

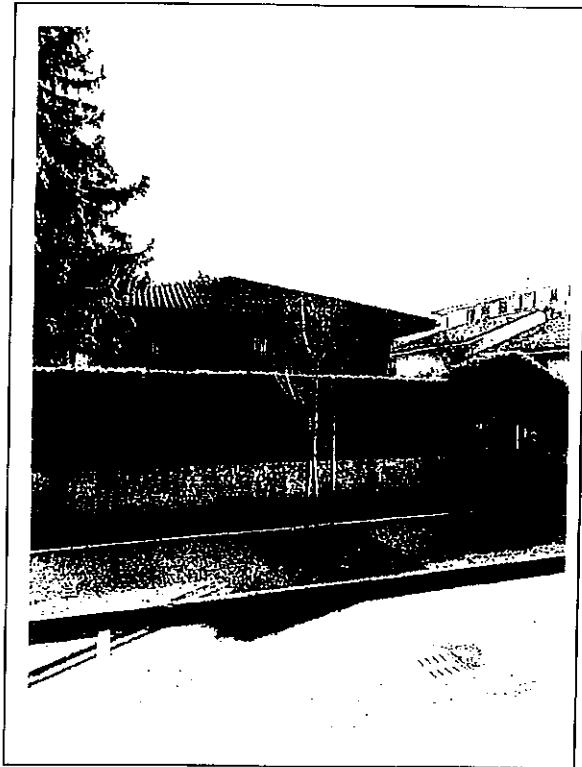
**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 855/2023**

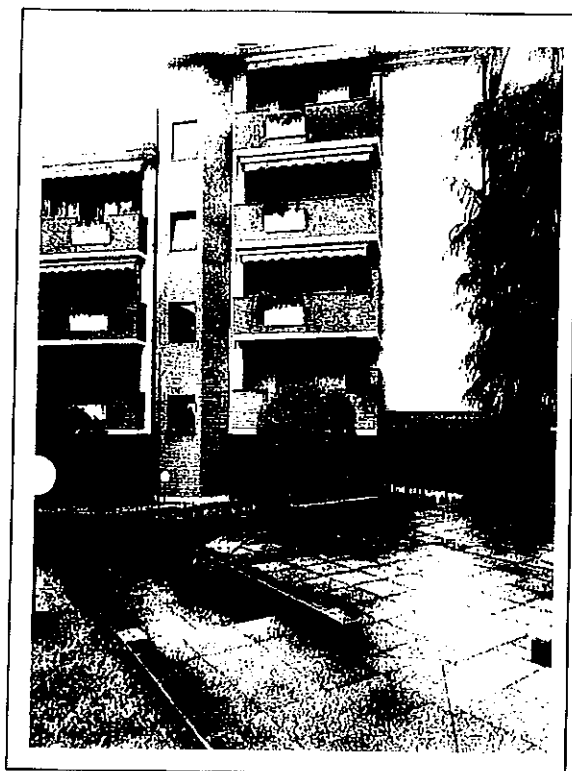
0002361160

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE  
**N.2 LOTTI – Beni in: Peschiera Borromeo (MI)**



**Lotto 001 - Via Aldo Moro n. 24**



**Lotto 002 - Via Aldo Moro n. 11**

**INDICE SINTETICO**

---

**INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Aldo Moro n. 24 –Peschiera Borromeo (MI)**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Categoria: A7 [Abitazione in vilini]

Dati Catastali: fg. 63, particella 165, subalterno 1

**Corpo B**

Categoria: A7 [Abitazione in villini]

Dati Catastali: fg. 63, particella 165, subalterno 2

**Corpo C**

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 63, particella 165, subalterno 3

**Stato occupativo**

Corpi A+B+C: al sopralluogo occupati dagli esecutati

**Comproprietari non esecutati**

Corpi A+B+C nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 001**

da libero: € 606.000,00

da occupato: non ricorre il caso

\*\*\*\*\*

**INDICE SINTETICO LOTTO 002: Beni in Via Aldo Moro n. 11 –Peschiera Borromeo (MI)**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Categoria: A2 [Abitazione civile]

Dati Catastali: fg. 63, particella 217, subalterno 31

**Corpo B**

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 63, particella 217, subalterno 32

**Stato occupativo**

**Corpo C**

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 63, particella 217, subalterno 33

**Stato occupativo**

Corpi A+B+C: al sopralluogo occupati dall'esecutato

**Comproprietari non esecutati**

Corpi A+B+C nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 002**

da libero: € 500.000,00

da occupato: non ricorre il caso

## LOTTO 001

Il lotto in oggetto è sito nel Comune di Pogliano Bononico, con accesso da Via Aldo Moro n. 24. È costituito da un villetta con giardino di due piani (piano terra e seminterrato) composta da due locali e servizi al piano terra, un locale e servizi al piano rialzato, tre locali bagno al piano primo, box, lavanderia e locale cucina al piano seminterrato. Il tutto collegato da scala interna con area giardino pertinenziale (insistente su mapp. 165) su tutti i cui terreni identificato e meglio descritto come segue:

- a) abitazione in villini al piano terra con cantina - fg.63 particella 165, sub.1, piano T - categoria A/7;
- b) abitazione in villini al piano terra con cantina - fg.63 particella 165, sub.2, piano T.1, categoria A/7;
- c) vano ad uso autorimessa privata al piano interrato - fg.63 particella 165, sub.3, piano S1, categoria C/6.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A-sub 1

##### 1.1. Descrizione del bene

Trattasi di unità composta da due locali e servizi posta al piano terra della palazzina collegata, tramite scala interna, al piano rialzato/primo ed al piano seminterrato e con accesso dal giardino.

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento aravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

[redacted] nata a [redacted] (BG) il [redacted] c.f. [redacted]  
 per Usufrutto per quota di 1/2  
 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] tutta  
 proprietà per 1/2  
 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] er  
 Usufrutto per quota di 1/2:  
 [redacted] nato a Milano (MI) il [redacted] Nuda proprietà per  
 1/2

Note: la sig. ra [redacted] nata a [redacted] (BG) il [redacted] presente in anagrafe tributaria anche con il seguente c.f. [redacted]

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1 - Catasto):

Intestato:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]  
 per Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di  
 comunione dei beni con  
 [redacted] nata a [redacted] (BG) il [redacted] Nuda  
 proprietà per 1/2

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per  
 Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di comunione dei beni con

\_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 1/2 \_\_\_\_\_

dati identificativi: foglio 63 particella 165 subalterno 1  
 dati classamento: cat. A/7 classe 2 consistenza 3,5 vani sup. catastale tot. 66 mq sup. catastale escluse aree esterne tot. 66 mq rendita € 497,09

indirizzo: VIA ALDO MORO n. 24 Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE del 05/09/2014 Pratica n. MI0429503 in atti dal 05/09/2014 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 118793.1/2014)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 22/10/1990 in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1990)
- COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991

