
- condizioni generali : a vista discrete/buone
- **Nota perito:** da verificare alone di umidità parete camera lato balcone
- LOCALE RIPOSTIGLIO PS1: presenza di rivestimento a terra pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in vetro e ferro /o simile

## Corpo B

### BOX/LOCALE AUTORIEMSSA

- esposizione: posto in corte comune, in corpo staccato con accesso previa rampa e cancello carraio;
- pareti: tinteggiate, con presenza di leggera umidità, rinvenute crepe alle muratura
- pavimenti: posa di marmette rosse dell'epoca di costruzione;
- infissi esterni/porta d'accesso: posa di basculante in lamiera ( manuale ) ;

#### Impianti:

tutti da verificare/accertare nessuna certificazione di conformità impianti o dichiarazione di rispondenza presente, ad eccezione di quella allegata al fascicolo dell'agibilità.

- Presenza di p.to luce e presa di corrente;

## 2.4. Breve descrizione della zona

**Cernusco sul Naviglio** è un comune italiano di 34 800 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia.

Cernusco sul Naviglio sorge ad est di Milano, da cui dista circa 10 chilometri, ed è interessata da una rete stradale fortemente strutturata che facilita le relazioni sovraprovinciali. Le principali vie di collegamento sono la Tangenziale Est (la cui uscita 13 è dedicata a Cernusco e Brugherio), che consente di raggiungere rapidamente il capoluogo e le principali autostrade dell'Italia settentrionale, e la ex Strada statale 11 Padana Superiore (che nel territorio lombardo è considerata come strada provinciale).

## 2.5. Certificazioni energetiche:

il bene oggetto di stima non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola , non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Allegata alla pratica di abitabilità certificazione -rif. impianto termico-( intubatura camino per caldaie turbo-doc. all)

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuta nel fascicolo edilizio

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28.02.2019, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con la presenza di un collaboratore del Custode Giudiziario Avv. Notaro, l'uni-

tà è stato rinvenuta occupata dalla debitrice; è stato eseguito altresì, in pari data il rilievo fotografico-doc.all-..

#### Esistenza contratti di locazione

**NON Risultano** contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura in capo agli esecutati, in qualità di dante causa, come verificato: dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano3/Merate -doc.all-

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

per la quota di 4/6 di piena proprietà  
per la quota di 1/6 di piena proprietà  
per la quota di 1/6 di piena proprietà

I Sigg.ri [redacted] hanno acquisito il bene per **successione in morte** (del Sig. [redacted] in data **23.09.2016** . Dichiarazione di successione del 22.09.2017 Rep. 1367/9990/17; trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 23.10.2017 ai nn. 126928/81640.

**Proprietaria** [redacted] **1/6 (già proprietaria di 1/2) dal 23.09.2016 ad oggi;**  
**Proprietario** [redacted] **1/6 dal 23.09.2016 ad oggi;**  
**Proprietario** [redacted] **1/6 dal 23.09.2016 ad oggi;**

**Nota perito:** ACCETTAZIONE tacita di eredità a firma del Tribunale di Milano in data 05.10.2020 al Rep.51749; trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 26.11.2020 ai nn. 135222/86283.

**Nota perito:** ACCETTAZIONE espressa di eredità a firma del Tribunale di Milano in data 20.01.2020 al Rep.14407; trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 02.04.2020 ai nn. 37016/23186.

### Precedenti proprietari

Con **scrittura privata** a rogito Notaio [redacted] (in Milano) in data **06.12.1978** al rep. 15.851; registrato a Milano in atti privati il 22.12.1978 al n. 49989, Serie 2A; trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 03.01.1979 ai nn. 324/372 i [redacted] hanno acquistato il bene dal Sig. [redacted]

**Proprietario 1/2 dal 06.12.1978 al 23.09.2016**  
**Proprietaria 1/2 dal 06.12.1978 al 23.09.2016**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipocatastale in atti a firma della Società TIBERIO SPV SRL alla data del 11.07.2018, implementata 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 alla data del 15.02.2022/16.02.2022) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge**

**superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

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

### • **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il **13.07.2011** ai nn. 80114/18266 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio [REDACTED] in data 05.07.2011 al Rep. N. 20594/8644.

