

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 1837 / 2014

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
beni in PESSANO CON BORNAGO (MI), VIA CARLO PORTA N. 9



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO UNICO – Proprietà superficiaria:

Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

Beni: Via Carlo Porta n. 9 – 20060, Pessano con Bornago (MI)

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 299, subalterno 16

Corpo B – n. 1 box ad uso autorimessa

Beni: Via Carlo Porta n. 9 – 20060, Pessano con Bornago (MI)

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati Catastali: foglio 6, particella 299, subalterno 31

2. Stato occupativo

LOTTO UNICO – Proprietà superficiaria:

Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

Corpo B – n. 1 box ad uso autorimessa

Beni: Via Carlo Porta n. 9 – 20060, Pessano con Bornago (MI)

Giuridicamente LIBERI (occupati dai Debitori eseguiti e dal loro nucleo familiare)

3. Contratti di locazione in essere

LOTTO UNICO – Proprietà superficiaria:

Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

Corpo B – n. 1 box ad uso autorimessa

Beni: Via Carlo Porta n. 9 – 20060, Pessano con Bornago (MI)

Nessuno

4. Comproprietari

LOTTO UNICO – Proprietà superficiaria:

Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

Corpo B – n. 1 box ad uso autorimessa

Beni: Via Carlo Porta n. 9 – 20060, Pessano con Bornago (MI)

Nessuno

5. Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO UNICO – Proprietà superficiaria:

Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

Corpo B – n. 1 box ad uso autorimessa

Beni: Via Carlo Porta n. 9 – 20060, Pessano con Bornago (MI)

Prezzo da "libero": € 176.000,00

(Prezzo da "occupato": € 132.000,00)

LOTTO UNICO

n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina e
n. 1 box a uso autorimessa
Pessano con Bornago (MI), Via Carlo Porta n. 9

Lotto: UNICO – n. 2 CORPI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A– n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Pessano con Bornago (MI), in prossimità del campo sportivo comunale e di uno degli attraversamenti carrabili del torrente Molgora, proprietà superficaria di:

– n. 1 Appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo e n. 1 cantina posta al piano seminterrato di un edificio di n. 6 piani complessivi.

L'APPARTAMENTO è composto da n. 3 locali e servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo cottura in nicchia separata, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 corridoio e n. 1 ripostiglio), ed è dotato di n. 1 loggia sul fronte Sud-Est e della menzionata cantina al piano seminterrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 123,40 mq circa (dei quali 108,00 mq circa ad appartamento, 5,50 mq circa a loggia e 9,90 mq circa a cantina), che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 112,15 mq circa (dei quali 108,00 mq circa ad appartamento, 1,65 mq circa a loggia e 2,50 mq circa a cantina).

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato:

Residenza: Pessano con Bornago (MI), Via Carlo Porta n. 9

2001 – Parte II – Serie A N. 11)

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Note: si segnala che la misura catastale dell'unità immobiliare il [redacted] è stato erroneamente indicato come [redacted], si tratta ragionevolmente di un errore di battitura ch

ritiene possa essere corretto con un'istanza all'Agenzia delle Entrate.

Si segnala altresì che sia nell' "Atto di Pignoramento" che nella relativa "Nota di Trascrizione", il codice fiscale del Sig. Dibitetto Vito Massimiliano è errato (termina con "704B" e non con "704H"), mentre data e luogo di nascita sono correttamente indicati.

[REDACTED]

[REDACTED]

Residenza: Pessano con Bornago (MI), Via Carlo Porta n. 9

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2001 - Parte II - Serie A N. 11)

Regime patrimoniale: separazione dei beni

1000 / 1000 di C.I.M.E.P. - CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE - Proprietà dell'area

Sede: Milano

Cod. Fiscale: 80101970152*

Stato di Famiglia:

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune come segue:

Intestazione:

C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE, con sede in MILANO, C.F.: 80101970152*, (1t) Proprietà per l'area

[REDACTED]

[REDACTED]

foglio 6, particella 299, subalterno 16

indirizzo: VIA PORTA C. n. 9 piano: 3-S1, Comune di Pessano con Bornago,
Provincia di Milano

categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 5,5 vani

superficie catastale totale: 109 mq – totale escluse aree scoperte: 108 mq

rendita catastale: € 369,27

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0727030 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 173530.1/2011)
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 13/02/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 62270/1988)

Situazione degli INTESSTATI:

- SCRITTURA PRIVATA del 17/02/1999 protocollo n. 550685 Voltura in atti dal 01/06/2001 Repertorio n.: 232712 Rogante: GAVAZZI Sede: COLOGNO MONZESE Registrazione: UR Sede: MONZA n: 847 del 01/03/1999 CV (n. 361230.1/1999)
- SCRITTURA PRIVATA del 25/05/1988 Voltura in atti dal 10/07/1991 Repertorio n.: 83097 Rogante: AJELLO Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO n: 15308 del 03/06/1988 (n. 185901.1/1988)
- in atti dal 10/09/1990

1.4 Coerenze:

Da Nord, in senso orario:

- dell'APPARTAMENTO: unità immobiliare sub. 17 e pianerottolo comune, unità immobiliare sub. 15, area cortilizia su due lati;
- della CANTINA: corridoio comune, cantina sub. 11, area cortilizia, cantina sub. 10.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione:

Nessuna.

