

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 435/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cassina De' Pecchi (Mi)

Via Napoli n. 49-51



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Cassina De' Pecchi (Mi) Via Napoli n. 49

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 750, subalterno 16

Corpo B

Beni in: Cassina De' Pecchi (Mi) Via Napoli n. 51

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

Dati Catastali: foglio 9, particella 750, subalterno 32

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Corpo A: nessuno

Corpo B: nessuno

Comproprietari (non debitori)

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo A – B:

da libero: € 138.000,00

da occupato: € -----



- Classamento automatico del 04/11/1986 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1986);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- del box: altra unità immobiliare, corsello comune, passaggio comune, stessa proprietà unità immobiliare sub. 16.

1.5. 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

Cassina De' Pecchi è un Comune facente parte della città metropolitana di Milano e della zona della Martesana, con una superficie di circa 7 kmq. per una popolazione di circa 13.900 abitanti, situato lungo la Strada statale 11 Padana Superiore a circa 16 chilometri a nord-est dal centro di Milano; il territorio completamente pianeggiante è attraversato dal naviglio Martesana ed è costeggiato a est dal torrente Molgora; il territorio comunale comprende, oltre al capoluogo, la frazione Sant'Agata Martesana (annessa nel 1870 - per motivi geografici, storici e culturali può essere considerato un paese autonomo rispetto al capoluogo; nella frazione, lungo la Via XXV Aprile, si trova il Mulino Dugnani, un edificio storico completamente ristrutturato) e le località Camporicco (annesso nel 1841), Colombiolo, Villa Magri, Villa Pompea e Villa Quietè; il comune confina con Bussero (nord), Cernusco Sul Naviglio (ovest), Gorgonzola (est), Melzo (sud-est), Vignate (sud).

Fascia/zona: Centrale/LA MALFA, TRIESTE, PLUTONE, CAMPORICCO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: nel Comune sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, tra cui 4 scuole dell'infanzia (due statali e due paritarie), 1 scuola primaria (statale), 1 scuola secondaria di I grado (statale) e 1 istituto comprensivo (statale); nel vicino Comune di Cernusco S/N si trovano una scuola secondaria di secondo grado statale e un Istituto Tecnico Statale ad Ordinamento Speciale; il municipio non si trova nelle immediate vicinanze dell'immobile; sono presenti piccole aree verdi, quali il Parco Baden Powel, il Parco di via Andromeda, il Parco di Via Sirio, il Parco delle Scimmie di Via Milano; dal punto di vista socio-culturale sono presenti la biblioteca comunale con sede nel Polo Culturale Cascina Casale, dove si svolge anche la Scuola Civica di Musica e il Piccolo Teatro della Martesana (gestito dall'Associazione culturale LAP - Laboratorio Artistico Permanente), oltre a tantissime associazioni, che occupano un posto importante nella vita del paese (lo Statuto Comunale riserva ad esse un ruolo di primissimo piano nella vita e nell'amministrazione del paese); il paese, in particolare, è sede dell'associazione "Fuori la voce", che si occupa di organizzare eventi a tema dedicati ai giovani come "Fuori la maschera", festa organizzata in occasione del Carnevale; il Torrione della Cascina Casale ospita mostre temporanee, conferenze e il MAiO, il Museo dell'Arte in Ostaggio e delle grafiche visionarie; le società sportive del paese sono cresciute sia quantitativamente



che come qualità della proposta, favorite da un volontariato diffuso, così che troviamo diverse associazioni sportive attive (calcio, pallavolo, basket, ginnastica, nuoto, bocce, arti marziali, yoga, danza e ping pong) e diversi impianti sportivi comunali; ogni due anni in estate il paese è animato dal Palio delle Contrade, manifestazione sportiva, anch'essa organizzata dai ragazzi di Fuori la voce, che coinvolge tutta la cittadinanza; dal punto di vista commerciale sono presenti 3 farmacie e 2 parafarmacie, 3 filiali bancarie, alcuni negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria, pub, oltre a supermercati e centri commerciali presenti sulle strade provinciali nei Comuni limitrofi, quali ad esempio il Centro Commerciale Acquario.