*All. N.1 Catasto: estratto di mappa di una catasto - storica - sces - i catastale in atti al 12/09/2023*

**CORPO B- sub.2**

**1.4. Descrizione del bene**

Traffasi di appartamento ubicato al piano rialzato/primo della palazzina, accessibile da scala esterna, composto da un locale e servizi a piano rialzato, tre locali e bagno a piano primo; il tutto collegato, tramite scala interna, al piano terra ed al piano seminterrato

**1.5. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:  
 \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (BG) e il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 Usufrutto per quota di 1/2 \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 proprietà per 1/2 \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 Usufrutto per quota di 1/2: \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Milano (MI) i \_\_\_\_\_ la proprietà per 1/2 \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_

Note: la sig. ra \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ente in anagrafe tributaria anche con il seguente c.f. \_\_\_\_\_

**1.6. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):**

Intestato: \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ per Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 proprietà per 1/2 Regime: bene personale

Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di comunione dei beni con

Milano (MI) il da proprietà per  
1/2 Regime: bene personale

dati identificativi: foglio 63 particella 165 subalterno 2  
 dati classamento: cat. A/7 classe 2 consistenza 7,5 vani sup. catastale tot. 161 mq sup. catastale escluse aree esterne tot. 152 mq rendita € 1.065,19  
 indirizzo: VIA ALDO MORO n. 24 Piano 1  
 dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE del 05/09/2014 Pratica n. MI0429493 in atti dal 05/09/2014 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 118791.1/2014)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 22/10/1990 in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1990)
- COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991

*All. N.1 Catasto: estratto di mappa in visura catastale storica scheda catastale in atti dal 22/10/1990*

**CORPO C- sub 3**

**1.7. Descrizione del bene**

Traffasi di vano ad uso autorimessa, lavanderia e locale centrale termica a piano seminterrato, il tutto collegato tramite scala interna ai piani superiori.

N.B.: al momento del sopralluogo, si è rilevato la presenza di una zona spp di circa 72 mq adibita a cantina (corrispondente alla superficie del sovrastante piano terra) realizzata a seguito di scavo di circa 2 mt con H max di mt. 1,95 circa (non indicata nella scheda catastale e nei tipi grafici allegati ai titoli autorizzativi), accessibile dal sottoscala tramite gradini a scendere, ubicata al piano interrato.

**1.8. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di  
 nata a Milano (MI) il da c.f.  
 usufrutto per quota di 1/2

proprietà per 1/2

Usufrutto per quota di 1/2:  
 Milano (MI) il da proprietà per  
 1/2

Note: la sig. r sente in anagrafe tributaria anche con il seguente c.f.

**1.9. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):**

Intestato:

titolo a 6  
 Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 1/2 Regime: bene personale

Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di comunione dei beni con

Milano (MI) la proprietà per 1/2 Regime: bene personale

dati identificativi: foglio 63, particella 165, subalterno 3

dati classamento: cat. C/6; classe 3; consistenza 74 mq; sup. catastale 74 mq; rendita € 194,91

indirizzo: VIA ALDO MORO n. 24 Piano S1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE del 05/09/2014 Pratica n. MI0429684 in atti dal 05/09/2014 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 118842.1/2014)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 22/10/1990 in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1990)
- COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa visura catastale storica e scheda catastale in atti al 11/01/1990)*

#### 1.10. Coerenze del lotto 001 in un sol corpo:

villetta al mapp. 163, Via A. Moro, villetta al mappale 167, strada privata al mappale 150. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa visura catastale storica e schede catastali in atti)*

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Peschiera Borromeo

**Caratteristiche zona:** i beni oggetto del presente lotto sono situati a Peschiera Borromeo Comune posto a sud di Milano, in Via Aldo Moro n. 24, frazione Bèttola-Zeloforamagno facenti parte di una villetta monofamiliare con giardino pertinenziale (insistente sul mapp. 165)

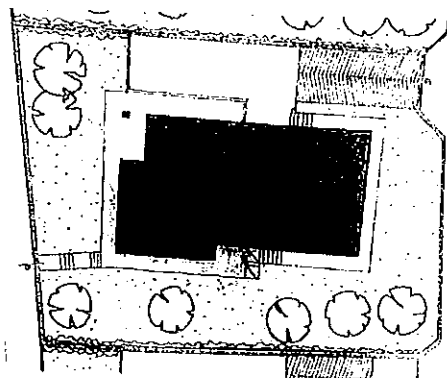
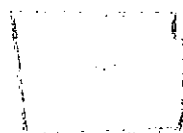
**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio. La microzona, a carattere prevalentemente residenziale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, è caratterizzata dalla presenza di villette di tipologia simile e da fabbricati di più recente realizzazione di medie dimensioni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** presenti nelle immediate vicinanze collegamenti di mezzi pubblici di superficie grazie alle linee di autobus nn. 901, 66 e 903; connessione con Milano tramite la MM3 di san Donato Milanese e con le tangenziali est ed ovest nelle immediate

vicinanze. I trasporti urbani e interurbani di Peschiera Borromeo vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da ATM e dalla Società Autoguidovie.

**Servizi offerti dalla zona:** mediamente dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali ed aree a verde.



Si riportano l'estratto di mappa e lo stralcio da Pratica edilizia esemplificativi del Lotto (villetta E)

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 - Rilievo fotografico)

I beni oggetto del presente lotto sono situati a Peschiera Borromeo, frazione Bettola-Zeloforamagno, con accesso pedonale da Via Aldo Moro n. 24 e carraio dalla retrostante strada privata al mapp. 150.

Il lotto in oggetto, di circa 580 mq, completamente recintato, è costituito da una villetta monofamiliare, edificata all'inizio degli anni '90, priva di vano ascensore e con coperture a falde (con presenza di pannelli fotovoltaici), composta da due piani fuori terra, oltre seminterrato (il tutto collegato da scala interna) con area a giardino pertinenziale (insistente sul mapp. 165) adibita in parte a verde con aiuole, siepi ed alberi ed in parte pavimentata; presente inoltre rampa carraia per accesso al box.

Il fabbricato complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buone, seppur con alcune finiture datate dell'epoca di edificazione (anni '90)

- Facciate: intonacate di colore pastello in condizioni nella norma;
- balconi: parapetti in muratura intonacati e verniciati del medesimo colore della facciata;
- copertura: a falde in cotto con presenza di pannelli fotovoltaici;
- ingresso pedonale: cancello in ferro ad anta singola a battente facente parte di una cancellata sempre in ferro colore grigio chiaro, (sostenuta da un muretto di 1 mt circa) che delimita il lotto sul fronte strada; il tutto in condizioni nella norma;
- ingresso carroia: cancello in ferro ad anta singola a battente automatizzata facente parte di una cancellata sempre in ferro colore grigio chiaro, (sostenuta da un muretto di 1 mt circa) che delimita il lotto sul retro (su strada privata); il tutto in condizioni nella norma;
- rampa scala esterna: rampa rettilinea con gradini rivestiti in pietra naturale in condizioni nella norma;
- scala interna: con gradini rivestiti in marmo in condizioni nella norma;
- ascensore: assente;
- servoscala: assente
- si riporta la presenza di botola a soffitto al Piano 1 per ispezione al sottotetto

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

#### CORPO A-Sub.1

Trattasi di appartamento composto da un locale giorno/cottura/pranzo, un locale (camera singola/studio) ed un bagno finestrato con disimpegno posti al piano terra della palazzina; il tutto collegato, tramite scala interna, al piano rialzato/primo ed al piano seminterrato e con accesso dal giardino.

