

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 895/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

Appartamento in Sedriano (MI) via Turati 3 – via De Amicis 72



FOTO ESTERNO

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali attuali

Bene immobile in Sedriano (MI), avente doppio accesso: da via Turati 3 e dal cortile comune a cui si accede da via De Amicis 72;

**Si segnala che nella Visura Storica per Immobile l'indirizzo risulta via De Amicis 72;**

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico];

Dati Catastali: foglio 5, particella 20, subalterno 711;

### **Stato occupativo**

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato dal debitore esecutato;

### **Contratti di locazione in essere**

Non risulta in essere alcun contratto di locazione registrato, come comunicato dall'Agenzia dell'Entrate;

### **Comproprietari**

Il debitore esecutato risulta essere l'unico proprietario del bene immobile pignorato;

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero:

**€ 62.000,00**

# LOTTO UNICO

(Appartamento con vano ripostiglio)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Sedriano (MI) con doppio accesso, via Turati 3 e via De Amicis 72 e successivo cortile comune; l'unità immobiliare pignorata è sita al piano Terra (primo fuori terra), ed è composta da: zona ingresso/corridoio per l'accesso dal cortile comune, locale pranzo/soggiorno con zona cottura per l'accesso diretto da via Turati 3, camera letto, disimpegno/antibagno, bagno finestrato, ripostiglio in quota (apertura sportelli verso il bagno) e ampio ripostiglio con accesso indipendente dal cortile comune dov'è installata la caldaia a gas.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di 1/1 di proprietà di XXXXXX C.F: XXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX .

Eventuali comproprietari: nessuno oltre al debitore esecutato.

### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Sedriano come segue:

Intestato: a XXXXXXXX C.F: XXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

Attuali dati identificativi: **fg. 5, part. 20, sub 711;**

dati classamento: Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale mq 53, Rendita Catastale € 201,42;

Indirizzo Risultante in Catasto: via De Amicis 72, Piano T;

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile;

### 1.4. Coerenze

Appartamento: a Nord unità immobiliare di altra proprietà; a Est via Turati; a Sud unità immobiliare di altra proprietà; a Ovest cortile comune di cui al Mapp. 18;

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

Nessuna;

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Sedriano (MI);

Fascia/zona: Centrale;

Destinazione: Zona Prevalentemente Residenziale;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

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

Servizi offerti dalla zona: Alquanto scarsi i negozi di vendita al dettaglio dei vari generi commerciali. I punti vendita della grande distribuzione Non risultano essere nelle immediate vicinanze (sono presenti lungo la strada statale 11 Milano – Torino); scarsa la presenza di attività terziarie e produttive/artigianali;

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico di superficie (autolinee) che collegano Sedriano con Milano e paesi limitrofi; il paese di Sedriano Non è servito dalla rete ferroviaria, la stazione ferroviaria più vicina è quella dei Comuni di Vittuone/Arluno;