CORPO B- n. 1 box a uso autorimessa

1.6 Descrizione del bene:

In Comune di Pessano con Bornago (MI), in prossimità del campo sportivo comunale e di uno degli attraversamenti carrabili del torrente Molgora, proprietà superficiaria di:

- n. 1 box ad uso autorimessa posto al piano seminterrato del medesimo edificio.

Il BOX, singolo e di forma rettangolare, si trova nella zona Sud-Est dell'autorimessa condominiale, in prossimità della parete terminale del corsello di manovra.

Il box sviluppa una superficie LORDA complessiva di 17,35 mq circa, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 4,35 mq circa.

1.7 Quota e tipologia del diritto pignorato:

[REDACTED]

Residenza: Pessano con Bornago (MI), Via Carlo Porta n. 9

[REDACTED]

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Note: [REDACTED]

... fatta ragionevolmente di un errore di battitura che si ritiene possa essere corretto con un'istanza all'Agenzia delle Entrate.

Si segnala altresì che sia nell' "Atto di Pignoramento" che nella relativa "Nota di Trascrizione" [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Residenza: Pessano con Bornago (MI), Via Carlo Porta n. 9

[REDACTED]

2001 - Parte II - Serie A N. 11)

Regime patrimoniale: separazione dei beni

1000 / 1000 di C.I.M.E.P. - CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE - Proprietà dell'area

Sede: Milano

Cod. Fiscale: 80101970152*

Stato di Famiglia:

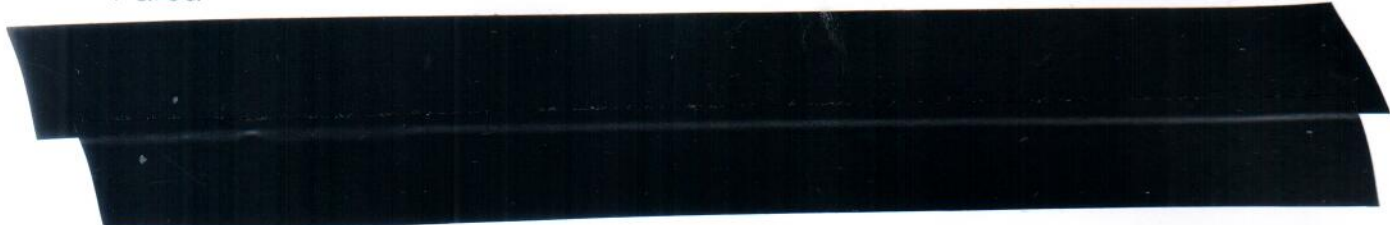


Eventuali comproprietari: Nessuno

1.8 Identificato al catasto Fabbricati del Comune come segue:

Intestazione:

C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE, con sede in MILANO, C.F.: 80101970152*, (1t) Proprietà per l'area



foglio 6, particella 299, subalterno 31

indirizzo: VIA PORTA C. n. 9 piano: S1, Comune di Pessano con Bornago, Provincia di Milano

categoria: C/6, classe: 5, consistenza: 15 vani

superficie catastale totale: 15 mq

rendita catastale: € 37,18

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0727045 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 173545.1/2011)
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 13/02/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988)

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 62270/1988)

Situazione degli INTESTATI:

- SCRITTURA PRIVATA del 17/02/1999 protocollo n. 550685 Voltura in atti dal 01/06/2001 Repertorio n.: 232712 Rogante: GAVAZZI Sede: COLOGNO MONZESE Registrazione: UR Sede: MONZA n: 847 del 01/03/1999 C/V (n. 361230.1/1999)
- SCRITTURA PRIVATA del 25/05/1988 Voltura in atti dal 10/07/1991 Repertorio n.: 83097 Rogante: AJELLO Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO n: 15308 del 03/06/1988 (n. 185901.1/1988)
- in atti dal 10/09/1990

1.9 Coerenze:

Da Nord, in senso orario: box-auto sub. 30, area cortilizia su due lati, corsello di manovra.