**A FAVORE DI BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE** (sede in Sondrio, Piazza Quadrivio,8-CF=00043260140

**CONTRO LA SOCIETA'** [REDACTED]

**(TERZO DATORE DI IPOTECA)** [REDACTED]

Importo ipoteca € 2.160.000,00 di cui € 1.200.000,00 di capitale, tempo di esigibilità del vincolo anni 2

Grava: fg . 31, mapp. 248, sub. 3/7 (nella minor consistenza);

Documenti successivi correlati:

Annotazione (restrizione di beni)

n. 25219	Del 21.12.11
n. 281	Del 09.01.12
n. 2998	Del 17.02.12
n. 4898	Del 21.03.12
n. 4900	Del 21.03.2012
n. 5516	Del 02.04.12
n. 7379	Del 11.05.12
n. 15250	Del 11.10.12
n. 2516	Del 15.02.13
n. 9433	Del 18.07.13
n. 4168	Del 19.03.15
n. 7742	Del 19.05.15
n. 17754	Del 27.08.19
n. 4826	Del 18.02.20
n. 6523	Del 04.03.20

-----  
**Ipoteca giudiziale** iscritta il **14.03.2016** ai nn. 26146/4572 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecco in data 18.01.2016 rep. 74;

a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO**

[REDACTED]  
 Grava: fg . 31, mapp. 248 , sub. 3/7;

Importo ipoteca € 245.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale.

-----  
**Ipoteca giudiziale** iscritta il **14.03.2016** ai nn. 26147/4573 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecco in data 18.01.2016 rep. 76;

a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO**

[REDACTED]  
 Grava: fg . 31, mapp. 248 , sub. 3/7 ( PER LA QUOTA DI ½);

Importo ipoteca € 150.000,00 di cui € 000.000,00 di capitale.

-----

**Ipoteca giudiziale** iscritta il **14.03.2016** ai nn. 26148/4574 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecco in data 16.01.2016 rep. 78;

a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO**

contro [REDACTED]

Grava: fg. 31, mapp. 248, sub. 3/7 ( PER LA QUOTA DI ½);

Importo ipoteca € 150.000,00 di cui € 000.000,00 di capitale.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del **12.06.2018** rep. 18740/2018 trascritto il 05.07.18 ai nn. 89185/58961 contro **SIGG. [REDACTED] (4/6) - [REDACTED] (1/6) [REDACTED] (1/6)** del diritto di piena proprietà in favore di **[REDACTED]** con sede in CONEGLIANO -TV- [REDACTED]

Grava: fg. 31, mapp. 248, sub.3/7;

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

**Atto di Intervento a favore di :** BANCA POPOLARE DI SONDRIO contro I SIGG. [REDACTED] [REDACTED] per un credito segnalato in atti; depositato in data 27.11.2018.

**Atto di Intervento a favore di :** CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA (MANDATARIA DI ISIDE SPE) contro [REDACTED] per un credito segnalato in atti; depositato in data 06.09.2019.

**Atto di Intervento a favore di :** DO VALUE SPA (MANDATARIA DI FINO1 SECURITISATION) contro I [REDACTED] per un credito segnalato in atti; depositato in data 06.10.2020.

**Atto di Intervento a favore di :** POP NPLs 2020 SRL (MANDATARIA DI CREDITO FONDIARIO SPA) [REDACTED] per un credito segnalato in atti; depositato in data 08.11.2021.

**Atto di Intervento a favore di :** DIANA SPV SRL (PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA) contro I SIGG. [REDACTED] per un credito segnalato in atti; depositato in data 21.10.2020 (CESSIONARIA Banca Pop. Sondrio).

**Atto di Intervento a favore di :** DIANA SPV SRL (PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA) contro I SIGG. [REDACTED] per un credito segnalato in atti; depositato in data 05.03.2021 (CESSIONARIA Banca Pop. Sondrio).

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio Lepri con sede in Cenusco sul Naviglio (MI) che ha fornito le informazione che seguono: "

Denominazione del complesso residenziale: Condominio Puccini, 2-Cenusco sul Naviglio (MI)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 170,80/1000 App.to con acc.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 7,20/1000 Box.

**Dall'atto di compravendita si evince:** " *compete alle porzioni imm.ri suddescritte, e si intende compresa nella vendita, la proporzionale quota di comproprietà in ragione di mill.si 178 nell'area comune( fg. 31 mappale 31sub. c-Ett.0.11.40), nei cortili, nei locali giochi bambini, contatori, immondezzaio, ed in genere tutti gli enti, spazi, impianti e cose del fabbricato di Via Puccini, 2 comuni per legge, facendo all'uopo riferimento anche alle risultanze ed al tipo planimetrico*

sull'allegato A".