Il paese di Sedriano è servito dall'asse viario Strada Statale n. 11 Milano-Torino che permette il collegamento diretto con Milano; nelle vicinanze è presente l'asse autostradale A/4 Torino – Trieste con casello entrata/uscita di Arluno, che permette il collegamento con Milano e con la tangenziale ovest, che collega alle altre autostrade che attraversano la Lombardia.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- Il compendio immobiliare, dov'è compreso il bene pignorato, è a un piano (due piani fuori terra: piano terra e primo piano). E' presente un ampio cortile comune in sterrato e rifinito con ghiaietto, a cui si accede, mediante passo carraio da via De Amicis 72. Il cortile comune viene utilizzato prevalentemente per parcheggio autovetture dei proprietari dei vari appartamenti presenti nel compendio immobiliare. Il compendio immobiliare, dov'è compreso il bene esecutato, **fa parte della tipologia costruttiva a "corte chiusa"**, è stato realizzato probabilmente nei primi decenni dello scorso secolo; l'Ufficio Tecnico del Comune Non è stato in grado di fornire al perito gli atti di fabbrica dell'edificio, ma solo le pratiche edilizie più recenti. Lo stabile è destinato a residenza e il compendio immobiliare è composto da più corpi di fabbrica costruiti in aderenza fra loro, con formazione di un unico cortile centrale su cui si affacciano i prospetti interni dei vari edifici. L'immobile pignorato gode di doppio accesso, sia dal cortile comune e sia dalla via Turati al civico n. 3.
- struttura: mattoni pieni portanti e profilati a doppia T (putrelle), solai con profilati + materiale leggero di riempimento, come in uso all'epoca della costruzione;
- fondazioni: si presume in muratura portante di fondazione;
- muri di tamponamento: doppia muratura con mattoni pieni pressati;
- facciate: facciata su via Turati zoccolo in granito "serrizzo" grezzo, per altezza m. 1,00 circa (nello zoccolo presenza di n. 2 bocchette, si presume per vespazio areato), la rimanente altezza è rifinita con intonachino per esterni color beige scuro, una porzione di facciata allo stato è priva di colore di rifinitura; facciata su cortile comune interno rifinita con intonachino per esterni color beige chiaro;
- copertura: a doppia falda con manto di copertura in tegole;
- recinzione su strada: assente, le facciate sono a filo marciapiede strada per il prospetto su via Turati e filo cortile comune per il prospetto interno;
- cortile: vi si accede dalla via De Amicis civico n. 72, è in sterrato rifinito in ghiaietto; lungo il suo perimetro è presente una pavimentazione in battuto di cemento per una profondità di m. 1,50/2,00 circa, fronte accessi alle varie unità immobiliari del piano terra che danno sul cortile; il cortile è utilizzato anche per parcheggio autovetture, Non sembrerebbe essere presenti posti assegnati o delimitazioni di spazi per auto;
- accesso cortile comune pedonale/carraio: vi si accede dalla via De Amicis civico n. 72, avviene mediante cancello in ferro a 2 battenti, l'apertura è del

- tipo automatica a distanza, ma al sopralluogo era Non funzionante per assenza di fornitura elettrica al cancello, come da informazioni raccolte sul luogo, pertanto i due battenti del cancello risultano attualmente essere in posizione di apertura fissa; è presente un cancelletto pedonale con apertura indipendente a chiave inserito nel cancello principale;
- accesso pedonale immobile pignorato: l'appartamento in oggetto ha doppio accesso, il primo direttamente dalla via Turati di cui al civico n. 3, il secondo dal cortile comune, sopra descritto, a cui si accede da via De Amicis al civico n. 72;
  - Androne comune: E' presente un androne, sia pedonale che carraio, per l'accesso al cortile comune da via De Amicis;
  - vano scala: sono presenti lungo i prospetti interni dell'edificio che si affacciano sul cortile comune, scale in muratura dotate di ringhiera e corrimano in ferro che permettono di raggiungere ed accedere alle unità immobiliari presenti al primo piano (secondo f.t.);
  - ascensore: Assente;
  - portineria: Assente,
  - impianto citofonico: è del tipo classico con pulsantiera ed è installato a lato del cancello che da su via De Amicis, ma all'atto del sopralluogo Non risultava funzionante per mancanza di fornitura elettrica per il cancello;
  - parcheggi autovetture: Il cortile comune offre la possibilità di parcheggio di autovetture, ma Non risultano posti assegnati, tanto meno per l'immobile in oggetto; vi è presenza di parcheggi liberi per autovetture lungo la via Turati;
  - condizioni generali del compendio immobiliare: Mediocre stato d'uso;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'unità immobiliare pignorata è sita al piano terra (primo fuori terra), è così composta: zona ingresso/corridoio per l'accesso dal cortile comune, locale pranzo/soggiorno con zona cottura per l'accesso diretto da via Turati 3, camera letto, disimpegno/antibagno, bagno finestrato, ripostiglio in quota (apertura sportelli verso il bagno) e ampio ripostiglio con accesso indipendente dal cortile comune, dov'è installata la caldaia a gas.