1.10 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:

Informazioni generali:

Comune: Pessano con Bornago (MI)

Fascia/Zona: semicentrale, normale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, parchi e aree verdi

Urbanizzazioni:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Supermercato "Carrefour Express", Via Carlo Porta n. 3

Farmacia "Ghiozzi", Corso Europa n. 42

Distributore di carburante "Q8", Piazza Castello n. 43

Scuola media statale "Daniela Mauro", Via Roma n. 6

Palazzetto dello Sport, Corso Europa

Centro sportivo "Pessano Sport Village", Via Fulvio Testi n. 3

Campo sportivo comunale, Via Fulvio Testi n. 3

Sportello bancario "BCC Milano", Piazza Sandro Pertini n. 20

Parco degli Attrezzi, Via Carlo Porta

Aree cani, Via Carlo Porta

Centro "Don Gnocchi Santa Maria al Castello", Piazza Castello n. 20-22

Cimitero di Bornago, Corso Europa

Giardini pubblici attrezzati e aree verdi piantumate

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche:

Cappella Bossi

Cappella Negroni

Chiesa dei Santi Vitale e Valeria

Chiesa dei Santi Cornelio e Cipriano (antica)

Chiesa dei Santi Cornelio e Cipriano (nuova)

Filanda

Palazzo Longhi

Villa Bossi

Villa Castiglioni Negroni Prato Morosini

Villa Prinetti

Cascina Bosco

Cascina Bragosa

Cascina Canepa

Cascina Carozzi

Cascina Castiona

Cascina Lodola

Cascina Novellana

Cascina Pariana

Cascina Ruscona

Cascina Valera

Principali collegamenti pubblici:

Autolinea Z315 – Vimercate - Gorgonzola M2

Autolinea Z305 – Cologno Nord M2 - Carugate - Cernusco sul Naviglio (Villa Fiorita M2)

Collegamento alla rete stradale e autostradale:

Strada Padana Superiore

Autostrada A58 – Tangenziale Est Esterna Milano (TEEM), casello “Pessano con Bornago”

Autostrada A4 – Torino – Trieste, Casello “Agrate”

2.2 Caratteristiche descrittive esterne:

Edificio ad impianto quadrato, costruito tra il 1983 ed il 1986 in “diritto di superficie”, in forza di “convenzione urbanistica ex Legge 865/1971” stipulata tra il Comune di Pessano con Bornago e la “Cooperativa edificatrice Claudia Rosa a.r.l.”.

Detto edificio è articolato in n. 6 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a ingresso, cantine, locali tecnici e autorimessa, e n. 5 piani adibiti a residenza) ed è dotato di n. 1 ascensore e di n. 1 giardino / cortile comune.

EDIFICIO:

- **Struttura portante:** c.a.;
- **Solai:** laterocemento;
- **Facciate:** doppia parete in laterizio con intercapedine e interposto pannello isolante; finitura in intonaco plastico – sufficiente /mediocre stato di manutenzione (sporczia, muffe);

- **Balconi:** incassati in facciata ("a loggia"), con parapetti in grigliato metallico zincato – sufficiente stato di manutenzione;
- **Copertura:** a quattro falde, con struttura portante in laterocemento; il manto di finitura sembrerebbe in lastre in lamiera preverniciata (quello originario era in lastre in eternit) – non visibile;
- **Accesso pedonale esterno:** n. 1 cancello a battente in profilati in ferro verniciati – mediocre stato di manutenzione (ossidazione e lacune della vernice, ruggine) + n. 1 portone a battente in profilati in alluminio anodizzato e specchiature in vetro – discreto stato di manutenzione;
- **Accesso carraio:** n. 1 cancello a due battenti in profilati in ferro verniciati, con dispositivo di apertura automatizzato – mediocre stato di manutenzione (ossidazione e lacune della vernice, ruggine);
- **Scala interna:** a doppia rampa con gradini, pianerottoli e disimpegni in lastre in marmo, parapetti a bacchette in ferro e finitura parietale in intonaco plastico e pittura – discreto stato di manutenzione;
- **Ascensore:** n. 1 ascensore capienza 5 persone, ragionevolmente coevo al fabbricato – sufficiente stato di manutenzione;
- **Condizioni generali:** interno: sufficienti/discrete, esterno: sufficienti;

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Abitazione di tipo civile posta al piano terzo e composta da n. 3 locali e servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo cottura in nicchia separata, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 corridoio e n. 1 ripostiglio).

Essa è dotata di n. 1 loggia sul fronte Sud-Est e di n. 1 cantina al piano seminterrato.

Stando a quanto riferito dai Debitori eseguiti, in epoca relativamente recente (1999 circa) l'unità immobiliare è stata interessata da un parziale intervento di manutenzione ordinaria (rifacimento del bagno e dell'angolo cottura, sostituzione di radiatori, porte e pavimento del soggiorno-pranzo, rifacimento dell'impianto elettrico); la caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è stata installata nel 2018.