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile (gestione corrente)	€ 445,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 000,00
come da prospetto inviato dall'amministrazione condominiale alla data del 15.02.22	
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del ..... gravanti sull'immobile per cause in corso:	€ /nessuno Nessuna

**Nota perito=** la precedente amministrazione condominiale [REDACTED] ha fornito al perito copia della certificazioni impiantistica elettrica parti comini ( doc. all)

**Regolamento di condominio:** non presente

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

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

#### Dall'atto di compravendita si evince: PATTI SPECIALI DELLA VENDITA

**1)** La manutenzione del terrazzo costituente lastrico solare di copertura del locale comune giochi bambini, spettante in uso e godimento esclusivo all'app.to n.2, è regolata dall'art.1126 C.C.

**2)** Le porzioni di corte LOTTO1 E LOTTO2 delimitate con contorno rosso nel tipo planimetrico suallegato A, pur essendo proprietà condominiale comune spettano in uso e godimento esclusivo rispettivamente agli app.ti n.2, n.3, non potranno ai essere trasferite o concesse in locazione o godimento separatamente dai rispettivi app.ti, e dovranno essere mantenute a verde, con divieto di destinazione ad allevamento di animali di qualsiasi specie e di animali da cortile ovvero a deposito anche occasionale di merci e cose in genere

#### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No (senza presenza di ascensore)

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 31.01.2018 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile NON è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio. ( si veda precisazioni ai capitoli dedicati)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

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

Dall'atto di compravendita all'art. 7 si evince: " a seguito di concessione edificatoria n. 326 in data 06.06.1977, volturata in data 14.10.1977, si costruì una casa di abitazione su due piani fuori terra oltre un piano sottotetto a ripostigli non abi-

tabile ed un piano seminterrato a cantine, ripostigli e box, distinta con il civico n.2 di Via Puccini, ultimata nella costruzione e per la quale è in corso di rilascio la relativa licenza comunale di abitabilità".

**La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) in base anche alle su indicate indicazioni ha prodotto la seguente documentazione –doc.all-:**

- **P.E 326/1977** per lavori di: Progetto di costruzione di casa di civile abitazione ( corpo B)  
Intestata ai SIGG. ██████████ protocollata al n.8112 del 14.04.77  
Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:
  - Domanda di Denuncia di Costruzione ed Opere Edilizia
  - Relazione di calcolo
  - Schema fognatura
  - Elaborati grafici
  - **Rilascio Concessione Edilizia del 06.06.1977 PE326 ( abitazione corpo B e recinzione)**Riferito limitatamente a corpo unico
- **P.E 326/1977VAR.** per lavori di: Modifica al piano cantina (Var. al n. 326/1977)  
Intestata al SIG. ██████████ protocollata in data 31.10.1978- (domanda volturata ad altra proprietà in data 14.10.1977 come riportato nell'atto notarile)  
Tra i documenti acquisiti in stralcio, fra gli altri si segnala:
  - Elaborati grafici
  - **Rilascio Concessione Edilizia n. 570 del 03.01.1979**Riferito limitatamente a corpo unico
- **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'.**  
Intestata al SIG. ██████████ protocollata in data 21.05.1979
  - Vista la dichiarazione del tecnico comunale del 19.9.79
  - Vista la dichiarazione del tecnico comunale del 27.10.1979 (Rif CE rilasciate il 06.06.1977 e 03.01.1979)
  - **Rilascio agibilità del 12.11.1979**Riferito limitatamente a corpo unico

## 7.2. Conformità edilizia:

Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi con la planimetria della licenza edilizia sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

### **UNITA' IMMOBILIARE:**

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza degli spazi;
- rispetto alla distribuzione compositiva dell'elaborato grafico rappresentato nella pratica di Concessione Edilizia l' attuale distribuzione non risulta conforme;
- le porte nella planimetria di autorizzazione non risultano essere quotate tuttavia si rileva: porta scorrevole per il locale cucina; porta a libro doppia anta all'ingresso del disimpegno notte; luce porta cm 0.70 ai locali bagno con posa porte a tipologia libro.
- non è presente il tavolato di separazione fra l ingresso ed il soggiorno di fatto la superficie del soggiorno nella sua maggior consistenza non soddisfa i RAI; il tavolato andrà riposato; Si segnala oltre tutto che il calcolo della superficie della porta f. ( del locale sogg.)non ha considerato la decurtazione dei 0.60cm.
- non è presente la spalla in muratura nel disimpegno notte