#### **Appartamento:**

- esposizione: doppia esposizione, fronte est su via Turati e fronte ovest sul cortile interno comune;
- pareti: rifinite ad intonaco civile con pitturazione color grigio, per una porzione del locale pranzo/soggiorno; in perlinatura di legno fino ad altezza m. 2,00 circa per un'altra porzione del pranzo/soggiorno e rivestimento in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 fino ad altezza di m. 1,60 circa per la zona cottura presente in questo locale; le pareti del locale letto sono rifinite ad intonaco civile con pitturazione color grigio, in questo locale **Si sono accertate macchie di muffa zona sottofinestra**; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle in ceramica cm. 20 x 25 color grigio chiaro fino altezza m. 2,00 circa, il resto altezza è rifinito ad intonaco civile con pitturazione color grigio;
- pavimenti: per il pranzo/soggiorno, camera letto, disimpegno/antibagno, zona ingresso/corridoio di cui l'accesso dal cortile comune sono in piastrelle

di ceramica cm. 33 x 33 color grigio chiaro; per il bagno in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 color grigio scuro;

- infissi esterni: telaio in legno con vetro-camera (spessore modesto), presenza di inferiate anti-intrusione solo per le finestre su via Turati, tutte le finestre sono dotate di zanzariere, avvolgibili in pvc e cassonetti in legno;
- portoncini d'ingresso: quello che da su via Turati è in legno a pannello cieco del tipo blindato con chiusura di sicurezza, quello che da sul cortile è in legno ed è parzialmente finestrato, Non è del tipo blindato, chiusura con serratura a doppia mappa (Non di sicurezza);
- infissi interni: sono in legno del tipo tamburato a pannello cieco, color noce scuro, una porta (accesso al disimpegno/antibagno) è del tipo a scomparsa muro con pannello cieco color noce scuro;
- ripostiglio in quota: è stato realizzato un ripostiglio in quota che copre tutta la superficie del soffitto del disimpegno/antibagno e conseguentemente l'altezza libera di questo ambito dell'immobile è di m. 2,42 circa; l'apertura di questo ripostiglio è verso il bagno, con due sportelli in legno del tipo a battente;
- imp. citofonico: è del tipo classico (No video-citofono), al sopralluogo Non era funzionante, causa assenza della fornitura elettrica per la pulsantiera esterna su via De Amicis;
- imp. elettrico: Impianto sottotraccia su due vie, con quadretto elettrico, interruttore magnetotermico + differenziale. L'esecutato presente al sopralluogo, Non è stato in grado di fornire l'eventuale certificazione dell'impianto. Pertanto lo scrivente Non si può esprimere in merito alla presenza o meno dell'impianto di "messa a terra" e conformità alla vigente normativa della sicurezza impianti. **Si indica all'eventuale aggiudicatario, di eseguire una verifica dell'impianto elettrico con eventuale sua messa a norma e relativa certificazione;**
- imp. idrico: è sottotraccia per acqua calda e fredda;
- imp. termico: è del tipo autonomo, con caldaia marca Beretta installata nel locale ripostiglio a cui si accede dal cortile comune; i termosifoni sono in ghisa. Il debitore ha fornito copia della documentazione della caldaia, compreso i documenti dell'installazione e della manutenzione periodica si allega al paragrafo 2.5 Certificazioni Impianti;
- acqua calda sanitaria bagno e zona cottura cucina: è prodotta dalla caldaia a gas sopra descritta, installata nel locale ripostiglio. Nel locale pranzo/soggiorno con zona cottura è assente il foro per areazione locali con presenza di fiamme libere (piano cottura a gas), al suo posto è presente una ventola installata nella porzione alta della finestra, con accensione mediante interruttore elettrico, la qualcosa Non è sufficiente ai fini della sicurezza. E' assente la tubazione di convogliamento ed espulsione dei fumi cottura cibi. Il debitore Non è stato in grado di fornire l'eventuale certificazione dell'impianto gas per il piano cottura. **Si indica all'eventuale aggiudicatario, di eseguire una verifica dell'impianto gas con eventuale sua messa a norma e relativa certificazione. Inoltre deve essere realizzato il foro per areazione locali con presenza di fiamme libere, oltre alla installazione della tubazione per espulsione fumi cottura cibi;**