APPARTAMENTO:

- **Esposizione:** doppia: Sud-Est e Sud-Ovest;
- **Pareti:** rasatura a gesso e idropittura e/o piastrelle in gres porcellanato (angolo-cottura e bagno) – discreto/buono stato di manutenzione;
- **Plafoni:** rasatura a gesso e idropittura;
- **Pavimenti:** parquet prefinito posato in diagonale (soggiorno) e a mosaico (camere da letto, corridoio e ripostiglio), piastrelle in gres porcellanato (angolo-cottura, bagno) – discreto stato di manutenzione; si segnala che alcune piastrelle del pavimento del bagno sono scheggiate/incrinata (in prossimità della porta di ingresso);

- Infissi esterni: legno mordenzato verniciato a flatting, con vetrocamera e tapparelle in plastica, ragionevolmente coevi al fabbricato - sufficiente/discreto stato di manutenzione;
- Porta di ingresso: blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato - discreto stato di manutenzione;
- Porte interne: del tipo "tamburato" con pannelli di finitura in legno mordenzato e meccanismo di apertura ad anta o a libro (ripostiglio), e in vetro acidato con meccanismo di apertura scorrevole su rotaia esterna (soggiorno verso corridoio) - discreto stato di manutenzione;
- Impianto citofonico: audio - sufficiente stato di manutenzione, laddove visibile;
- Impianto elettrico: Sottotraccia - discreto stato di manutenzione, laddove visibile;
- Impianto idrico-sanitario: Sottotraccia - discreto stato di manutenzione, laddove visibile;
- Servizio igienico: ristrutturato; attrezzato con lavandino, bidet, wc e vasca da bagno - buono stato di manutenzione, laddove visibile;
- Impianto termico: autonomo, con caldaia a gas metano, radiatori in alluminio a piastre e scaldasalviette in tubolari (bagno) - discreto stato di manutenzione, laddove visibile;
- Acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia autonoma di cui sopra;
- Impianto di condizionamento: assente;
- Impianto gas: presente - discreto stato di manutenzione, laddove visibile;
- Impianto di allarme: assente;
- Altezza dei locali: 2,70 m circa;
- Condizioni generali: discrete;

CANTINA:

- Conformazione: pianta rettangolare; n. 1 piccola finestra verso l'esterno;
- Pareti: muratura in blocchi in calcestruzzo vibrocompresso non intonacati e calcestruzzo armato a vista - discreto stato di manutenzione, laddove visibile;
- Plafone: lastre in calcestruzzo armato tipo "predalles" - discreto stato di manutenzione, laddove visibile;
- Pavimento: del tipo "industriale" in cemento - sufficiente stato di manutenzione, laddove visibile;
- Porta di ingresso: lamiera zincata non verniciata, con meccanismo di apertura ad anta - discreto stato di manutenzione;
- Impianto elettrico: in tubazioni esterne in plastica a vista, composto da n. 1 plafoniera a parere del tipo "tartaruga", dal relativo interruttore di comando in scatola esterna e da n. 1 presa nella medesima scatola;

- Altezza del locale: 2,50 m;
- Condizioni generali: discrete.

BOX-AUTO:

- Conformazione: singolo, a pianta rettangolare;
- Pareti: muratura in blocchi in calcestruzzo vibrocompresso non intonacati e calcestruzzo armato a vista – sufficiente/mediocre stato di manutenzione;
- Plafone: lastre in calcestruzzo armato tipo “predalles” – sufficiente stato di manutenzione;
- Pavimento: getto in cemento – sufficiente/mediocre stato di manutenzione, laddove visibile;
- Porta di ingresso: lamiera verniciata, con meccanismo di apertura basculante – sufficiente stato di manutenzione (ruggine, scalfitture);
- Impianto elettrico: in tubazioni esterne in plastica a vista e composto da n. 1 plafoniera a parere del tipo “tartaruga”, dal relativo interruttore di comando in scatola esterna e da n. 1 presa nella medesima scatola;
- Altezza del locale: 2,46 m;
- Condizioni generali: sufficienti.

2.4 Breve descrizione della zona:

L'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è ubicato nella zona centrale / Ovest dell'agglomerato urbano; detta zona, a carattere prevalentemente residenziale, è caratterizzata da traffico veicolare locale, una buona disponibilità di parcheggi e numerose aree a parco, anche attrezzate; l'edificio dista circa 500 m dal Municipio.

2.5 Certificazione Energetica:

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) MANCANTE;

Indice di prestazione energetica: –

Classe Energetica: –

- CANTINA: non necessario stante la destinazione d'uso.
- BOX-AUTO: non necessario stante la destinazione d'uso.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle *“Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte”* ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37 pur richieste

all'Amministratore del Condominio; i suddetti impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi", e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno delle UNITA' IMMOBILIARI pignorate, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna *delle "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte"* ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37, pur richieste ai Debitori eseguiti; i suddetti impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi", e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

2.7 C.P.I. – Certificato di Prevenzione Incendi:

Con riferimento alle pratiche di "prevenzione incendi", si segnala che all'interno del "fascicolo edilizio" depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune è conservata la pratica di "prevenzione incendi" n°135551 del 11/11/1981, predisposta all'epoca di costruzione del fabbricato.