- il locale cucina nella tavola di autorizzazione prevede un calcolo RAI senza nessun riferimento all'art. 5 del Decreto sanita 1975 ( RAI 1/8) oltre tutto nel conteggio segnalato non sono stati decurtati i 0.60 cm della porta finestra. Attualmente i RAI non soddisfano i requisiti igienico-sanitari
- difformità nella consistenza i della superficie dei balconi.
- si rileva un altezza dei parapetti del balconi di cm 0.98/0.99 circa altresì in una porzione del parapetto del balcone posto fra il sogg. e la cucina è stata realizzata un'apertura a battente per l'accesso diretto al giardino in uso esclusivo; non presenti le fioriere in muratura
- all'interno dell'unità si rilevano degli ispessimenti murari che dovranno essere accertati se di natura strutturale (con redazione di certificazione di idoneità statica) o di natura architettonica.
- da verificare se sul lato della parete attrezzata risulta essere presente la predisposizione al collegamento del tubo cappa cucina gas, in loco visionato un foro con tappo.
- nel bagno di servizio presente un bidet, probabilmente in aggiunta al n. di apparecchi autorizzati ( wc, lavabo o lavatoio, lavatrice);
- presenza di controsoffitto, con corpi illuminanti nel disimpegno notte ad altezza da pavimenti cm 271 circa
- dovranno essere adeguate le altezze dei rivestimenti dei locali bagni rilevati in cm 160c. nel BP e cm 170 c. nel BS
- dalla sezione di Concessione Edilizia si rileva un altezza al piano di cm 280 in loco da locale a locale si rilevano altezze di cm 279/280/281 cm c.

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi con la planimetria della licenza edilizia VAR. sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

#### **CANTINA E RIPOSTIGLIO:**

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza degli spazi;
  - dalla tavola dello stato di confronto non risultano essere quotate le porte di ingresso locale rip. e locale cantina.
  - rispetto alla distribuzione compositiva dell'elaborato grafico rappresentato nella pratica di Concessione Edilizia VAR l' attuale distribuzione non risulta conforme
  - nel ripostiglio, nella pianta di autorizzazione , risulta presente una porzione di tavolato strutturale ( di maggior spessore rispetto alla rituale compartizione interna)
  - un pilastro risulta in posizione leggermente differente rispetto all'autorizzazione
  - presenza di travi ribassate;
  - presenza di posa calorifero:
- Nota perito:** ai sensi dell art.24 comma 3 bis della legge Regionale 24/06 con s.m Legge Regionale 10/09, vige il divieto con sanzioni amministrative, di climatizzare nel periodo estivo e invernale in cantine, ripostigli, scale, box, e depositi nelle abitazioni indipendentemente dal fatto che in questi ambienti siano rispettate le prescrizioni igienico.
- si rilevano quote di cm 249 nel locale ripostiglio e 250 nel locale cantina in virtù dei cm 250 di autorizzazione edilizia (tavola di sezione).

#### **LOCALE BOX:**

- leggere difformità nelle quote rilevate, leggera difformità nella consistenza del locale, si segnala un' altezza locale di cm 255; non rinvenuta nel fascicolo nessun elaborato di sezione per il corpo box;

**Nota perito=** al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un aggiornamento della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.000,00

Totali costi oneri/professionali € 4.000,00 circa

**Nota perito=** solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

**Nota perito=** si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori ( se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

**Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica )

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

### 7.3. Conformità catastale

Conformità catastale: **non riscontrata**

**Nota:**

**Unità Immobiliare:**

scheda catastale presentata il 13.09.1978 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N.31681 APP.TO.

scheda catastale presentata il 13.09.1978 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N.31680 BOX.

**Nota:** Non presente elaborato planimetrico

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

**UNITA' IMMOBILIARE:**

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza degli spazi;
- rispetto alla distribuzione compositiva rappresentata sulla scheda catastale l'attuale distribuzione non risulta conforme;
- non è presente il tavolato di separazione fra l'ingresso ed il soggiorno di fatto la superficie del soggiorno nella sua maggior consistenza non soddisfa i RAI; il tavolato andrà riposato; Si segnala oltre tutto che il calcolo della superficie della porta f. ( del sogg.)non ha considerato la decurtazione dei 0.60 cm.
- non è presente la spalla in muratura nel disimpegno notte
- il locale cucina nella tavola di autorizzazione prevede un calcolo RAI senza nessun riferimento all'art. 5 del Decreto sanita 1975 ( RAI 1/8) oltre tutto nel conteggio segnalato non sono stati decurtati i 0.60 cm della porta finestra. Attualmente i RAI non soddisfano i requisiti igienico-sanitari
- difformità nella consistenza della superficie dei balconi.