Altezza dei locali: H mt 2,70 circa

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

#### CORPO B-Sub. 2

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato/primo della palazzina, accessibile da scala esterna, composto da un locale giorno/pranzo, una cucina ed un ripostiglio a piano rialzato, da tre camere, un ampio bagno finestrato e disimpegno al piano primo; il tutto collegato, tramite scala interna, al piano terra ed al piano seminterrato.

Presente botola a soffitto per ispezione al sottotetto

Presenti aree pavimentate coperte e balcone.

Altezza dei locali: H mt 2,88 circa al P.1

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma/discreto, con alcune finiture risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

#### CORPO C-Sub.3

Trattasi di vano ad uso autorimessa, lavanderia e locale centrale termica a piano seminterrato, il tutto collegato, tramite scala interna, ai piani superiori.

Altezza dei locali: H mt 2,45 circa

N.B.: al momento del sopralluogo, si è rilevato la presenza di una zona spp di circa 72 mq, adibita a cantina (corrispondente alla superficie del sovrastante piano terra), realizzata



a seguito di scavo di circa 2 mt con H max di mt. 1,95 circa (non indicata nella scheda catastale e nei tipi grafici allegati ai titoli autorizzativi), accessibile dal sottoscala, tramite gradini a scendere, ubicata al piano interrato.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box, doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

#### Piano Rialzato e Primo

- esposizione: quadruplo affaccio su giardino pertinenziale
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: i serramenti delle finestre e delle portefinestre sono in legno con quadrupli vetri in buone condizioni; presenza di griglie in ferro a protezione
- sistema di oscuramento: scuri a battente in legno in condizioni nella norma
- porte interne: di tipo a battente in legno semilavorate in condizioni nella norma/discrete;
- pareti: intonacate e verniciate a civile con porzioni finite a spatola in buone condizioni;
- rivestimento in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni in condizioni nella norma;
- plafoni: intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma;
- pavimenti: in marmo nei locali al piano rialzato in condizioni nella norma risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato (anni '90); in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni nella norma seppur datate ed in parquet nelle camere in condizioni nella norma al piano primo;

#### Piano Terra

- esposizione: triplo affaccio sul giardino pertinenziale
- porta di accesso: porta di tipo semplice in legno e vetro da vano scala comune interno
- infissi esterni: i serramenti delle finestre e delle portefinestre (per accesso dal giardino) sono in legno con quadrupli vetri in buone condizioni; presenza di griglie in ferro a protezione
- porte interne: di tipo a battente in legno semilavorate in condizioni nella norma/discrete;
- pareti: intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma;
- rivestimento in piastrelle di ceramica nella zona cottura e nel bagno in condizioni nella norma;
- plafoni: intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma;
- pavimenti: in piastrelle tipo cotto in condizioni nella norma seppur datate; in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni nella norma;

#### Piano Seminterrato

- porta di accesso al P.S.I: porta di tipo semplice in legno dal vano scala interno;
- porta box: serranda di tipo basculante ad apertura automatizzata in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in alluminio con vetri singoli in condizioni nella norma;
- porte interne: di tipo a battente in legno in condizioni nella norma;
- pareti: intonacate e verniciate in condizioni sufficienti;
- plafoni: verniciati ed intonacati in condizioni sufficienti;
- pavimenti: piastrellati in condizioni sufficienti

\*\*\*

- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista a norma; tuttavia non si sono rinvenute le certificazioni, si consiglia pertanto verifica;

- impianto idrico: sottotrocaio
  - impianto video-audiofonico: presente
  - impianto termico a caldaie di tipo centralizzato alimentato da caldaia ubicata nella centrale termica al P.S.I. certificazioni non rinvenute - si consiglia pertanto verifica
  - impianto condizionamento di tipo a split: presente predisposizione
  - impianto antifurto: presente predisposizione
  - impianto a regola d'arte sanitarie alimentato da caldaia ubicata nella centrale termica al P.S.I. certificazioni non rinvenute - si consiglia pertanto verifica
- Note: si riporta la presenza di impianto condizionatore nel locale centrale termica
- ...
- scala interna: gradini rivestiti in marmo in condizioni d'usate
  - ascensore: assente
  - servoscala: assente

#### 2.4. Certificazioni energetiche

##### CORPI A+B

Gli immobili oggetto della presente sono risultati a seguito di consultazione al CEER sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'APE con codice identificativo 1517100065212 registrato il 14/07/2012 e valido fino al 14/07/2022 è risultato scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

##### CORPO C

Esente

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

##### CORPI A+B+C

Non fornite/rinvenute

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 18/05/2023.

La scrivente, in data 18/05/2023, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il lotto in oggetto è risultato occupato dai Sigg. ri

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa.

Si riporta che l'Agenzia ha indicato tuttavia quanto segue:

"Comunicò che i soggetti sopra indicati risultano danti causa nei contratti (dati al catasto ndr) da richiedere a:  
- locazione 12439/3/1994 UT VIMERCATE C53;  
- comodato 2207/3/2018 UT M-3 TMI L."

Gli uffici a cui si è fatto richiesta ad oggi non hanno dato riscontro.

Per informazioni e chiarimenti si consiglia di consultare l'art. 10 dell' **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**

#### 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 16/11/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili alla data del 23/05/2024, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà al ventennio.

- La piena proprietà dei beni è pervenuta agli esecutori come segue:  
in forza di Scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Setti Notaio in Milano il 19/04/1991, Rep. 21126, **trascritta a Milano 2 il 07/05/1991 ai nn. 38103/28866** a favore di  
  - **1/2** ciascuno ai nomi proprieta ( **Paolo Bg**) **ato a**
  - **1/2** ciascuno dell'usufrutto con
 reciproco accrescimento, dalla Società Cooperativa S. Lucia Soc. Coop. a r.l. sede Peschiera Borromeo per 1/1 di piena proprietà.  
 Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Per informazioni e chiarimenti si consiglia di consultare l'art. 10 dell' **all. N.4- Provenienze**

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 16/11/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili alla data del 23/05/2024, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Convenzione edilizia **trascritta a Milano 2 in data 26/01/1988 ai NN. 9034/7186** atto a rogito dott. Paolo Setti notaio in Segrate in data 15/01.1988 rep. 14483/1237, Piano di lottizzazione comunale (aree 28 e 29 tabella C)

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

- Iscrizioni

Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Milano 2 in data 20/06/2013 ai nn. 57983/10230 atto del 19/06/2013 Numero di repertorio 39346/11925 11-stata Sede Palazzo di Milano (MI) in favore di CASSA DI RISPARMIO DI ANI S.P.A. con sede in ANI (AI) c.f. 00060590350 a carico di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ uno per le proprie quote di proprietà gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 001.