Alla data odierna all'interno dell'edificio non sono presenti attività soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi ai sensi dell'Allegato I del D.P.R. 01808/2011, n. 151.

2.8 C.I.S. – Certificato di Idoneità Statica:

Documento d oggi non richiesto dal "Regolamento Edilizio" del Comune di Pessano con Bornago (MI).

2.9 C.I.S. – Varie:

Si segnala che il Comune di Pessano con Bornago (MI) ha quantificato in € 2.899,00 il valore di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" del terreno di pertinenza dell'edificio, come da comunicazione alla scrivente Perito n. 798 del 18/01/2021.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Alla data del sopralluogo (19/10/2020) le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva sono risultate occupate dai Debitori esegutati e dal loro nucleo familiare.


3.2 Detenzione del bene:

In data 09/10/2020 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente che non sono in corso contratti di locazione o di comodato d'uso registrati, relativi alle unità immobiliari pignorate e posti in essere dai Debitori esegutati in qualità di danti causa / locatori.

4. PROVENIENZA

Dalla "Certificazione Notarile" del 10/11/2014 a firma della Dott.ssa Patrizia Codecasa, Notaio in Lodi (collegio Notarile di Milano), depositata agli Atti, implementata dall'acquisizione del "titolo di provenienza" e dalle ispezioni ipocatastali a cura della scrivente (per intestazione e per estremi catastali), risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari del "diritto di superficie" / proprietà superficiaria:


In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Gavazzi Aurelio, in data 17/02/1999, ai nn. 232712/15839
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 04/03/1999, ai nn. 18239/12984
Nota Bene: il diritto di superficie ha durata di anni 90 a partire dal 12/05/1983.

4.2 Attuali proprietari del "terreno":


2. *Titolare/Proprietario – C.I.M.E.P. – CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE*

dal 07/07/1983 alla data odierna (attuale proprietari)


Consorzio intercomunale milanese per l'edilizia popolare

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Stucchi Lorenzo, in data 07/07/1983, ai nn. 6680/29354
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 03/08/1983, ai nn. 48786/39236

4.3 Precedenti proprietari del "diritto di superficie" / proprietà superficiaria:


In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Ajello Alfonso, in data 25/05/1988, ai nn. 83097/16547
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 09/06/1988, ai nn. 45573/33061

2. *Titolare/Proprietario – COOPERATIVA EDILIZIA CLAUDIA ROSA A.R.L.*

dal 12/05/1983 al 24/05/1988

Dante/i causa: C.I.M.E.P. – Consorzio intercomunale milanese per l'edilizia popolare

Avente/i causa: Cooperativa Edilizia Claudia Rosa a.r.l.

In forza di: Atto notarile pubblico – Convenzione urbanistica ex Lege 865/1971 per concessione di diritti reali a titolo gratuito

Rogito: Notaio Dott. Sormani Pietro, in data 12/05/1983, ai nn. 26447/7795

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 31/05/1983, ai nn. 32306/26105

e

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Atto di identificazione catastale

Rogito: Notaio Dott. Sormani Pietro, in data 17/04/1984, ai nn. 31895/9797 e
in data 09/05/1984, ai nn. 32133/9797

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 05/06/1984, ai nn. 37784/30291

e

In forza di: Atto notarile pubblico – Atto di identificazione catastale

Rogito: Notaio Dott. Sormani Pietro, in data 22/09/1987, ai nn. 52180/16811

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 06/10/1987, ai nn. 70581/50520

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla "Certificazione Notarile" del 10/11/2014 a firma della Dott.ssa Patrizia Codecasa, Notaio in Lodi (collegio Notarile di Milano), depositata agli Atti, implementata dall'acquisizione del "titolo di provenienza" e dalle ispezioni ipocatastali a cura della scrivente (per intestazione e per estremi catastali), risulta quanto segue:

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

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

5.1.2 *Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico/edilizio:*

– Convenzione urbanistica ex Lege 865/1971:

A favore di: Cooperativa Edilizia Claudia Rosa a.r.l.