Principali collegamenti pubblici: Cassina de' Pecchi è servita dalla Linea 2 della metropolitana di Milano con l'omonima stazione; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Vignate, una fermata ferroviaria posta sul tronco comune alle linee Milano-Bergamo e Milano-Venezia, servita anche dalle linee del servizio ferroviario suburbano di Milano S5 (colore arancio), che congiunge Varese a Treviglio, ed S6 (colore giallo), che congiunge Treviglio a Novara svolti da Trenord; la mobilità urbana è inoltre integrata con le linee bus: 25, Z305, Z401, Z411.

Collegamento alla rete autostradale: Cassina De' Pecchi è raggiungibile uscendo ai caselli di Agrate oppure Cavenago/Cambiago della A4 Milano-Venezia, al casello Melegnano della A1 Autostrada del Sole o all'uscita Carugate della Tangenziale Est di Milano, oppure uscendo all'uscita Cassina de' Pecchi/Cernusco sul Naviglio dalla nuova superstrada SP 103 Cassanese (si congiunge nel tratto Nord dell'A35), che in una direzione va verso Milano (assieme alla SP 14 Rivoltana si congiunge nel tratto Sud dell'A35) e nell'altra finisce a Liscate dove c'è l'interscambio con la Tangenziale Est Esterna di Milano (TEEM, A58) e con la BreBeMi (A35).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Edificio di tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato e ad un piano sottotetto, costruito/terminato negli anni 1984/86:

- struttura: pilastri e travi in c.a.;
- facciate: intonaco civile per esterni di colore marrone;
- accesso: cancello pedonale (Via Napoli n. 49) in ferro zincato con apertura a battente; cancello pedonale e carraio (Via Napoli n. 51 – che attualmente risulta non utilizzato e chiuso da una catena) in ferro zincato con aperture a battente; cancello carraio (Via Bergamo – attualmente utilizzato) in ferro zincato con apertura scorrevole elettrica; portone (Scala A) in vetro e alluminio verniciato di colore bianco;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento alzate, pedate e zoccolini in serizzo; atrio di ingresso e pianerottoli in serizzo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

CORPO: A

Appartamento posto al piano secondo (Scala A), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una loggia.

- esposizione: doppia (est e ovest);



- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica, nell'angolo cottura fino ad h. 1.60 m. in corrispondenza della parete attrezzata e nel bagno fino ad h. 2.00 m. circa – presenza di una cassaforte;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nei locali soggiorno/angolo cottura e bagno; in quadrotti di legno nel locale camera; in piastrelle antigelive nella loggia;
- infissi esterni: in legno e vetrocamera con finitura marrone; zanzariere; persiane con apertura a battente in legno e finitura marrone;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con apertura a battente e finitura bianca;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori, con caldaia a gas – Mod. Chaffoteaux Pigma (presente nell'angolo cottura) - non verificato il funzionamento;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas – Mod. Chaffoteaux Pigma (presente nell'angolo cottura) – non verificato il funzionamento;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente con canalina esterna - n. 1 split nel locale soggiorno/angolo cottura e macchinario esterno nella loggia;
- altezza dei locali: m. 2,80;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Vano di cantina posto al piano seminterrato.

- pareti: imbiancate;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in ferro verniciato di colore nero e vetro con apertura a vasistas;
- porta d'accesso: accesso dal box stessa proprietà (Corpo B) in ferro zincato;
- imp. elettrico: esterno;
- altezza dei locali: m. 3,15 circa – sottoscala m. 1,66 circa;
- condizioni generali del vano di cantina: discrete.

CORPO: B

Box ad uso autorimessa privata posto al piano seminterrato.

- pareti: imbiancate;
- pavimenti: gettata di cemento;
- porta d'accesso: basculante in lamiera verniciata di colore grigio con apertura manuale;
- porte interne: porta in ferro zincato di comunicazione con vano di cantina stessa proprietà (Corpo A);
- imp. elettrico: esterno;
- altezza dei locali: m. 3.15 circa – ribassamento h. 2,48 circa;
- condizioni generali del box: discrete.