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia con porta in metacrilato e rimanenti 3 lati costituiti dai muri rivestiti in piastrelle, sono presenti attacchi per carico/scarico acqua lavatrice;
- impianto di condizionamento: Presente, n.1 Split nel locale pranzo/soggiorno, con relativa unità esterna installata nella facciata interna fronte cortile comune;
- impianto antifurto: Assente;
- altezza libera dei locali: m. 3,00 circa, tranne per il disimpegno/antibagno dove l'altezza libera è m. 2,42 circa a seguito della realizzazione del ripostiglio in quota con apertura verso il locale bagno, come già descritto;
- condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile pignorato si presenta in mediocre stato d'uso, sono presenti macchie di muffa nella camera letto, zona sottofinestra. L'immobile necessita di opere di risistemazione ed ammodernamento. Si è accertata una difformità edilizia/catastale, per cui si rimanda al cap. specifico.

Il perito segnala quanto segue: il debitore, che era presente al sopralluogo, ha informato lo scrivente che l'appartamento scarica le acque reflue nella fossa biologica (rappresentata nella foto n. 24), sita antistante l'ingresso all'appartamento dal cortile comune (accesso da via De Amicis 72).

Inoltre attualmente, sempre sulla base di quanto asserito dal debitore, esisterebbe una seconda linea di scarico acque, con relativo pozzetto di ispezione (anch'esso rappresentato nella foto n. 24), linea che sarebbe parzialmente ostruita, causando talvolta rigurgito/ritorno d'acqua nel locale bagno dell'appartamento esecutato, soprattutto, sempre a detta del debitore, quando lo scarico d'acqua proveniente dall'appartamento del piano superiore è alquanto intenso. Si indica all'eventuale aggiudicatario di effettuare una verifica ed eventuale intervento per la risoluzione della problematica rappresentata.

Si segnala altresì, che sulla base di quanto riportato in una delle pratiche edilizie per un intervento migliorativo, pratiche edilizie messe in visione dal Comune, risulterebbe che l'immobile esecutato sia stato dotato, a seguito di questo intervento edilizio, di vespaio areato, oltre alla creazione di un controsoffitto, con abbassamento dell'altezza libera da m. 3,95 circa a m. 3,00 circa.

#### **Ripostiglio con accesso esterno:**

- Vi si accede esclusivamente dal cortile comune, mediante porta in ferro dotata di griglie di areazione nella parte superiore ed inferiore della porta, il ripostiglio è realizzato + cm. 16 circa dalla quota cortile, i muri sono rifiniti ad intonaco civile con mano di pittura color bianco, pavimento in piastrelle di gres cm. 7 ½ x 15, il ripostiglio è dotato di illuminazione artificiale; in questo locale è installata la caldaia a gas, per produzione acqua calda e riscaldamento dell'appartamento, già in precedenza descritta.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Zona centrale del Comune di Sedriano; la zona ha destinazione prevalente residenziale con scarsa presenza di attività commerciali (negozi di vario genere), i punti vendita della grande distribuzione Non risultano essere nelle immediate vicinanze, si trovano lungo la strada statale n. 11 Milano – Torino; nella zona risulta scarsa la presenza di attività terziarie e produttive/artigianali;

**Certificazioni energetiche**

L'immobile Non è dotato di APE;

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

**L'esecutato presente al sopralluogo, Non è stato in grado di fornire alcun tipo di certificazione/documentazione per gli impianti tecnologici presenti, tranne che per la caldaia a gas di cui si allega la documentazione dell'installazione e degli interventi di manutenzione periodica.**

**Pertanto si indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo di tutti gli impianti tecnologici, anche della caldaia a gas, con eventuale loro messa a norma e relative certificazioni;**