Contro: C.I.M.E.P. – Consorzio intercomunale milanese per l'edilizia popolare

Derivante da: Atto notarile pubblico – Convenzione Edilizia ex Lege 865/1971 per concessione di diritti reali a titolo gratuito

Rogito: Notaio Dott. Sormani Pietro, in data 12/05/1983, ai nn. 26447/7795

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 31/05/1983, ai nn. 32306/26105

e

Derivante da: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Atto di identificazione catastale

Rogito: Notaio Dott. Sormani Pietro, in data 17/04/1984, ai nn. 31895/9797 e

in data 09/05/1984, ai nn. 32133/9797

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 05/06/1984, ai nn. 37784/30291

e

Derivante da: Atto notarile pubblico – Atto di identificazione catastale

Rogito: Notaio Dott. Sormani Pietro, in data 22/09/1987, ai nn. 52180/16811

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 06/10/1987, ai nn. 70581/50520

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

5.2.1 *Iscrizioni:*

– Ipoteca volontaria n. 1:

[REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Rogito: Notaio Dott. Gavazzi Aurelio, in data 17/02/1999, al n. 232713

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 04/03/1999, ai nn. 18240/4844

[REDACTED]

- Ipoteca volontaria n. 2:

[REDACTED]

Rogito: Notaio Dott. Romanelli Luca Saverio Felice, in data 25/11/2009, ai nn. 60/54

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 30/11/2009, ai nn. 159456/32532

[REDACTED]

- Ipoteca legale:

[REDACTED]

Derivante da: Ipoteca legale ex Art. 77 D.P.R. 29/09/1973, n. 602

Pubblico ufficiale: Equitalia Esatri S.p.A., in data 18/03/2010, ai nn. 6225/68

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 24/03/2010, ai nn. 36628/7951

[REDACTED]

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione, in data 20/04/2020, ai nn. 406/6820

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 20/05/2020, ai nn. 48366/10040

- Ipoteca giudiziale n. 1:

[REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano, in data 05/11/2009, ai nn. 46413/2009

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 21/05/2010, ai nn. 64894/14880

[REDACTED]

Notaio: Dott. Grilli Giulio, in data 18/11/2011, ai nn. 1148/929

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 02/12/2011, ai nn. 138199/24065

- Ipoteca giudiziale n. 2:

[REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale: Tribunale di Udine, in data 13/08/2010, al n. 1889

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 27/08/2010, ai nn. 110794/26336

[REDACTED]

5.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento n. 1:

[REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data 15/09/2010, al n. 6888

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 10/12/2010, ai nn. 150435/89061

[REDACTED]

05/11/2012 e archiviata in data 17/04/2013 presso l'Archivio Generale (cartaceo) del Tribunale di Milano.

- Pignoramento n. 2:

[REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data 12/06/2014, al n. 10549

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 24/07/2014, ai nn. 69058/48098

Nota Bene: come detto, sia nell' "Atto di Pignoramento" che nella correlata

[REDACTED]

mentre data e luogo di nascita sono correttamente indicati.

5.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

5.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale*: Pratica "Docfa" di aggiornamento catastale, previa "pratica edilizia" di regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo, come si dirà meglio al paragrafo "7.3 conformità edilizia", al quale si rimanda.

5.3 Eventuali note/osservazioni: Nessuna.

6. CONDOMINIO

Amministratore di Condominio:

Geom. Giulio Galbiati

Via Italia n. 24/A – Carugate (MI)

Tel.: 02.92.50.28.50 e 392.52.84.538

Fax : 02.92.34.67.36

e-mail: info@mgtcase.net

PEC: –

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

- APPARTAMENTO + CANTINA: 53,97 / 1.000 di proprietà delle parti comuni condominiali;
- BOX-AUTO: 3,73 / 1.000 di proprietà delle parti comuni condominiali.

Millesimi di riscaldamento: –

6.1 Spese di gestione condominiale:

Si precisa che la gestione del Condominio va dal 15/05 al 15/01 di ogni anno e che le somme indicate sono state arrotondate.

Spese condominiali ordinarie annue: € 1.800,00 ca.
(escluso riscaldamento e acqua calda)

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente (biennio precedente):

– Bilancio consuntivo 2018-2019	€ 115,24
– Bilancio preventivo 2019-2020	€ 1.766,61

TOTALE SPESE CONDOMINIALI 2018-2019 € 1.881,86

Si ricorda altresì che il futuro aggiudicatario avrà l'onere di acquisire tempestivamente tutte le informazioni in merito alla consistenza delle spese condominiali ordinarie e straordinarie ancora insolute relative all'anno in corso, al momento del "Decreto di trasferimento" ed a quello precedente, gravanti in via solidale sui Debitori eseguiti e sull'Aggiudicatario (c.f.r. art. 63, c. 4, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio è dotato di "Tabelle Millesimali" e di un "Regolamento di Condominio" che si allegano al presente "Rapporto di Valutazione";
- Il Condominio NON è dotato del servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato del servizio di pulizia delle parti comuni;
- Il Condominio è dotato del servizio di manutenzione del giardino;

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (19/10/2020) l'EDIFICIO all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Presenza di alcune rampe di scale tra il piano della pubblica Via e quello dell'ingresso dell'edificio al piano seminterrato;
- Modalità di apertura della porta dell'ascensore;
- Dimensioni della cabina dell'ascensore.