2.4. Breve descrizione della zona

Semicentrale a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche:

Attestato di Certificazione Energetica codice identificativo 15060-000103/13 registrato il 06.05.2013 e valido fino al 06.05.2023 – certificatore Rossella Scavello n. 18235 (allegato all'atto di compravendita del 08.05.2013).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è presente il certificato di idoneità statica, come comunicato dall'amministratore del Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il giorno 01.03.2022 alla presenza dell'Avv. Greta Gardoni, delegato del custode giudiziario nominato, Avv. Cristina Reina, e del sig. [REDACTED] nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che gli immobili risultano "liberi", come confermato dalla documentazione anagrafica reperita, in quanto le debentrici risultano residenti nel Comune di San Giorgio Ionico (Ta) – [REDACTED] nello stato di famiglia a [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente le debentrici (ed i genitori deceduti) quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 8**).

4 PROVENIENZA (*all. 9*)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
[REDACTED]

- per la quota di 4/12 di piena proprietà a [REDACTED] e di 4/12 di piena proprietà a [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] (titolare della quota di 4/6 di piena proprietà) nato a Taranto il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]



30.05.2016, registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano II Atti Pubblici Succ.Rimb.iva il 11.01.2021 den. n. 471410 vol. 88888/20 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 12.01.2021 al Reg. Gen. n. 2828 e Reg. Part. n. 1777.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto Notaio Troise Mangoni di S. Stefano Paola del 08.06.2017 Rep. n. 39769/8552 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 13.06.2017 al Reg. Gen. n. 70949 e Reg. Part. n. 45683

- per la quota di 50/300 di piena proprietà a [REDACTED] di 50/300 di piena proprietà a [REDACTED] e di 50/300 di piena proprietà a [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] (titolare della quota di 50/100 di piena proprietà) nata a Taranto il [REDACTED] e deceduta il 30.05.2016, registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano II Atti Pubblici Succ.Rimb.iva il 11.01.2021 den. n. 471408 vol. 88888/20 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 12.01.2021 al Reg. Gen. n. 2827 e Reg. Part. n. 1776.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto Notaio Troise Mangoni di S. Stefano Paola del 08.06.2017 Rep. n. 39767/8551 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 13.06.2017 al Reg. Gen. n. 70939 e Reg. Part. n. 45676

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] nato a Taranto [REDACTED] e [REDACTED] nata a Taranto il [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di ½ di proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Silocchi Maurizio, Notaio in Milano, in data 08.05.2013 Repertorio n. 245180 Raccolta n. 32362, registrato a Milano 4 il 09.05.2013 al n. 9195 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 10.05.2013 al Reg. Gen. n. 43448 e Reg. Part. n. 29890 da [REDACTED] nata a Milano il [REDACTED] e [REDACTED] a Massa il [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di ½ di proprietà ciascuno.
- [REDACTED] nata a Milano il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. La Civita Ercole, Notaio in Milano, in data 19.10.2000 Repertorio n. 300126 Raccolta n. 6184, registrato a Milano il 03.11.2000 al n. 25887 serie 2V e trascritto a Milano 2 in data 24.10.2000 al Reg. Gen. n. 98206 e Reg. Part. n. 66702.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Dell'Emilia, alla data del 11/06/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano **(all. 10)** alla data del 18/01/2022 si evince:

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**

Convenzione Edilizia (ai sensi dell'Art. 35, comma 11 della Legge 22.10.1971 n. 865) del 27.09.1984, registrata a Milano – Atti Pubblici il 16.10.1984 n. 26716 e trascritta a Milano il 16.10.1984 al Reg. Gen. n. 68319 e Reg. part. n. 54791, tra C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare), Comune di Cassina de' Pecchi e Cooperativa dei Tigli Soc. Coop. a R.L. a firma del Dott. Paolo Setti, Notaio in Segrate – acquisizione da parte di C.I.M.E.P., mediante esproprio, di aree da cedere in proprietà alla Cooperativa per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare; corrispettivo per la cessione in proprietà dell'area convenuta tra le parti in Lire 64.656.000, corrispondenti al costo presunto di esproprio dell'area residenziale ceduta, nonché delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 10.05.2013 al Reg. Gen. n. 43450 e Reg. Part. n. 7311 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Silocchi Maurizio di Milano in data 08.05.2013 Repertorio n. 245181/32363

a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A, con sede in Roma e domicilio ipotecario a Milano – Via Deruda n. 19 CF: 09339391006

a carico di [REDACTED] CF: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca € 340.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale (durata 25 anni)