**2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Assente;

### 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

All'atto dell'accesso all'immobile, effettuato il 18/03/2026 unitamente al Custode Giudiziario e alla presenza dell'esecutato, l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Lo scrivente, **come richiesto specificatamente nel quesito/incarico del Giudice**, ha inoltrato richiesta all'Agencia dell'Entrate, per la verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione registrati, riguardanti l'immobile in oggetto, aventi come dante causa il debitore esecutato. L'Agencia Entrate ha rilasciato una comunicazione dove risulta che Non è in essere alcun contratto di locazione registrato.

### 4 PROVENIENZA

**4.1. Attuale proprietario**

XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena di proprietà in forza di **Ricongiungimento di Usufrutto di XXXXXXXX del XXXXXX alla nuda proprietà**, dell'immobile censito al NCEU all'atto del ricongiungimento al foglio 5, Particella 20, Sub 501, immobile soppresso che ha generato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare di cui al Foglio 5, Particella 20, Sub 711. La nuda proprietà era pervenuta al debitore in forza di scrittura privata di compravendita del XXXXXXXX a rogito Notaio XXXXXXXX Rep. XXXXX trascritto presso Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pavia il XXXXXX ai nn. XXXXXX da potere di XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX.

**Precedente proprietario**

XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX per la quota 1/1 della piena proprietà;

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione notarile in atti della presente procedura, del 13/11/2025 a firma notaio XXXXXXX, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante ispezione ipotecaria del 14/04/2026 per soggetto e per immobile (compreso ex Sub 501), servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data della nuova ispezione 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**

Dall'esame dell'elenco formalità per **soggetto** risulta una Convenzione Edilizia con il Comune di Sedriano, a seguito di adozione e successiva approvazione di Piano di Recupero Edilizio, a rogito notaio XXXXXX rep. n. XXXXXX del XXXXX trascritto presso la Conservatoria di Pavia il XXXXXX ai nn. XXXXXX. Nella nota di trascrizione estratta vengono riportati 2 immobili apparentemente estranei alla presente procedura, ma come si è potuto ricostruire dall'esame degli atti edilizi, è emerso che uno dei due immobili oggetto della Convenzione è in fatto il Sub 501 (attuale Sub 711 pignorato) e Non il Sub 502 come riportato nella nota. Inoltre al quadro "D" della nota è indicato che la durata della Convenzione è di anni 5 a far tempo dal 15/05/1997. Anche nella documentazione tecnica reperita presso il l'Ufficio Tecnico del Comune e allegata al cap. conformità edilizia/urbanistica e catastale, risulta che la Convenzione di cui sopra, aveva una durata di anni 5 a decorrere dalla data della stipula. Pertanto si dovrebbe intendere che la suddetta Convenzione Non dovrebbe essere più attiva.

Si segnala che dall'esame dell'elenco formalità per **immobile**, elenco compreso nell'allegato n. 7 di cui sopra, Non è riportata la trascrizione della Convenzione per l'ex Sub 501 (attualmente Sub 711 pignorato). Inoltre in un atto della documentazione specifica, presente negli atti edilizi reperiti in Comune (bozza/schema di Convenzione), viene indicato il Sub 502 (immobile Non compreso nella presente procedura esecutiva), quale uno dei due immobili oggetto della Convenzione edilizia, nascente a seguito dell'adozione del Piano di Recupero deliberato dal Comune di Sedriano. Di contro, gli altri documenti tecnici/amministrativi, reperiti e allegati, fanno riferimento e indicano come oggetto dell'intervento del Piano di Recupero Edilizio l'immobile sito in via Turati 3, numero civico di via Turati riguardante esclusivamente l'immobile pignorato. Nella P.E. 71/96 e relativa Concessione Edilizia, rilasciata al debitore, per Recupero Edilizio con Cambio di Destinazione D'Uso (da commerciale ad abitazione), viene correttamente indicato il Sub 501 (unità poi soppressa con costituzione dell'attuale Sub 711 esecutato). Infine i disegni tecnici per il Piano di Recupero e per la P.E. 71/96 rappresentano e fanno esclusivo riferimento all'immobile oggetto della presente procedura, oltre che riportare scritto Sub 501.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria**

iscritta XXXXXXXX presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia ai nn. XXXXXXXX a favore di XXXXXXXXX. con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX contro XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXX, per un importo complessivo di € XXXXXXXX di cui € XXXXXXXX per quota capitale, gravante sull'immobile oggetto della presente procedura, sito in Comune di Sedriano (MI), di cui al F. 5, Part. 20, Sub 711.

- **Trascrizioni**

**Pignoramento**

Atto giudiziario del XXXXXXXX n. rep. XXXXXXXX trascritto il XXXXXXXX presso Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia ai nn. XXXXXXXX a favore di XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà 1/1 gravante sull'immobile oggetto della presente procedura, sito in Comune di Sedriano (MI), di cui al F. 5, Part. 20, Sub 711.

- **Altre trascrizioni**

Dall'esame dell'elenco delle formalità reperito dallo scrivente, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, in precedenza allegato, Non risultano, alla data dell'ispezione del 14/04/2026 gravare sul bene in oggetto, ulteriori formalità iscritte o trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.

**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Nessuna;

## 6 CONDOMINIO

**6.1** Da notizie reperite sul luogo da parte dello scrivente, il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato, Non risulta essere eletto a Condominio. Inoltre Non risulta affissa alcuna targa, a lato dell'ingresso comune del civico n. 72 di via De Amicis, riportante il nominativo ed indirizzo di un eventuale amministratore.

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non essendo presente un Condominio, Non si hanno notizie di particolari vincoli o dotazioni.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio è iniziata **ante** 01/09/1967.

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

Lo scrivente ha fatto richiesta di accesso atti edilizi per l'unità immobiliare in oggetto; Il Comune ha messo in visione al perito le seguenti pratiche edilizie che riguardano il bene pignorato: P.E. XXXX a cui il Comune ha posto diniego e pertanto opere Non

eseguite; P.E. XXXXXX a cui il Comune ha posto diniego e pertanto opere Non eseguite; P.E. XXXXXX per modifiche interne a cui Non è stato dato corso; DIA XXXXXX per modifiche interne; Piano di Recupero Edilizio (adozione e approvazione) del XXXXX + Convenzione edilizia; P.E. XXXXXX per cambio destinazione d'uso + modifiche facciate con rilascio di Concessione Edilizia del XXXXXXX.

Si segnala che a seguito della vetustà del compendio edilizio, di cui è porzione il bene eseguito (probabile edificazione primi decenni secolo scorso), e dell'assenza di dati di riferimento dell'edificazione, il Comune Non è stato in grado di mettere in visione gli atti edilizi di fabbrica dell'edificio (atti dell'edificazione originaria). Pertanto ai fini della verifica della conformità edilizia – urbanistica il perito può fare riferimento solo alle pratiche edilizie più recenti e sopra indicate.

Dalla visura atti edilizi di cui alla P.E. XXXXX (ultima pratica edilizia in ordine di tempo), Non risulta essere presente il Certificato di Agibilità, oltre alla dichiarazione di fine lavori con relativo collaudo, in quanto Non è stata presentata in Comune richiesta di rilascio di Agibilità da parte della proprietà.

## **7.2. Conformità edilizia:**

Dal confronto degli atti edilizi reperiti con lo stato di fatto, si è accertata la seguente difformità, rispetto a quanto abilitato dal Comune:

E' stato realizzato nella zona antibagno/disimpegno, a m. 2,42 circa dal pavimento, un ripostiglio in quota con apertura verso il bagno dotata di due sportelli in legno;

L'eventuale aggiudicatario potrebbe sanare la difformità sopra indicata mediante presentazione in Comune di un'appropriata pratica edilizia in sanatoria, **previa verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sedriano.** Attualmente i costi della sanzione prevista sulla base della normativa vigente è pari a € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria del Comune (attualmente € 180,00 come indicato dall'Ufficio Tecnico).

Inoltre l'eventuale aggiudicatario potrà presentare un'appropriata pratica in sanatoria per il rilascio dell'Agibilità, il cui costo della sanzione attualmente è di € 77,00, oltre gli specifici diritti del Comune per questo tipo di sanatoria (attualmente € 50,00 come indicato dall'Ufficio Tecnico). Vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà le pratiche, costi che Non possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

## **7.3 Conformità catastale**

La vigente planimetria catastale Non è coincidente con lo stato dei luoghi, in quanto Non riporta il ripostiglio in quota, con relativa altezza libera rimanente, realizzato soprastante al disimpegno/antibagno.

Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare una nuova planimetria (DOCFA). Si segnala che In ordine alle ultime disposizioni dell'Agenzia del Territorio viene richiesto, per il deposito di nuove planimetrie, la separazione dell'immobile principale dall'eventuale pertinenza (cantina/vano solaio/ripostiglio, immobile secondario con accesso indipendente), mediante approntamento di due distinte planimetrie per i due immobili (2 DOCFA). I nuovi costi aggiornati dal 01/01/2025 dei diritti di Catasto sono pari a € 70,00 cad. per DOCFA. Nel caso specifico, i costi complessivi dei diritti di Catasto sono pari a € 140,00 e i costi professionali per l'approntamento delle due planimetrie (DOCFA) si possono quantificare, sulla base dei costi professionali attualmente applicati, per immobili di questa tipologia e superficie, in € 1.000,00, oltre accessori di legge.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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:

Destinazione	U.M.	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	mq	50,40 circa	100%	mq 50,40 circa
Ripostiglio con accesso esterno medesima quota appartamento	mq	3,60 "	50%	mq 1,80 "
<b>Totale Superfici</b>		54,00 circa mq lordi		<b>52,20 circa mq Commerciali</b>

**Si fa presente che le superfici catastali Non coincidono quasi mai con le superfici commerciali**

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto perito, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene all'ispezione peritale, della destinazione d'uso abilitata dal Comune, del piano ove è ubicato l'immobile (piano terra), nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (metodo comparativo) 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, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente.

### 9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 - Sedriano – zona B1/Centrale/Centro Urbano, Abitazioni tipo civile (valutazione del tipo economico A/3 Non è riportato alla data della presente) da € 1.200,00/mq a € 1.750,00/mq (residenziale);
- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona ove è ubicato il bene pignorato, che danno quotazioni che si aggirano da € 1.200,00/mq a € 1.850,00/mq (residenziale) abitazioni del tipo economico A/3;

### 9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione <u>Destinazione D'uso</u>	Categoria Attuale <u>In Catasto</u>	Superficie <u>commerciale</u>	Valore <u>mq</u>	Valore <u>Complessivo</u>
Abitativo	A/3	52,20 circa	€ 1.300,00	€ 67.860,00

Valore commerciale del Lotto Unico da libero € 67.860,00 arrotondato a € 68.000,00

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I., si riporta l'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:

##### A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 3.400,00
<u>Costo vigente delle sanzioni da versare al Comune per le pratiche edilizie in sanatoria compreso i diritti di segreteria, escluso costo professionale del tecnico che appronterà le sanatorie:</u>	- € 1.307,00
<u>Costi diritti di Catasto + costi professionali, escluso accessori di legge, per aggiornamento catastale</u>	- € 1.140,00
Restano	€ 62.153,00

**Prezzo base d'asta LOTTO Unico libero al netto decurtazioni** € 62.153,00

**Arrotondato € 62.000,00**

**N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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 risultano contratti di locazione registrati, come da comunicazione inviata dall'Agenzia dell'Entrate, pertanto lo scrivente Non può esprimersi in merito.

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

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

Milano li: 21/04/2026

IL Perito estimatore  
Arch. Vincenzo Roberto Aprile