Capitale Euro 1.250.000,00

Totale Euro 2.500.000,00

Tasso interesse annuo: 4,8%

Durata: 15 anni

Debitori non datori di ipoteca:

con sede in PESCHIERA BORROMEO (MI)

Concessione di mutuo derivante da Decreto ingiuntivo Iscritta a Milano 2 in data 18/02/2022 ai nn. 19993/3733, atto del Tribunale di Milano del 05/05/2017 rep. 11238, a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino (TO), c.f. 00799960158 a carico di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ uno per le proprie quote di proprietà gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 001

Capitale Euro 335.696,00

Totale Euro 335.696,00

Tasso interesse annuo: /

Durata: /

Ipoteca di garanzia derivante da 0422 AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Iscritta a Milano 2 in data 22/12/2017 ai nn. 157332 / 29284 costituita con atto del 21/12/2017 rep. 11402/6817 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002, a carico di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a quota di quota di 1/2 di diritto di usufrutto, gravante sulla quota di 1/2 di diritto di usufrutto degli immobili oggetto del presente lotto (001)

Importo capitale Euro 41.850,45

Importo complessivo Euro 83.700,90

Tasso interesse annuo: /

NOTE: la suddetta iscrizione non è riportata nel certificato notarile in atti

- Pignoramenti

Pignoramento del 16/10/2023, rep. 21538, **trascritto a Milano 2 in data 03/11/2023 ai nn. 148318/103643** promosso da BCC NPLS 2021 S.r.l. sede Conegliano (TV) c.f. 05249530261, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per le proprie quote di proprietà, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 001

(Dupla copia di trascrizione del pignoramento all. 5-Ispezione ipotecaria)

- Altre trascrizioni

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili, in data del 23/05/2024 (all. 5-Ispezione ipotecaria) e rispettiva certificazione notariale in cui ha rilevato il seguente gravame:

**Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0422 AVVISI D. AG. DEL CO. ESECUTIVO Iscritta a Milano 2 in data \_\_\_\_\_ di nn. 157332 / 29284 - iscritta in atto del 21/12/2017 (rep. 11402/6817) a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE concessa in Roma c.f. 13756881092 a carico di \_\_\_\_\_

per la quota di quota di 1/2 di diritto di usufrutto, gravante sulla quota di 1/2 di diritto di usufrutto degli immobili oggetto del presente lotto (001)

importo capitale Euro 41.859,45

Importo complessivo Euro 83.709,90

Tasso interesse annuo: /

*Il presente Atto è stato iscritto in Tribunale di Milano 2 nella parte sottile di Consolidazione Ipotecaria in data \_\_\_\_\_ (art. 157 - Ispezione catastale e tutte le altre ispezioni - all. N.5-Ispezione ipotecaria)*

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato non è risultato regolato da Amministrazione condominiale

### **6.1. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Corpo A: tramite rampa carraia

Corpo B: NO

Corpo C: SI tramite rampa carraia

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Peschiera Borromeo (Tessuto urbano consolidato residenziale (art. 17 NTA del PGT)

Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico con scadenti caratteristiche geotecniche - aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero (3B1), a bassa soggiacenza della falda (3B2), con fattibilità con consistenti limitazioni

Classe paesaggistica: 3

Sens. paesaggistica: SENSIBILITA' MEDIA

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso agli edili per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Concessione edilizia del 04/01/1989 N. 144/88 prot. 00225 rilasciata alla Coop. Ed. S. Lucia S.r.l. per costruzione di fabbricato composto da n. 1 unità immobiliare ad uso residenziale - Villetta E - pertinenze ed accessori relativi.

- Concessione per opere edilizie in Variante in Sanatoria N. 85 del 11/07/1990 - Atf 4135/144/88 per modifiche interne e di facciata finalizzate all'esecuzione di un piano in più per ricavare ulteriore alloggio.
- Licenza d'Uso rilasciata dal Sindaco del Comune in data 24/05/1993 viste le sopralluete concessioni ed il certificato di collaudo delle strutture in C.A. con cui si certifica l'occupazione del fabbricato "E" di Via A. Moro n. 24.
- Successivamente non sono state rinvenute dal Comune ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate e riportate ai punti 7.2 e 7.3.

*Stato e Avanzo di Pratiche edilizie, catastrali e tipografici edili edili e tecniche edilizie di tipo 7 - all. N.7- Pratiche edilizie*

## 7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

**corpo A (sub. 1)+corpo B (sub. 2)+corpo C (sub. 3)**

Ala data del sopralluogo (16/05/2023) i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici allegati ai titoli edili ed alle schede catastali presentate al R.C.E.U. in data 26/10/1990 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) o meno delle seguenti difformità:

- formazione di camino al piano terra
- al momento del sopralluogo, si è rilevato la presenza di una zona spp di circa 72 mq (adibita a cantina (corrispondente alla superficie del sovrastante piano terra), realizzata a seguito di scavo di circa 2 mt con H max di mt. 1,95 circa (non indicata nella scheda catastale e nei tipi grafici allegati ai titoli autorizzativi), accessibile dal sottoscala, tramite gradini a scendere, ubicata al piano interrato.

Per tanto, l'eventuale futuro aggiudicatario, come appreso dai tecnici preposti, dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione della modifica riscontrata, per la formazione del camino (previa verifica della qualità dei fumi, delle distanze e di tutto quanto occorre per legittimare la formazione mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di aggiornamento catastale, obblazioni e parcella professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Diversamente, nel caso in cui il camino non rispetti le normative in materia, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

Per quanto riguarda lo scavo di circa 2 mt per una superficie di circa 72 mq (corrispondente alla superficie del sovrastante piano terra), l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere, come appreso dai tecnici preposti, al ripristino dello stato autorizzato; trovandosi tra l'altro l'immobile in "aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero (3B1), a bassa soggiacenza della falda (3B2), con Fattibilità con consistenti limitazioni"

Tali documentazioni comprese di obblazioni, opere edili e parcella professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 14.000,00 ed i 20.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 18.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà comprendendo le perlinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| destinazione CORPO A               | U.M. | sup. lorda<br>circa | coeff. | superficie<br>omogeneizzata             |
|------------------------------------|------|---------------------|--------|---|
| P.T -Sub. 1                        | mq.  | 72,0                | 100%   | 72,0                                    |
| P.1 -Sub. 2                        | mq.  | 149,0               | 100%   | 149,0                                   |
| P.S1 sub. 3                        | mq.  | 94,0                | 40%    | 37,6                                    |
| portici                            | mq.  | 8,0                 | 30%    | 2,4                                     |
| balcone                            | mq.  | 16,0                | 30%    | 4,8                                     |
| area esterna pari a sup. coperta   | mq.  | 157,0               | 10%    | 15,7                                    |
| area esterna eccedente sup coperta | mq.  | 267,0               | 2%     | 5,3                                     |
|                                    |      | <b>763,0</b>        |        | <b>286,8</b>                            |
|                                    |      | mq. lordi           |        | mq. commerciali<br>arrotondati a 287,00 |

*Note:* ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

\* Nella valutazione complessiva dei beni si è già tenuto conto dello spazio di solaio in falda, accessibile da botola, accessorio tipico di unità immobiliari consimili.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stando alle caratteristiche del terreno, per quanto riguarda l'area esterna del giardino, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa, della visura storica catastale e delle pratiche edilizie; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie del lotto indicata in visura al catasto Terreni.