- si rileva un'altezza dei parapetti dei balconi di cm 0.98/0.99 circa altresì in una porzione del parapetto del balcone posto fra il soggiorno e la cucina è stata realizzata un'apertura a battente per l'accesso diretto al giardino in uso esclusivo; non presenti le fioriere in muratura
- all'interno dell'unità si rilevano degli ispessimenti murari che dovranno essere accertati se di natura strutturale (con redazione di certificazione di idoneità statica) o di natura architettonica.
- nel bagno di servizio presente un bidet, probabilmente in aggiunta al n. di apparecchi autorizzati (wc, lavabo o lavatoio, lavatrice);
- presenza di controsoffitto, con corpi illuminanti nel disimpegno notte ad altezza da pavimenti cm 271 circa
- la scheda catastale riporta un'altezza unità di cm 290 in loco da locale a locale si rilevano altezze di cm 279/280/281 cm c.
- dovranno essere aggiornate le coerenze.

#### **CANTINA E RIPOSTIGLIO:**

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza degli spazi;
- rispetto alla distribuzione compositiva della scheda catastale l'attuale distribuzione non risulta conforme
- un pilastro risulta in posizione leggermente differente rispetto all'autorizzazione
- presenza di travi ribassate;
- si rilevano quote di cm 249 nel locale ripostiglio e 250 nel locale cantina in virtù dei cm 250 riportati sulla scheda catastale.

#### **LOCALE BOX:**

- leggere difformità nelle quote rilevate, leggera difformità nella consistenza del locale, si segnala un'altezza locale di cm 255; sulla scheda catastale si rileva un'altezza di cm 250

#### **Regolarizzazione:**

rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di **autorizzazione edilizia** o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

- redazione di elaborato planimetrico se necessario (costo già considerato nella proposta del valore di cessione, anche per eventuale regolarizzazione della porzione di terrazzino non di proprietà)
- eventuali regolarizzazioni in aggiornamento (pro quota-condominiali) già considerate nel prezzo di cessione.

Costo professionista: € 700,00

**Nota perito:** le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa il bene è identificato. Sulla visura del Box/Locale autorimessa si segnala il civico n. 2; in loco apposto in fregio al cancello carraio non si ravvisa nessun civico.

**Nota=** si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

L'edificio è identificato, come indicato in visura, con il civico 2 piano T (di fatto piano rialzato). Per l'unità oggetto di relazione è stata rinvenuta, allegata alla pratica di agibilità la certificazione di conformità impianti – rif. impianto di riscaldamento- (intubatura camino per caldaia turbo), discreto lo stato di manutenzione dell'unità rilevato a vista.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale. I vani accessori valutati a corpo .

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	100,0	100%	100,0
ripostiglio P-S 1	mq.	75,0	25%	18,8
balconi	mq.	16,0	30%	4,8
cantina	a corpo	0,0	0%	0,0
		<b>191,0</b> mq. lordi		<b>123,6</b> mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	a corpo	0,0	100%	0,0
		<b>0,0</b> mq. lordi		<b>0,0</b> mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

### Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

### 9.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano<sup>2</sup>, Ufficio Tecnico comune di Cernusco sul Naviglio (MI); Anagrafe/Stato Civile comune di Calco/Merate/Cernusco sul Naviglio; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare I° SEMESTRE (2021) doc.all. ; studio amministrativo condominiale: Lepri -Cernusco sul Naviglio (MI)-, Offerte Immobiliari sul sito internet [www.trovit.it](http://www.trovit.it), oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano.

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo		
Abitazione popolare	A3	123,6	€ 1.500,00	€ 185.400,00		
				<b>€ 185.400,00</b>		

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo		
Box	C6	a corpo	€ 10.000,00	€ 10.000,00		
				<b>€ 10.000,00</b>		

#### 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 001	€ 195.400,00
Valore Lotto 001	€ 195.000,00A
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 10.000,00A

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 5.000,00A
---	-------------

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 180.000,00**

**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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

**Nota perito=** l'unità dovrà essere regolarizzata.

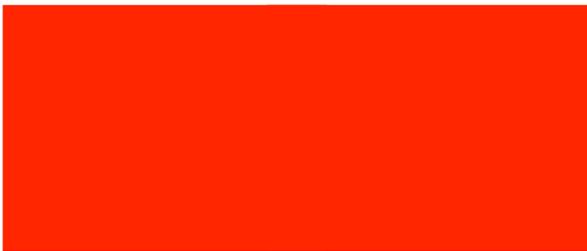
Il sottoscritto  dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Parabiago li: 15.02.2022

l'Esperto Nominato



**Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):**

- 1) Perizia e rilievo fotografico.  
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Richiesta/rilascio certificati di residenza e storico/stato civile debitore
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati -doc. all-
- 3) Richiesta/rilascio all'ufficio tecnico del comune di Cernusco sul N.: PE allegate -
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. Bevilacqua) Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico = non presente
- 9) Visure catastali aggiornata storica
- 10) Planimetria (2)
- 11) APE (non presente)
- 12) Lettera di trasmissione alle parti