Grava per la quota dell'intero dei beni.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02.04.2021 Repertorio n. 4823 trascritto il 27.05.2021 al Reg. Gen. n. 75524 e Reg. Part. n. 51487

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] in persona del tutore [REDACTED] (nominato dal Tribunale di Taranto con provvedimento del 24.01.2017 depositato il 30.01.2017)

in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A (B.N.L. Spa) con sede in Roma – Viale Altiero Spinelli n. 30, CF e Partita Iva: 09339391006, e per essa quale mandataria con rappresentanza BUSINESS PARTNER ITALIA SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI (BPI S.c.p.A.) con sede legale in Roma – Viale Altiero Spinelli n. 30, CF e Partita Iva:12909241007, rappresentata e difesa dall'Avv. Gino Nardozi Tonielli (CF: NRDGNI53A18A944T) – importo



atto di precetto € 140.109,99.

Grava per la quota dell'intero dei beni.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Altro** (Interventi non trascritti)

Nessuno

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Dimartino & Bonaldo Avvocati Associati con sede in Vignate (Mi) – Via Vittorio Veneto n. 26 – Tel. 02 95363259 – e-mail: sa-ra.vigato@dimartinoebonaldo.it, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 11)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Millesimi di proprietà: 24,11/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2020/2021: € 579,19

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2021/2022: € 667,13

Totale spese insolte alla data della perizia: € 4.787,14 (di cui € 3.875,95 gestione 2019/2020 + € 579,19 gestione 2020/2021 + € 332,00 rate scadute gestione 2021/2022)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 911,19 (€ 579,19 consuntivo 2020/2021 + € 332,00 n. 2 rate preventivo 2021/2022)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per € Nessuna – il Condominio ha approvato lo studio di fattibilità per il Superbonus 110%

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte 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

Regolamento di Condominio



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in quanto sono presenti due ampi gradini in corrispondenza del portone di ingresso all'edificio (Scala A) e un corpo scale privo ascensore per accedere al piano secondo, dove si trova l'appartamento oggetto della procedura dotato di un locale bagno, anch'esso non accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 servoscala, in corrispondenza del portone di ingresso, e n. 1 servoscala (dal piano rialzato al piano secondo), oltre che per l'adattabilità del locale bagno nell'appartamento è pari a € 12.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967; dall'atto di compravendita reperito risulta che la porzione immobiliare in oggetto, unitamente al fabbricato di cui fa parte, è stata costruita in forza di Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Cassina de' Pecchi n. 2 del 18.01.1984, n. 29/83 del 05.02.1984 e n. 107/85 del 07.11.1985.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Cassina De' Pecchi in ambito:

Ambiti prevalentemente residenziali: Ambito B3 di completamento residenziale saturo

Area vulnerabile dal punto di vista idrogeologico: territorio che presenta una media vulnerabilità dell'acquifero freatico

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Cassina de' Pecchi rilasciava C.E. n. 107/85 del 07.11.1985 e relativa Autorizzazione di abitabilità del 20.11.1986.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: dal punto di vista urbanistico l'appartamento è conforme alle prescrizioni del PGT vigente del Comune di Cassina de' Pecchi sulla base della C.E. e relativa autorizzazione di abitabilità rilasciate.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Convenzione Edilizia (ai sensi dell'Art. 35, comma 11 della Legge 22.10.1971 n. 865) del 27.09.1984, registrata a Milano – Atti Pubblici il 16.10.1984 n. 26716 e trascritta a Milano 2 il 16.10.1984 al Reg. Gen. n. 68319 e Reg. part. n. 54791 tra C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare), Comune di Cassina de' Pecchi e Cooperativa dei Tigli Soc. Coop. a R.L.;
- C.E. n. 29/83 del 05.02.1984 e successiva Variante n. 107/85 del 07.11.1985 – costruzione di un fabbricato di civile abitazione – Intervento di Edilizia Agevolata - Convenzionata;
- Pratica dei VV.F. Nop 140718 del 31.01.1984;
- Relazione e certificato di collaudo opere in c.a. del 30.10.1984;
- C.E. n. 106/85 del 17.09.1985 per la realizzazione di n. 7 cancelli pedonali su suolo pubblico (convenzione comunale);
- Autorizzazione di abitabilità del 20.11.1986.



7.2. Conformità edilizia:**CORPO: A**

Al sopralluogo l'appartamento e il vano di cantina risultavano non conformi alla Licenza per opere edilizie C.E. in Variante n. 107/85 del 07.11.1985.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

Appartamento:

- soggiorno/pranzo con angolo cottura: presenza di un nuovo locale di fronte all'angolo cottura, costituito da n. 2 pareti in cartongesso con relativa porta;
- bagno: il locale ha una lunghezza maggiore, in quanto la parete con porta risulta spostata di circa 10 cm..

L'esperto evidenzia che l'immobile non risulta conforme al Regolamento Edilizio del Comune di Cassina de' Pecchi e al Regolamento locale d'Igiene della Provincia di Milano - Regione Lombardia per le seguenti motivazioni:

- i rapporti aero-illuminanti del locale soggiorno/pranzo con angolo cottura non sono verificati;
- il locale bagno ha accesso direttamente dal locale di abitazione (soggiorno/angolo cottura), mentre lo stesso deve essere disimpegnato dal locale cucina, per mezzo di idoneo disimpegno.

Per rendere conforme l'immobile ai suddetti regolamenti dovrà essere demolito il nuovo locale, costituito da due pareti in cartongesso con relativa porta, e dovrà essere realizzato un disimpegno, costituito da pareti con porta, per disimpegnare il locale bagno dagli spazi abitabili, così anche da rendere verificati i RAI del locale soggiorno/angolo cottura.

Vano di cantina:

- l'accesso alla cantina avviene unicamente dal locale box (Corpo B); la cantina ha una superficie maggiore e il corrispondente prospetto esterno risulta modificato, in quanto, poiché la parete perimetrale, con i relativi serramenti, risulta spostata a filo esterno dell'edificio, fanno parte della superficie della cantina sia il vano antistante alla suddetta parete, sia l'area sottostante il pianerottolo del corpo scale comune, avente h. 1,66 m.; pertanto il locale cantina risulta dotato solo di una finestra con apertura a vasistas, con veduta sul cortile comune - tali modifiche risalgono verosimilmente all'anno di costruzione dell'immobile.

CORPO: B

Al sopralluogo il box ad uso autorimessa privata risultava non conforme alla Licenza per opere edilizie C.E. in Variante n. 107/85 del 07.11.1985

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- presenza di ribassamento (h. 2,48 m. c.ca) nella prima parte del box verso l'ingresso - tale modifica risale verosimilmente all'anno di costruzione dell'immobile.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria (Corpo A e B) solo per le modifiche interne, mentre per quanto concerne le modifiche esterne (vano di cantina) l'esperto non si pronuncia sull'eventuale ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale.

Costi stimati: € 2.700,00.



7.3. Conformità catastale

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento e il vano di cantina risultavano non conformi alla planimetria catastale del 10.10.1986.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

Appartamento:

- soggiorno/pranzo con angolo cottura: presenza di un pilastro (vano tecnico impianti) in prossimità dell'ingresso; presenza di un nuovo locale di fronte all'angolo cottura, costituito da n. 2 pareti in cartongesso con relativa porta.

- bagno: il locale ha una lunghezza maggiore, in quanto la parete con porta risulta spostata di circa 10 cm., e al suo interno è presente un muretto h. 1,00 c.ca.