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manufattivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it.

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023 Comune di Peschiera Borromeo – zona B1- Centrale/INTERO CENTRO URBANO OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo dic. '22-dic.'23 nel raggio di 500 mt

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

## 9.3. Valutazione:

| Descrizione                        | Categoria catastale<br>immobili | Superficie<br>commerciale circa | Valore<br>mq. | Valore<br>Complessivo |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------|
| Villetta + annessi: Corpi<br>A+B+C | A7+A7+C6                        | 287,0                           | € 2.300,00    | € 660.100,00          |
|                                    |                                 |                                 |               | <b>€ 660.100,00</b>   |

\* Nello valutazione complessiva dei beni si è già tenuto conto dello spazio di solaio in falda, accessibile da botola, accessorio tipico di unità immobiliari consimili.

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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.



**LOTTO 001**

- Valore € 660.100,00
  - Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: € 33.050,00
  - Spese tecniche d' regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 20.950,00
- 
- € 606.095,00

|  |              |
|--|--------------|
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO                            | € 606.000,00 |
|  | arrotondato  |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO<br>(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.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail.

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 osservanza  
Milano, 04/06/2024

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Lotto 001- Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo**

Verbale di sopralluogo del custode

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezioni agenzia Entrate e risposte degli uffici

**lotto 001- Allegati N. 4- Provenienze**

copia conforme atto reperita presso la Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente

**lotto 001-Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

**lotto 001-Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Istanza Accesso atti, stralcio Pratiche citate + tipi grafici significativi

**lotto 001-Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*

## LOTTO 002

### Appartamento sub. 31 + n. 2 Box subb. 32 e 33

Trattasi di immobile unitario con il n. 2 box) facente parte del medesimo edificio in condizioni di abitabilità in VIA ALDO MORO n. 11 di Peschiera Borromeo, pertanto, viene caratterizzata dei beni stipendiati con un UNICO LOTTO.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

##### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Comune di Peschiera Borromeo, Via Aldo Moro n. 11, posto nella palazzina denominata "D" facente parte di un complesso condominiale di più palazzine e ubicato al piano secondo composto di quattro locali, servizi e due balconi con sovrastante sottotetto non abitabile senza permanenza di persone al piano terzo collegato tramite scala interna.

L'unità è dotata di cantina pertinenziale ubicata al piano interrato.

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (*all. N.1- Catasto*):

Intesiato:

o t c.f. , Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni:

dati identificativi: foglio **36**, particella **217**, subalterno **31**

dati classamento: cat. **A/2**; classe **3**; consistenza **9** vani sup. catastale tot. **229** mq sup.

catastale escluse aree scoperte **218** mq rendita € **1.394,43**

indirizzo: **VIA ALDO MORO n. 11 Piano S1 - 2-3**

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2015 Pratica n. **MI0103562** in atti dal 09/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. **91458.1/2015**;
- COSTITUZIONE del 26/07/2000 in atti dal 26/07/2000 (n. **107438.1/2000**)

##### 1.4. Coerenze come da rogito:

dell'appartamento: alloggio sub.22, area comune di mapp. 213 su quattro lati, vano ascensore, pianerotolo e vano scale comuni, area comune al mapp. 213

del sottotetto: sottotetto sub. 24, area comune al mapp. 213 su quattro lati

della cantina: boxes sub. 47 e sub. 46, cantina sub. 28, corridoio comune, cantine sub. 26 e sub. 23.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

*All. N.1 Catasto: in merito alla presente pratica, si informa che il presente atto non è trascritto in catasto ai sensi dell'art. 2787 del Codice Civile.*

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

Nessuna.

**CORPO B**

**1.6. Descrizione del bene**

Autorimessa privata posta al piano interrato del fabbricato (collegata fisicamente all'adiacente sub. 33 - corpo C della presente)

**1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di:  
- natura:  Beni mobili  Proprietà 1/1

**1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):**

Intestato:  Stato  Persona fisica  Persona giuridica  Altro  Comune  Società  Altro  Proprietà 1/1 in

regime di separazione dei beni:

dati identificativi: foglio **36**, particella **217**, subalterno **32**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 24 mq; sup. catastale 26 mq; rendita € 86,76

indirizzo: VIA ALDO MORO n. 11 Piano S1

dati derivanti da:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/01/2023 Pratica n. MI0011266 in atti dal 11/01/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11266.1/2023)

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2015 Pratica n. MI0103563 in atti dal 09/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91459.1/2015)

- COSTITUZIONE del 26/07/2000 in atti dal 26/07/2000 (n. 107438.1/2000)

**CORPO C**

**1.9. Descrizione del bene**

Autorimessa privata posta al piano interrato del fabbricato (collegata fisicamente all'adiacente sub. 32 - corpo B della presente)

**1.10. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di:

**1.11. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):**

Intestato:  Stato  Persona fisica  Persona giuridica  Altro  Comune  Società  Altro  Proprietà 1/1 in

regime di separazione dei beni:

dati identificativi: foglio **36**, particella **217**, subalterno **33**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 24 mq; sup. catastale 26 mq; rendita € 86,76

indirizzo: VIA ALDO MORO n. 11 Piano S1

dati derivanti da:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/01/2023 Pratica n. MI0011266 in atti dal 11/01/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11266.1/2023)
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2015 Pratica n. MI0103563 in atti dal 09/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91459.1/2015)
- COSTITUZIONE del 26/07/2000 in atti dal 26/07/2000 (n. 107438.1/2000)

**1.12. Coerenze dei boxes come da rogito in un sol corpo:**

terrapieno, parti comuni, corsia d'accesso boxes su due lati, terrapieno.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico e schede catastali in atti al NCEU del 11/12/2023)*

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

Nessuna.

---

**2. DESCRIZIONE DEI BENI**

---

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Peschiera Borromeo

**Caratteristiche zona:** i beni oggetto del presente lotto sono situati a Peschiera Borromeo, Comune posto a sud di Milano, in Via Aldo Moro n. 11, frazione Bettola-Zelofooramagno, facenti parte di un fabbricato condominiale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio. La microzona, a carattere prevalentemente residenziale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, è caratterizzata dalla presenza di villette di tipo mono e bifamiliari e da fabbricati di più recente realizzazione di medie dimensioni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** presenti nelle immediate vicinanze collegamenti di mezzi pubblici di superficie grazie alle linee di autobus nn. 901, 66 e 903; connessione con Milano tramite la MM3 di san Donato Milanese e con le tangenziali est ed ovest nelle immediate vicinanze. I trasporti urbani e interurbani di Peschiera Borromeo vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da ATM e dalla Società Autoguidovie.

**Servizi offerti dalla zona:** mediamente dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali ed aree a verde.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 - Rilievo fotografico)

I beni oggetto del presente lotto sono situati a Peschiera Borromeo, Comune posto a sud di Milano, frazione Beltola-Zelofoamagno, Via Aldo Moro n. 11, all'interno di un fabbricato condominiale (realizzato tra il 1998 ed il 2000), a sua volta facente parte di un complesso immobiliare, completamente recintato, costituito da più palazzine con giardini interni, passaggi pedonali ed autorimesse interrate.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nella palazzina denominata "D".

Il fabbricato "D" ha copertura a falde e consta di tre piani fuori terra, oltre a piano sottotetto senza permanenza di persone e ad un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale, privo di portineria, completamente recintato e dotato di accesso pedonale e carraio, è parso, a semplice vista, discreto.

- Facciate: intonacate di colore beige con porzioni rivestite in mattoni faccia a vista in condizioni nella norma;
- balconi: parapetti in parte in muratura rivestiti in mattoni faccia a vista in condizioni nella norma
- coperture: a falde (presenza di pannelli fotovoltaici)
- ingresso pedonale (civico n. 11): cancello ad anta singola a battente in ferro con sovrastante pensilina in condizioni nella norma;
- ingresso carraio al complesso: cancello ad anta doppia a battente automatizzata in ferro in condizioni nella norma;
- rampa vano scala: rivestita in marmo tipo granito in condizioni sufficienti;
- ascensore: presente;

Note: è tuttavia presente una prima rampa di scala esterna per accedere al fabbricato priva del necessario servoscala per il superamento delle barriere architettoniche.

- servizio di portineria: assente
- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma/discrete

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

#### CORPO A-Sub.31

L'appartamento è posto al piano secondo del fabbricato "D", con accesso da vano scala comune dotato di ascensore e con quadruplo affaccio.

È risultato composto, al momento del sopralluogo, da disimpegno con apertura su un ampio locale soggiorno/pranzo, una cucina abitabile, due bagni (di cui uno cieco), tre camere, un locale lavanderia ed un terzo bagno di servizio in falda (cieco), un ripostiglio, una cabina armadio e quattro balconi al piano secondo (di cui uno a tasca, dotati di due vani ripostigli esterni in falda), oltre a sovrastante piano terzo/sottotetto non abitabile senza permanenza di persone con terrazzino a tasca; il tutto collegato da scala interna in legno.

Note: si riporta che il locale lavanderia ed il bagno di servizio paiono estendersi sotto la falda per circa 1,80 mt oltre il muro perimetrale diversamente dalla scheda catastale e dai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Note: il piano terzo sottotetto senza permanenza di persone è risultato dotato di camino e di elementi riscaldanti.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione buono.

H interna netta locali 2,74 mt circa a P. 2; porzioni disimpegno ribassate in cartongesso per posizionamento faretti con H interna 2,51 mt circa; H interna max in cucina 3,76 mt circa; H interna netta max 2,93 mt circa ed H min 0,50 mt circa a P. 3/sottotetto- variabili (H media 2,32 da scheda catastale)

Al piano interrato del fabbricato è ubicato il vano di cantina pertinenziale

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

#### Unità immobiliare

- esposizione: quadruplo affacci su parti comuni
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma;
- sistema di oscuramento: scuri in legno in condizioni nella norma
- porte interne: di tipo a battente in legno semilavorate ed in parte di tipo scorrevole in legno interno muro in condizioni nella norma/discrete
- pareti: normalmente linteeggiate e verniciate a civile con porzioni finite a spatola in buone condizioni;
- plafoni: normalmente tinteggiati in buone condizioni;
- pavimenti: in marmo nel locale ingresso/giorno, in piastrelle tipo cotto in condizioni nella norma in cucina e locali di servizio, in piastrelle di ceramica/marmo in buone condizioni nei bagni; in parquet a listelli nella zona notte/camere ed al piano sottotetto s.p.p.
- impianto video-citofonico: presente;

- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista a norma; tuttavia non si sono rinvenute le certificazioni, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico a caloriferi: di tipo autonomo con caldaia a gas; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo con caldaia a gas; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto condizionamento di tipo a split: presente predisposizione
- impianto di allarme: presente predisposizione

#### Cantina

- porta d'accesso: in metallo
- pavimento: piastrellato;
- pareti e plafone: in cemento
- altezza locale: H mt 2,45 circa.

#### CORPO B-Sub.32

L'unità in oggetto, ubicata al piano seminterrato del fabbricato, ha accesso carraio tramite cancello in ferro automatizzato a doppia anta a battente e rampa carraia in cemento rigato da Via Aldo Moro.

Il box ha pavimento piastrellato e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura automatizzata; le pareti sono blocchetti di cemento.

Dimensioni utili interne 2,60 mt circa x 8,99 mt circa; altezza interna min mt. 2,00 circa ad altezza interna max 2,48 mt circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 1,96 circa.

Note: l'unità in oggetto è di fatto unita fisicamente all'unità adiacente sub 33 (corpo C) tramite demolizione/mancata formazione di tavolato divisorio in muratura tra le due unità al fine di ottenere un unico box con due accessi.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

- Box
- porta di accesso esterna: serranda di tipo basculante ad apertura automatizzata in alluminio in condizioni sufficienti;
- pareti: blocchetti di cemento
- pavimento: piastrellato

#### CORPO C-Sub.33

L'unità in oggetto, ubicata al piano seminterrato del fabbricato, ha accesso carraio tramite cancello in ferro automatizzato a doppia anta a battente e rampa carraia in cemento rigato da Via Aldo Moro.

Il box ha pavimento piastrellato e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura automatizzata; le pareti sono blocchetti di cemento.

Dimensioni utili interne 2,60 mt circa x 8,99 mt circa; altezza interna netta mt. 2,48circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 1,96 circa.

Note: l'unità in oggetto è di fatto unita fisicamente all'unità adiacente sub 32 (corpo B) tramite demolizione/mancata formazione di tavolato divisorio in muratura tra le due unità al fine di ottenere un unico box con due accessi.



infine mette l'unità immobiliare, dal sommario esame a sguardo vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Per una descrizione più esauriente rimanda al rilievo fotografico all. N.5 - B) fotografico,

- Bee

particella di autocarro sistema sereno di tipo basculante di serie e a demolizione in un buono stato di conservazione.

non è stato effettuato il censimento

avvenuto: plastificato

## 2.4. Certificazioni energetiche

### CORPO A

L'immobile oggetto dello presente è risultato, a seguito di consulenza di CEEI, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

### CORPO B

Esente

### CORPO C

Esente

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

### CORPI A + B +C

Non rinvenute/fornite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

L sopralluogo ai beni è avvenuto il 18/05/2023.

La scrivente, in data 18/05/2023, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il lotto in oggetto è risultato occupato dal Sig.  tutta sua famiglia.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto a nome del debitore quale dante causa.

Si riporta che l'Agenzia ha indicato tuttavia quanto segue:

"Dati in base ai quali i soggetti sopra indicati risultano dante causa nei confronti della catastale ndr. "a richiedere al:"

" Locazione 2439/3/1994 - UT VIMERCATE (CS)"

- comodato 2207/3/2018 - UT MI 3 TIRI."

Gli uffici, a cui si è fatto richiesta, ad oggi non hanno dato riscontro.

Spett.le Agenzia entrate e risposta degli uffici competenti all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate.

#### 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 16/11/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 4- Provenienze*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 per nominativi e per immobili alla data del 23/05/2024 (*all. 5-Ispezione ipotecaria*) risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà al ventennio

- Attuale proprietà data dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta da S. Lucia Coop. Coop. art. per Scrittura privata di Assegnazione a società di cooperativa edilizia autenticata dal Dr. Paolo Setti Notaio in Milano, del 31/10/2001, Rep. 32265, trascritto a Milano 2 il 14/11/2001 al n. 77488  
*all. N. 4- Provenienze*

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 16/11/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 4- Provenienze*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 per nominativi e per immobili alla data del 23/05/2024 (*all. 5-Ispezione ipotecaria*) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Convenzione edilizia trascritta a Milano 2 in data 03/08/1998 ai NN. 66430/47847, atto a rogito dott. Paolo Setti notaio in Milano in data 27/07/1998 rep. 29583, Convenzione di lottizzazione.

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

- **Iscrizioni**  
  - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Milano 2 in data 20/06/2013 ai nn. 57983/10230 atto del 19/06/2013 Numero di repertorio 39846/11995 Notaio Setti Paolo di Milano (MI) a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A con sede in Asti (AT), c.f. 00060550050, e contra \_\_\_\_\_ in quota di 1/1 di proprietà gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 002 Capitale Euro 1.250.000,00 Totale Euro 2.500.000,00

Tasso interesse annuo: 4,8%

Durata: 15 anni

Debitori non datari di ipoteca:

con sede in PESCHIERA BOLOGNESE (MO)

derivante da Decreto Ingiudicato Iscritta a Milano 2 in data 18/02/2022 al nn. 19993/3733 - titolo del Tribunale di Milano del 05/05/2017 (rep. 11745) a favore di INBSA SANPAOLO SPA con sede in Torino (TO), c.f. 00799960128 a carico

immobili oggetto del presente lotto 002

Capitale Euro 335.696,00

Totale Euro 335.696,00

Tasso interesse annuo: /

Durata: /

o **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/10/2023, rep. 21538 trascritto a Milano 2 in data 03/11/2023 al nn. 148318/103643 promossa da BCC BPLS 2021 S.r.l. sede Conegliano (TV) c.f. 05249530261, contro \*

l'immobile gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 002

*La presente nota di stima non è stata verificata ai sensi dell'art. 5-Ispezione ipotecaria*

o **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

o **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 23/05/2024 (*all. 5-Ispezione ipotecaria*) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

*Spedizione Agenzia Territoriale Milano a mezzo servizio di consulenza telematica per i nominativi e per le spese condominiali e note ipotecarie ai sensi dell'art. 5-Ispezione ipotecaria*

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 02/05/2024 ed in data 31/05/2024 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (*all. 6- Informazioni condominiali*), quanto segue:

#### Spese scadute (corpi A+B+C):

spese condominiali ordinarie insolute (gestione 2023/24): € 716,67 (come da estratto conto rilevato dall'amministratore in data 31/05/2024)

**Spese di gestione:**

L'amministratore ha fornito la seguente relazione in data 12/01/2023, nella quale ha indicato il risultato di gestione dell'esercizio di gestione 2022/23 (€) per l'appartamento in oggetto (art. 1123 c.c.) (con riferimento all'amministratore):

Attrezzamenti: sub 31 millesimi di proprietà: 50,77 (come riferiti dall'amministratore);

Imp. sub 32 millesimi di proprietà: 1,72 (come riferiti dall'amministratore);

Imp. sub 33 millesimi di proprietà: 1,72 (come riferiti dall'amministratore);

L'amministratore riporta inoltre quanto segue:

"Le spese straordinarie per le parti comuni sono state assunte a corso gestione 2023/24 (le relative opere sono state già autorizzate ed estratte) e a seguito di una preventiva di gestione

le spese straordinarie in oggetto hanno avuto nel ciclo di gestione precedente (gestione 2022/23) l'effettiva attività di affidamento. Nessuna spesa è dovuta.

L'amministratore nella presente relazione non ha segnalato alcun caso di gestione di opere straordinarie in corso. Nessuna spesa è dovuta.

Non ci sono spese straordinarie condominiali deliberate durante l'attuale periodo di gestione dal 01/01 al 30/09.

È stata predisposta l'analisi dell'acqua come via Digs del 18/02/2023.

Non ci sono cause in corso."

L'amministratore ha fornito infine copia del Regolamento di condominio alla cui lettura si rimanda.

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 di decreto di trasferimento e a quello precedente, sia 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 delibera

quali di natura dell'amministratore del condominio, mail di risposta e archivio "Pagamenti" di condominio **all. N.6- Informazioni condominiali**

**6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Corpo A: No

Corpi B+C: Sì

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Peschiera Borromeo, in Tessuto urbano consolidato residenziale (art. 17 NTA del PGT)

Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico con scadenti caratteristiche geotecniche (aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero (3B1), a bassa soggiacenza della falda (3B2), con fattibilità con consistenti limitazioni)

Classe paesaggistica: 3

Sens. paesaggistica: SENSIBILITA' MEDIA

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per i beni in oggetto. (fabbricato D)

- Concessione edilizia del 02/09/1998 N. 23/1998 atti 22575/98 e 86/98, vista l'istanza presentata in data 25.03.1998 atti n. 8059, integrata in data 1.6.98 prof. 14879, in data 23.6.98 prof. 17207, in data 9.7.98 prof. 18799 e in data 26.8.98 prof. 22573, per costruzione di palazzine residenziali "A, B, C, D, E, F, G" e ville "V1, V2, V3", in attuazione del P.L. approvato C6 Bettola, e successive varianti.
- Denuncia di Inizio Attività in variante, presentata in data 18.10.2000 prof. 028850
- Dichiarazione di Fine Lavori e certificato di Collaudo del 21/11/2000
- per modifiche alle parti comuni condominiali è stata presentata in data 5 dicembre 2022 la SCIA in sanatoria protocollata al numero Pratica CPortal 14/2022 - numero identificativo di sistema 59385 progressivo 638
- Domanda per ottenere il Certificato di Abitabilità (Segnalazione certificata per l'Agibilità) presenta dall'amministratore di Condominio in data 17/11/2023 Protocollo 41841 per le parti comuni e i box a seguito della SCIA in sanatoria.

Note: l'istanza suddetta è stata verificata e chiusa con presa d'atto

*(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + tipi grafici significativi: all. N.7- Pratiche edilizie)*

## **7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:**

### **corpo A**

Alla data del sopralluogo (18/05/2023) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 26/07/2000 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- formazione di scala interna in legno tra il piano 2 ed il 3/sottotetto con conseguente foro nella soletta al P. 3 (al posto della botola);
- formazione di camino nel sottotetto non abitabile senza permanenza di persone al piano 3/sottotetto;
- il locale lavanderia ed il bagno di servizio al P.2 paiono estendersi sotto la falda per circa 1,80 mt oltre il muro perimetrale (per un totale di circa 9 mq) diversamente dalla scheda catastale e dai tipi grafici allegati ai titoli edilizi; le suddette porzioni non verranno valutate dalla scrivente
- si riporta inoltre la formazione di due vani/spazi ripostigli ricavati in falda ai lati del terrazzo a lasca al piano 2 (fronte cucina), accessibili dal medesimo terrazzo;

i suddetti locali non sono rappresentati nella scheda catastale e nei tipi grafici allegati ai titoli edilizi; pertanto, anch'essi non verranno valutati dalla scrivente

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), come appreso dai tecnici preposti, presentare una pratica edilizia per le opere da eseguirsi per ripristinare lo stato dei luoghi dichiarato nei titoli edilizi con contestuale presentazione di un certificato per verifica strutturale a seguito della foratura della soletta per la realizzazione della scala interna; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Tali documentazioni comprese di oblazioni, opere edili, rimozione impianti, smaltimento alla pubblica discarica e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 30.000,00 ed i 35.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 32.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

In alternativa, per il sottotetto, sempre come appreso dai tecnici proposti, l'eventuale futuro aggiudicatario, potrebbe, previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia, presentare una pratica edilizia a sanatoria per recupero abitativo del sottotetto (previa verifica presso la PA della realizzabilità dello stesso) che sanerebbe anche la formazione della scala e del camino; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Si riporta che, da un sommario esame al sopralluogo (nei limiti del mandato ricevuto), solo una limitata porzione del sottotetto parrebbe avere le caratteristiche per poter essere recuperata a residenziale -altezza media ponderale 2,40 mt.

Costi ed oneri (oblazioni, costi di urbanizzazione primaria, secondaria e di costruzione considerati al doppio trattandosi di sanatoria, aggiornamento catastale, parcelle professionali di tecnici abilitati) non quantificabili in questa sede.

### **Corpo B - sub. 32 + Corpo C - sub. 33**

Alla data del sopralluogo (18/05/2023) i beni in oggetto sono risultati solo parzialmente corrispondenti ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alle schede catastali presentate al N.C.E.U. in data 11/12/2023 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- demolizione/ mancata formazione di tavolato divisorio in muratura tra le due unità al fine di ottenere un unico box con due accessi.

Pertanto, l'eventuale futuro acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione della difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria con contestuale aggiornamento catastale. Tali documentazioni comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

---

## **8. CONSISTENZA**

### **8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| destinazione CORPO A | U.M. | sup. lorda<br>circa | coeff. | superficie<br>omogeneizzata             |
|----------------------|------|---------------------|--------|---|
| unità imm. P.2       | mq.  | 186,0               | 100%   | 186,0                                   |
| balconi              | mq.  | 52,0                | 25%    | 13,0                                    |
| Piano sottotetto spp | mq.  | 114,0               | 35%    | 39,9                                    |
| balcone P sottotetto | mq.  | 7,0                 | 10%    | 0,7                                     |
| cantina              | mq.  | 11,0                | 20%    | 2,2                                     |
|                      |      | <b>370,0</b>        |        | <b>241,8</b>                            |
|                      |      | mq. lordi           |        | mq. commerciali<br>arrot. <b>242,00</b> |

| destinazione CORPO C | U.M. | sup. lorda<br>circa | coeff. | superficie<br>omogeneizzata |
|----------------------|------|---------------------|--------|-----------------------------|
| box P.S1             | mq.  | 26,0                | 100%   | 26,0                        |
|                      |      | <b>26,0</b>         |        | <b>26,0</b>                 |
|                      |      | mq. lordi           |        | mq. commerciali             |

| destinazione CORPO B | U.M. | sup. lorda<br>circa | coeff. | superficie<br>omogeneizzata |
|----------------------|------|---------------------|--------|-----------------------------|
| box P.S1             | mq.  | 26,0                | 100%   | 26,0                        |
|                      |      | <b>26,0</b>         |        | <b>26,0</b>                 |
|                      |      | mq. lordi           |        | mq. commerciali             |

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

o Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023  
Comune di Peschiera Borromeo - zona B1 - Centrale/INTERO CENTRO URBANO;

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo dic. '22-dic.'23 nel raggio di 500 mt:

valori compravendita recenti nel medesimo fabbricato (Titoli telematici Sister agenzia entrate).

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore vendite attuale a corpo e non a misura:

### 9.3. Valutazione:

|                   |    |       |            |                     |
|-------------------|----|-------|------------|---------------------|
| Unità immobiliare | A2 | 242,0 | € 2.150,00 | € 520.300,00        |
| Box               | C6 | 26,0  | € 850,00   | € 22.100,00         |
| Box               | C6 | 26,0  | € 850,00   | € 22.100,00         |
|                   |    |       |            | <b>€ 564.500,00</b> |

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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.



**LOTTO 002**

|   |              |
|---|--------------|
| • Valore  | € 564.500,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:   | € 28.225,00  |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:           | € 1.000,00   |
| • Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore | € 0,00       |
|   | € 500.558,33 |

|   |   |
|---|---|
| <b>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>                  | <b>€ 500.000,00</b><br><i>arrotondato</i> |
| Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso) | € 0,00                                    |

*R.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'abbottimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

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 osservanza  
Milano, 04/06/2024

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI lotto 002**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, schede catastali in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo**

Verbale di sopralluogo del custode

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezioni Agenzia Entrate e risposte degli uffici competenti con interrogazioni contrattuali ricevute dagli Uffici preposti

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia atto conforme reperita presso il notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e regolamento di Condominio;

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Istanza Accesso atti, stralcio Pratiche citate + tipi grafici significativi

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*