Tale stato di cose potrà essere risolto parzialmente tramite:

- Installazione di un servoscala tra il piano della pubblica Via e quello dell'ingresso dell'edificio al piano seminterrato.

APPARTAMENTO:

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Assetto distributivo del bagno;
- Larghezza delle porte del corridoio e del bagno (70 cm);

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Modifica dell'assetto distributivo del bagno;
- Allargamento delle porte del corridoio e del bagno (85 cm).

7. VERIFICHE URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

7.1 Conformità urbanistica:

La costruzione del complesso edilizio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è iniziata dopo il 1967.

Detto complesso edilizio si trova in "Ambito residenziale urbano di seconda espansione", ai sensi del vigente P.G.T. ("Variante parziale" approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 30/07/2019), con sensibilità paesistico-ambientale "Classe 3 - Sensibilità paesistica media".

Vincoli urbanistici: nessuno.

7.2 Pratiche edilizie:

Dall'esame del "fascicolo edilizio" conservato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pessano con Bornago (MI), è emersa l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie, relative all'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate.

Si segnala che all'interno di detto fascicolo non è stata rinvenuta il c.d. "Certificato di Agibilità" (già "Abitabilità"):

1. CONCESSIONE EDILIZIA n. 92 / 81

Intestazione: Coop. Claudia Rosa – Presidente Gianni Raimondi Cominesi

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Palazzina civile abitazione n. 5 piani n. 20 appartamenti.

Rilascio: in data 28/10/1982, Prot. n. 6439, Pratica n. 92/81

Abitabilità/Agibilità: –

2. VARIANTI NON SOSTANZIALI n. 1

Intestazione: Coop. Claudia Rosa – Presidente Gianni Raimondi Cominesi

Tipo pratica: Variante a Concessione Edilizia

Per lavori: Opere interne

Oggetto: Modifiche interne ed esterne

Rilascio: in data 13/01/1986, Prot. n. 8709, Pratica n. 92/81

Abitabilità/Agibilità: –

3. VARIANTI NON SOSTANZIALI n. 2

Intestazione: Coop. Claudia Rosa – Presidente Gianni Raimondi Cominesi

Tipo pratica: Variante a Concessione Edilizia

Per lavori: Varianti ai prospetti di facciata, alle finestre del piano cantina ed alle sistemazioni esterne.

Oggetto: Opere esterne

Rilascio: in data 25/06/1986, Prot. n. 1631, Pratica n. 92/81

Abitabilità/Agibilità: –

4. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 10/86

Intestazione: Coop. Claudia Rosa – Presidente Vito Giglioli

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Recinzione

Rilascio: in data 14/03/1986, Prot. n. 1630, Pratica n. 10/86

Abitabilità/Agibilità: –

7.3 Conformità edilizia:

Dal rilievo delle unità immobiliari pignorate, effettuato in data 19/10/2020, sono emerse le seguenti difformità principali:

APPARTAMENTO:

- Vi sono differenze in alcune dimensioni planimetriche dei locali (nell'ordine dei 5-10 cm);
- Le porte del corridoio, del bagno e delle camere da letto hanno larghezza pari a 70 cm, inferiore alla minima prescritta dalla Normativa vigente sia alla data odierna sia all'epoca di costruzione del fabbricato (75 cm);
- Nella zona di ingresso non è stato realizzato il controsoffitto previsto dal più recente titolo edilizio abilitativo;
- Nel bagno non sono state realizzate le pareti di delimitazione del box-doccia e della lavatrice previste dal più recente titolo edilizio abilitativo;
- Tra soggiorno-pranzo e angolo cottura è stato realizzato un setto in muratura con impianto a "L" e altezza variabile (2,70 / 1,00 m) non previsto dal più recente titolo edilizio abilitativo;

CANTINA: –

BOX-AUTO: –

Regolarizzabile mediante:

Le difformità edilizie riscontrate all'interno dell'APPARTAMENTO dovranno essere gestite ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., nel modo che segue:

- Allargamento delle porte del corridoio, del bagno e delle camere da letto (almeno 75 cm, meglio 80 cm);
- Predisposizione di una pratica edilizia di C.I.L.A. "in sanatoria" per "dichiarare" le altre difformità riscontrate;

– Pagamento di una sanzione pecuniaria, che si stima pari a € 1.000,00 .

Spese:

Opere edilizie (stima di massima)	€ 3.200,00
Pratica edilizia	€ 1.500,00
Sanzioni	€ 1.000,00
<hr/>	
SPESE TOTALI	€ 5.700,00

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità edilizia dell'APPARTAMENTO oggetto di Procedura Esecutiva e SI DICHIARA la conformità edilizia della CANTINA e del BOX-AUTO oggetto di Procedura Esecutiva.