Vano di cantina:

- l'accesso alla cantina avviene unicamente dal locale box (Corpo B); la cantina ha una superficie maggiore e il corrispondente prospetto esterno risulta modificato, in quanto, poiché la parete perimetrale, con i relativi serramenti, risulta spostata a filo esterno dell'edificio, fanno parte della superficie della cantina sia il vano antistante alla suddetta parete, sia l'area sottostante il pianerottolo del corpo scale comune, avente h. 1,66 m.; pertanto il locale cantina risulta dotato solo di una finestra con apertura a vasistas, con veduta sul cortile comune - tali modifiche risalgono verosimilmente all'anno di costruzione dell'immobile.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

CORPO: B

Al sopralluogo il box ad uso autorimessa privata risultava non conforme alla planimetria catastale del 10.10.1986.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

- presenza di ribassamento (h. 2,48 m. c.ca) nella prima parte del box verso l'ingresso.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:



CORPO: A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO SECONDO				
appartamento	mq.	65,61	100%	65,61
loggia	mq.	4,22	2/3	2,81
PIANO SEMINTERRATO				
vano di cantina	mq.	24,69	30%	7,41
		94,5		75,8
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO: B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO SEMINTERRATO				
box uso autorimessa	mq.	18,06	100%	18,06
		18,1		18,1
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato 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 (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Cassina De' Pecchi

Fascia/Zona: Centrale/LA MALFA, TRIESTE, PLUTONE, CAMPORICCO

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,6 (Euro/mq x mese)



Box – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,5 / prezzo max. 4,8 (Euro/mq x mese)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Cassina De' Pecchi

Zona: Centro

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 1.800,00 (Euro/mq)

Boxes:

valore di compravendita prezzo min. € 16.000,00 / prezzo max. € 22.000,00

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 m² circa non arredati

valore di locazione – canone annuo (€/mq.) min. € 70,00 / max. € 100,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

CORPO: A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con loggia piano secondo + cantina piano seminterrato	A3	75,8	€ 1.800,00	€ 136.440,00
				€ 136.440,00

CORPO: B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box piano seminterrato	C6	a corpo		€ 15.000,00
				€ 15.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



• VALORE LOTTO 001 (CORPO A e B)	€ 151.440,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.572,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.300,00
• Spese condominiali scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente	-€ 911,19
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	-€ 1.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 138.156,81
arrotondato	€ 138.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso € 0,00

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.

***L'esperto evidenzia che:

- solo a seguito dell'accesso agli atti edilizi è venuto alla luce che gli immobili ricadono in Edilizia Convenzionata;
- a seguito dei numerosi colloqui telefonici, con riscontro a mezzo posta elettronica, intercorsi con i tecnici del Comune di Cassina de' Pecchi – Ufficio lavori Pubblici e Ufficio Demanio e Patrimonio, è emerso che il Comune richiede un importo pari a € 6.556,38, che corrisponde alla quota per l'eliminazione dei vincoli previsti nella Convenzione Edilizia del 27.09.1984 (Legge 448/98 art. 31 commi da 45 in poi);
- come precisato dai tecnici del Comune, trattasi di Convenzione e non di Sovvenzione e che gli edifici non sono stati costruiti con fondi pubblici, in quanto si tratta di un diritto di piena proprietà e non di un diritto di superficie;
- in data 11.04.2022 richiedeva chiarimenti in merito al suddetto importo.

Alla luce di quanto sopra precisato, l'esperto demanda al Giudice ogni e più ampia decisione in merito all'attendibilità dell'importo richiesto dal Comune di Cassina de' Pecchi, in quanto lo stesso eventualmente dovrà essere anch'esso decurtato dal prezzo base d'asta.***

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura



****L'esperto, in merito a quanto indicato al punto 7. (modifiche esterne in corrispondenza del locale cantina), si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni, né in merito ai costi per le opere di eventuali demolizione da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa.****

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato a mezzo PEC copia al Creditore Procedente e alle debentrici tramite indirizzo e-mail del tutore legale, comunicato il giorno del sopralluogo **(all. 14)**.

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

Con ossequio.

Milano li: 09.04.2021

I'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visure storiche
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 9a) Convenzione Edilizia
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11a) Informazioni condominiali
- 11b) Regolamento di condominio
- 12a) Richiesta visura pratiche edilizie Comune di Cassina De' Pecchi
- 12b) Pratiche edilizie reperite
- 12c) Comunicazioni e-mail con il Comune di Cassina De' Pecchi in merito alla Convenzio-



ne Edilizia

- 13a)** Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13a)** Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza-Brianza Lodi
- 14)** Attestazione di invio alle parti della perizia