7.4 Conformità catastale:

APPARTAMENTO:

La corrente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) sostanzialmente rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare così come emerso dal rilievo effettuato in data 13/02/2020, a parte le difformità di seguito descritte, che non inficiano la conformità catastale:

- Nel bagno non sono state realizzate le pareti di delimitazione del box-doccia e della lavatrice previste dal più recente titolo edilizio abilitativo;
- Tra soggiorno-pranzo e angolo cottura è stato realizzato un setto in muratura con impianto a "L" e altezza variabile (2,70 / 1,00 m) non previsto dal più recente titolo edilizio abilitativo;

CANTINA: –

BOX-AUTO: –

Regolarizzabile mediante:

Pratica "Docfa" di aggiornamento catastale, previa "pratica edilizia" di regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo

Spese:

Pratica "Docfa" (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
<hr/>	
SPESE TOTALI	€ 7.500,00

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità catastale di tutte le unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

8. CONSISTENZA DEL LOTTO

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ... (omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ... (omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	108,00 mq	100%	108,00 mq
Balcone (sup. < 25 mq)	5,50 mq	30%	1,65 mq
Cantina (non comunicante)	9,90 mq	25%	2,50 mq
TOTALE	123,40 mq		112,15 mq

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Box-auto (non comunicante)	17,35 mq	25%	4,35 mq
TOTALE	17,35 mq		4,35 mq

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1 Criteria di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

9.2 Fonti di informazione

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata periodicamente dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 3) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione delle unità immobiliari, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione.

Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: I-2020
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Pessano con Bornago (MI)
- Fascia/Zona: B1 - Centrale/INTERO CENTRO URBANO
- Tipologia; Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.200,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

Quotazioni immobiliari "F.I.M.A.A.":

- Periodo: I-2020
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Pessano con Bornago (MI)
- Fascia/Zona: centro
- Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
- Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00
- Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00
- Fascia/Zona: periferia
- Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
- Valore di mercato min (€/mq): 1.150,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 1.700,00

9.3 Nota Bene

Per completezza di informazione si riportano le prescrizioni della "convenzione urbanistica" nn. 26447/7795 del 12/05/1983, a rogito del Notaio Dott. Sormani Pietro, in merito alle modalità di cessione delle unità immobiliari e alla formazione del prezzo di vendita sul libero mercato: *"...la concessione del diritto di superficie è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali: La durata della concessione viene fissata in anni 90 (novanta) a partire dal 12 maggio 1983 (data di stipulazione del trascrivendo atto)...la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare. I trasferimenti in*

proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: - al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella: - da dieci a venti anni fino al 10% (dieci per cento); - da venti a trenta anni fino al 20% (venti per cento); oltre trenta anni, fino al 30% (trenta per cento). In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo....".

9.4 Valutazione LOTTO n. 1:

Destinazione	Quantità (mq)	Valore unitario PIENA PROPRIETA' (€/mq)	Valore complessivo PIENA PROPRIETA' (€)
<i>Corpo A - n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina</i>			
Appartamento	108,00 mq	€ 1.700,00	€ 183.600,00
Balcone (sup. < 25 mq)	1,65 mq	€ 1.700,00	€ 2.805,00
Cantina (non comunicante)	2,50 mq	€ 1.700,00	€ 4.241,50
PIENA PROPRIETA' CORPO A	112,15 mq	€ 1.700,00	€ 190.646,50

Destinazione	Quantità (mq)	Valore unitario PIENA PROPRIETA' (€/mq)	Valore complessivo PIENA PROPRIETA' (€)
<i>Corpo B - n. 1 box ad uso autorimessa</i>			
Box-auto	4,35 mq	€ 1.700,00	€ 7.390,75
PIENA PROPRIETA' CORPO B	4,35 mq	€ 1.700,00	€ 7.390,75

Destinazione	Quantità (mq)		Valore complessivo PROPRIETA' SUPERFICIARIA (€)
<u>Corpo A</u>	112,15 mq	<i>piena proprietà →</i>	€ 190.646,50
<u>Corpo B</u>	4,35 mq	<i>piena proprietà →</i>	€ 7.390,75
<i>a dedurre: valore del terreno, come da comunicazione del Comune di Pessano con Bornago (MI) n. 798 del 18/01/2021</i>			- € 2.899,00
PROPRIETA' SUPERFICIARIA CORPI A + B	116,49 mq		€ 195.138,25

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- €	9.756,91
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	- €	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (stima, solo riscaldamento):	- €	3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	6.450,00

9.6 Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	175.331,34
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	176.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€	132.000,00

9.7 Nota Bene:

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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda ai paragrafi "7.3 - conformità edilizia" e "7.4 - conformità catastale".

La sottoscritta Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed al/i Debitore/i esecutato/i a mezzo a mezzo PEC e/o a mezzo e-mail e/o a mezzo posta raccomandata A/R.

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

Con ossequio.

Milano, 22 gennaio 2021.

L'Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi

