

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1607/2014

promossa da:

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/11/2023 h: 12.45**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Boniolo Flavia**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

abitazione e box in Pessano con Bornago (MI), via Cascina Bragosa n. 6



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pessano con Bornago (MI) via Cascina Bragosa n. 6 (appartamento al p.terra)

Categoria catastale : A7 [Abitazione in Villino-]

Dati Catastali: foglio 2, particella 271, subalterno 702,

Corpo B

Beni in Pessano con Bornago (MI) via Cascina Bragosa n. 6 (box al p. interrato)

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: foglio 2, particella 271, subalterno 705

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo opponibile

Corpo B: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo opponibile

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo complessivo del bene al netto delle decurtazioni

da libero: € 160.000,00

da occupato: € 130.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano terra con un box al piano interrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pessano con Bornago (MI) via Cascina Bragosa n. 6, appartamento posto al piano terra e composto da tre locali e servizi, ripostiglio e portico esterno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di , codice fiscale

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pessano con Bornago (MI), come segue:

Intestati: , codice fiscale
, Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 2, part. 271, sub. 702**

dati classamento: categoria A/7 (abitazione in villino), classe 4, vani 7, superficie catastale 150 mq, rendita catastale € 650,74

Indirizzo: Via Cascina Bragosa snc, piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 5/08/2006, pratica n. MI0500891 in atti dal 5/08/2006 variazione di classamento n. 53459.1/2006
- variazione del 5/08/2005 - pratica n. MI0576226 in atti dal 5/08/2005 migliore rappresentazione grafica
- variazione del 19/04/2000 in atti dal 19/04/2000, divisione, fusione, ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione

1.4. Coerenze da nord in senso orario

dell'abitazione:

area urbana mapp. 353, area di terzi mapp. 352, atrio di terzi al sub. 711 (ex sub. 707), proprietà di terzi sub. 715, area urbana mapp. 353.

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

Nessuna.



CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pessano con Bornago (MI) via Cascina Bragosa n. 6, autorimessa ad uso box posta al piano interrato con accesso per servitù di passaggio carraio dalla rampa carraia.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di codice fiscale

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pessano con Bornago (MI), come segue:

Intestati: _____, codice fiscale _____, Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 2, part. 271, sub. 705**

dati classamento: categoria C/6, classe 3, consistenza 49 mq, superficie catastale 49 mq, rendita catastale € 88,57

Indirizzo: Via Cascina Bragosa del bosco n. snc, piano S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 5/01/2015, pratica n. MI0071859 in atti dal 5/01/2015 variazione di classamento n. 66270.1/2015
- variazione del 19/04/2000 in atti dal 19/04/2000, divisione, fusione, ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione

1.4. Coerenze da nord in senso orario

del box: terrapieno al sub. 702, locale deposito di terzi al sub. 712 (ex sub. 708) e terrapieno area urbana mapp. 353.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pessano con Bornago (MI)

Fascia/zona: estrema periferia

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili / agricole

Urbanizzazioni: la zona è poco urbanizzata, priva di fognatura e metano con strada di accesso in sterrato e non asfaltata

Servizi offerti dalla zona: nessuno nelle immediate vicinanze



Principali collegamenti pubblici: bus a qualche chilometro dal bene

Collegamento alla rete autostradale: strada provinciale Padana Superiore e A58 a breve distanza

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio di cui è parte il bene oggetto di procedura è posto in Pessano con Bornago in località Cascina Bragosa e si compone di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, e presenta una tipologia a pianta rettangolare frutto dell'ampliamento di un rustico.

- Struttura del fabbricato (desunta dal collaudo statico): fondazioni in c.a., muratura cantina in c.a e muratura perimetrale portante al piano terra in mattoni spessore cm 25/30, travi in c.a. e solai in laterocemento con travetti. Solaio del porticato con orditura in legno
- Copertura: a doppia falda con orditura in tegole
- facciate: con intonaco tinteggiato
- vano scala: in c.a.
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al piano terra (catastalmente Abitazione in villino), con ingresso dal porticato esterno, composto da soggiorno, due camere di cui una con cabina armadio, cucina, bagno e ripostiglio.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno
- pavimenti: in piastrelle di ceramica effetto legno e gres porcellanato
- infissi esterni: in alluminio o pvc e vetri doppi con persiane, locale soggiorno sprovvisto di oscurante
- porta d'accesso: in legno del tipo di sicurezza
- porte interne: in legno a battente e scorrevole, porte non presenti in tutti i locali
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: riscaldamento radiante a pavimento con caldaia a pellet, termosifone d'arredo elettrico nel bagno
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico
- servizio igienico: attrezzato con due lavabi, tazza, bidè, doccia e vasca
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti / buone.



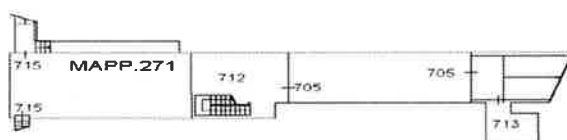
Corpo B:

Box:

- pareti: tinteggiate
- pavimenti: ceramica
- infissi: pvc o alluminio mono vetro
- porta d'accesso: legno
- condizioni: sufficienti

Nota bene:

In sede di sopralluogo era presente il Sig. _____ che occupa _____ il bene oggetto di procedura (appartamento e box). Il sig. _____ ha posto in evidenza che tutti gli impianti (idrico, elettrico, riscaldamento) sono comuni anche ad un'altra unità immobiliare posta al piano primo, unità che non è oggetto di procedura, ed ha inoltre aggiunto che anche alcune delle tubazioni di scarico idrico e fognario sono ubicate in altre unità immobiliari non oggetto di procedura. In effetti si è accertato che la caldaia ed il boiler elettrico, che servono l'immobile pignorato e presumibilmente anche un'altra unità immobiliare posta al piano primo estranea al pignoramento, sono ubicate in un locale deposito posto al piano interrato, identificato con il subalterno 712 (ex sub. 706) di altra proprietà estranea alla procedura. Il Sig. _____ ha infine dichiarato che il contatore elettrico generale e la fossa biologica per lo scarico delle acque nere a servizio dell'immobile pignorato, in quanto non è presente la fognatura comunale, sono ubicati in altre proprietà non oggetto di procedura. Il futuro acquirente dovrà pertanto tenere conto della realizzazione di nuovi impianti (idrico, elettrico, riscaldamento e acqua calda) al servizio del bene e, se necessario, anche la costruzione di una fossa biologica nel locale autorimessa al piano interrato. Lo scrivente, nella determinazione del valore finale del bene, terrà conto dei costi da sostenere per realizzare nuovi impianti e nuovi scarichi.



PIANTA PIANO INTERRATO

2.4. Breve descrizione della zona

Il comune di Pessano con Bornago si trova nell'alta pianura lombarda, nella Martesana al confine con la Brianza che comprende la limitrofa Caponago ed è posto a 18 chilometri dal centro di Milano. L'immobile oggetto di procedura è ubicato nella località Cascina Bragosa di Pessano con Bornago, che prende il nome presumibilmente dalla presenza del complesso produttivo agricolo, tipico esempio di edificio rurale del XVII secolo. La zona periferica è posta a nord-est del comune di Pessano con Bornago vicino al Canale Villoresi in un contesto agricolo, isolato e poco urbanizzato.



2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1517200004416 del 23/03/2016 classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 80,86 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Allegata alla pratica di condono è stato rinvenuto il collaudo statico ad opera dell'Ing. Pietro Ceriani in data 8/03/1995 (cfr all.).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/10/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sivag, si è rinvenuta la _____ sorella dell'esecutata, che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia ma senza aver stipulato alcun contratto di locazione.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'agenzia delle entrate (cfr all.).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 1/1 dal 31/07/2012, in forza di atto di permuta in autentica Notaio Dott. Giovanni Averoldi di Monza in data 31/07/2012, rep. n. 139219/55916 trascritto a Milano 2 in data 03/08/2012, ai nn. 82661/55983.

Venditore: _____ nato _____

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di _____ nato a _____, per acquisto da _____ nato a _____ / _____ con atto in autentica Notaio Luigi Belino di Milano in data 09/01/1984, rep. 156476, trascritto a Milano 2 in data 01/01/1984 ai nn. 12670/10774.
- Con atto a rogito Notaio Mario Ventura di Milano in data 11/10/2005, rep. n. 156815/22973, trascritto a Milano 2 in data 19/10/2005 ai nn. 154180/79031, _____ nato a _____, ha venduto a _____ nato a _____, il bene oggetto di procedura.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Eugenia Caricato Notaio in Milano alla data del 28/10/2014, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile elenco sintetico alla data del 13/11/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

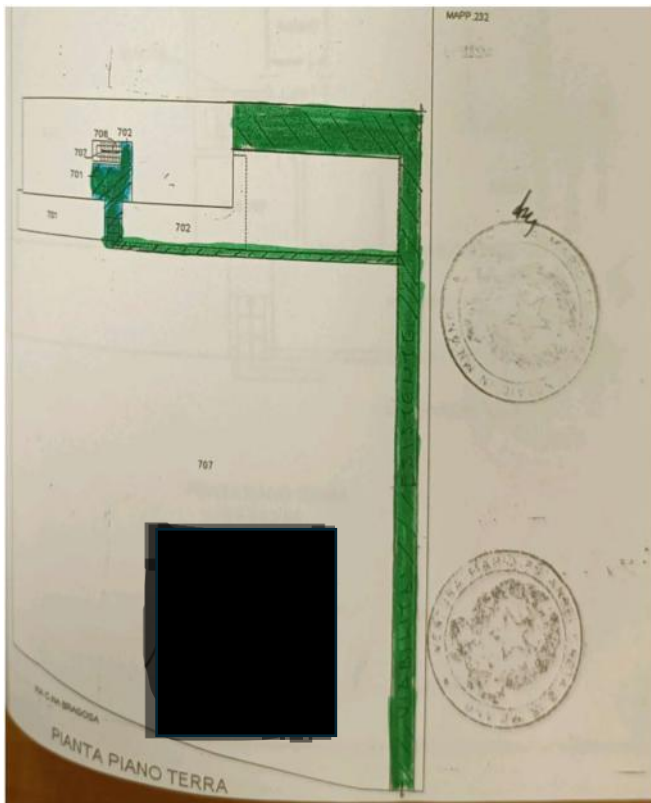
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nell'atto di provenienza del bene oggetto di procedura, dopo le coerenze, viene riportato quanto segue:

"Si precisa che l'accesso alle unità immobiliari qui permutate avviene dalla Via Cascina Bragosa tramite strada interna assoggettata a servitù di passo pedonale e carraio, quale risulta contornata in tinta verde nel tipo planimetrico, che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto in data 11 ottobre 2005 a rogito Dottor Mario Ventura Notaio in Milano repertorio n.156815/22973. Agli immobili di cui al subalterno 702 di cui in contratto, le parti precisano che non compete alcuna quota proporzionale di comproprietà delle parti e spazi comuni ai subalterni 707 (settecento sette), 708 (settecento otto), 709 (settecento nove) e 710 (settecento dieci)".

Purtroppo nell'atto di acquisto dell'esecutata non è stata allegata la planimetria che rappresentava graficamente la servitù di accesso pedonale e carraio al bene oggetto di procedura, quindi lo scrivente ha dovuto recuperare anche il precedente atto di provenienza dell'11 ottobre 2005 (acquirente venditore). Nella planimetria allegata all'atto di acquisto si evincono in tinta verde le servitù di accesso pedonale e carraio presenti sul subalterno 707 di proprietà, servitù e pattuizioni sono state richiamate integralmente poi nell'atto di vendita dal all'esecutata. Nella planimetria si evince che l'accesso all'abitazione al piano terra avviene per servitù dapprima dalla strada principale, poi dalla stradina secondaria e infine dal vano scala di altra proprietà; le porzioni oggetto di servitù sono tutte identificate catastalmente con il solo subalterno 707.

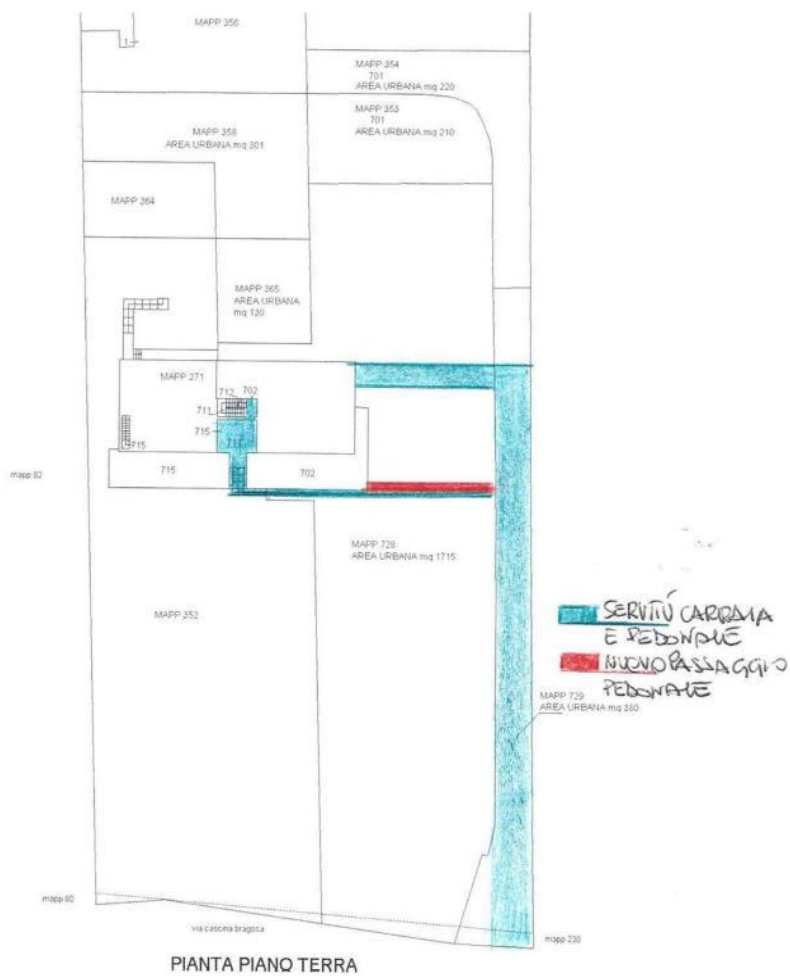




In sede di sopralluogo si è constatato che nello stato di fatto l'accesso carraio e pedonale per servitù, così come indicato nella planimetria allegata al primo atto di acquisto e richiamata nei successivi atti di provenienza, è rimasto invariato solo per il box autorimessa posto al piano interrato. Infatti al box si accede ancora per servitù di passo pedonale e carraio, dapprima dalla strada di accesso principale e poi dalla rampa carraia mentre per l'abitazione, posta al piano terra, l'accesso pedonale e carraio per servitù è variato.

Il nuovo accesso all'abitazione pignorata al piano terra avviene dalla strada principale identificata oggi con il mappale 729 (ex sub. 707) di proprietà della _____, e poi dal mapp. 728 (ex sub. 707) ora di proprietà _____ attraverso un passaggio pedonale che è stato tralato di qualche metro rispetto a quello originario e per mezzo di alcuni gradini, costruiti sul fondo sub. 728 di proprietà _____, si accede direttamente al portico dell'abitazione pignorata. Quindi al bene oggetto di procedura non si accede più dal vano scala e pianerottolo di proprietà _____ identificato con il subalterno 711(ex sub. 707) estranea alla procedura, ma si accede direttamente dal portico di proprietà _____.







Non sono state rinvenute autorizzazioni o pattuizioni scritte con la proprietà _____ per la costruzione di questi gradini e per questa variazione di passaggio pedonale.

Cronistoria dell'area oggetto di servitù di passaggio carraio e pedonale

In data 11/10/2005 _____ nato a _____ il _____, ha venduto a nato a _____ il _____, il bene oggetto di procedura precisando che l'accesso alle unità immobiliari avviene dalla via Cascina Bragosa tramite strada interna assoggettata a servitù di passo pedonale e carraio, quale risulta contornata in tinta verde nel tipo planimetrico, che trovasi allegata sotto la lettera "A". Agli immobili di cui al subalterno 702 di cui in contratto, le parti precisano che non compete alcuna quota proporzionale di comproprietà delle parti e spazi comuni ai subalterni 707 (settecentosette), 708 (settecentootto), 709 (settecento nove) e 710 (settecento dieci). L'area oggetto di servitù carraia e pedonale in quanto a strada interna e vano scala è alla data del 2005 identificata dal subalterno 707, bene comune non censibile.

In data 12/10/2006 il subalterno 707 viene soppresso costituendo tra l'altro i mappali 353 e 354 al fg 2 ed il subalterno 711, fg 2 mappale 271.

In data 22/02/2007, il mappale 353 viene venduto da _____ alla proprietà _____ che riconosce e accetta che sul mappale 353 grava tra l'altro la servitù di passo carraio e pedonale a favore anche dei subb. 702 e 705 oggetto di pignoramento ed il _____, proprietario del fondo mappale 354, costituisce sul mappale 354 a favore _____ e delle sue altre proprietà la servitù di passo carraio e pedonale.

In data 31/07/2012, in forza di atto di permuta, _____ acquista la piena proprietà del bene oggetto di procedura da _____ e con esso le pattuizioni e servitù di passo carraio e pedonale a favore dei subb. 702 e 705.

In data 14/12/2017 il mappale 354 (strada di accesso principale) viene frazionato dando origine al mappale 354 sub. 701 al fg 2 e al mappale 729 al fg 2.

Con atto di compravendita del 28/02/2018 rep. 84049/25112 notaio Mattarella in Trezzo sull'Adda si è estinta parzialmente la servitù di passo pedonale e carraio costituita in data 26/01/2007 atto notaio Laffranchi di Gorgonzola a favore dei fondi di _____ ai mappali 353, 271/704, 271/712 e 271/713 e a carico di parte del mappale 354 del fg 2 di proprietà _____ che accetta, precisando che la servitù resta a gravare esclusivamente sull'odierno mappale 729 del fg 2 di mq 380. In secondo luogo _____ vende a _____ tra l'altro il fondo di cui al mappale 729, fg 2 (area di accesso principale ai beni



oggetto di procedura). In questa compravendita, nell'estinzione di servitù parziale non si è tenuto conto che i subalterni 702 e 705 oggetto di procedura hanno una servitù di passo carraio e pedonale sul mappale 729, fg 2 (ex sub. 707) che non è stato oggetto di estinzione (cfr planimetria sopra).

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

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 25/07/2000 ai nn. 74343/21564 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a favore di _____ con sede in L _____ codice fiscale _____, contro _____ nato a _____, Importo ipoteca € 103.291,37 già Lire 200.000,00

Grava sul bene oggetto di procedura.

Ipoteca volontaria iscritta il 19/10/2005 ai nn. 154181/40961 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____, contro _____ nato a _____, Importo ipoteca € 340.000,00.

Grava sul bene oggetto di procedura.

• Pignoramenti

Pignoramento trascritto il 04/07/2014 ai nn. 60665/42308 di € 8.304,30 oltre interessi maturati e maturandi contro _____ nata a _____ codice fiscale _____, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____ con sede in _____, domicilio eletto _____, codice fiscale _____

Il pignoramento grava sul bene oggetto di procedura.

• Altre trascrizioni

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nello stato di famiglia dell'esecutata _____, rinvenuto presso l'anagrafe del comune di Pessano, compaiono la sorella _____ il cognato con i figli, l'esecutata ed il papà dell'esecutata.

6 CONDOMINIO

Lo stabile non è gestito da un amministratore e le spese di manutenzione comuni vengono ripartite tra le proprietà comunitarie.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non sono quantificabile le spese manutentive di natura comune che le parti si dividono tra loro.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si vedano i punti 2.3. e 5.1.



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

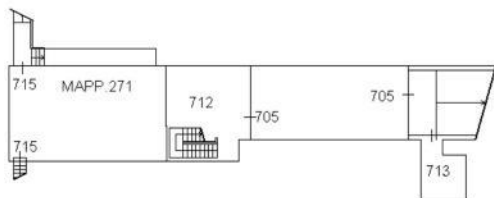
7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pessano con Bornago (MB).

- Per la costruzione del bene oggetto di procedura ad uso residenza e box è stata rilasciata dal Comune di Pessano con Bornago (MI), concessione in sanatoria n. 49/1-94 del 19.09.2005.
- Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento e il box oggetto di pignoramento risultavano non conformi alle planimetrie allegate alla richiesta di rilascio di sanatoria depositate presso gli uffici comunali in data 1/03/1995 ed integrate in data 21/01/1999 e 10/12/2004.

Al piano interrato nel locale box oggetto di procedura identificato con il sub. 705, le difformità consistono nella demolizione della parete di confine con il locale deposito e il disimpegno identificati con il sub. 712 di proprietà non oggetto di pignoramento.

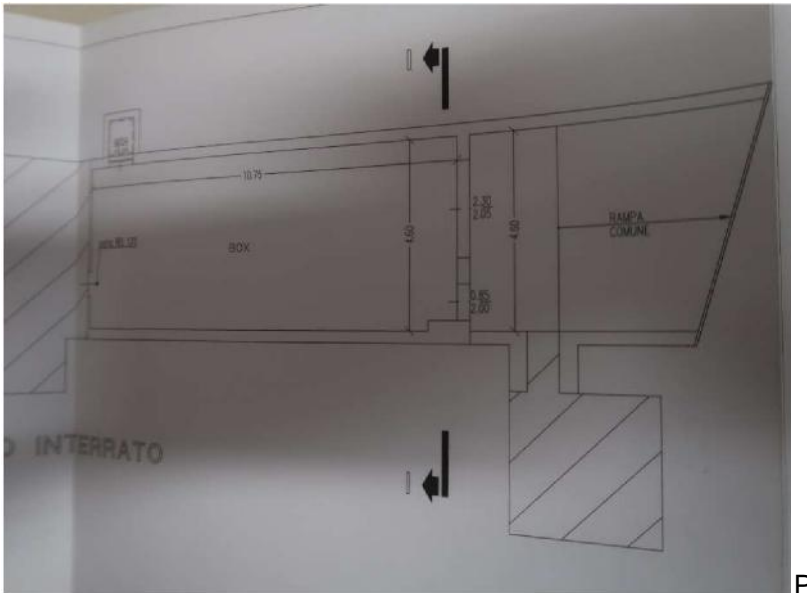


PIANTA PIANO INTERRATO



La basculante di accesso al box sub. 705 è stata modificata in una finestra. Si è rilevato inoltre che la larghezza del box nello stato di fatto è di metri 4,80 in luogo di quella dichiarato nella pratica di condono che è pari a metri 4,60.





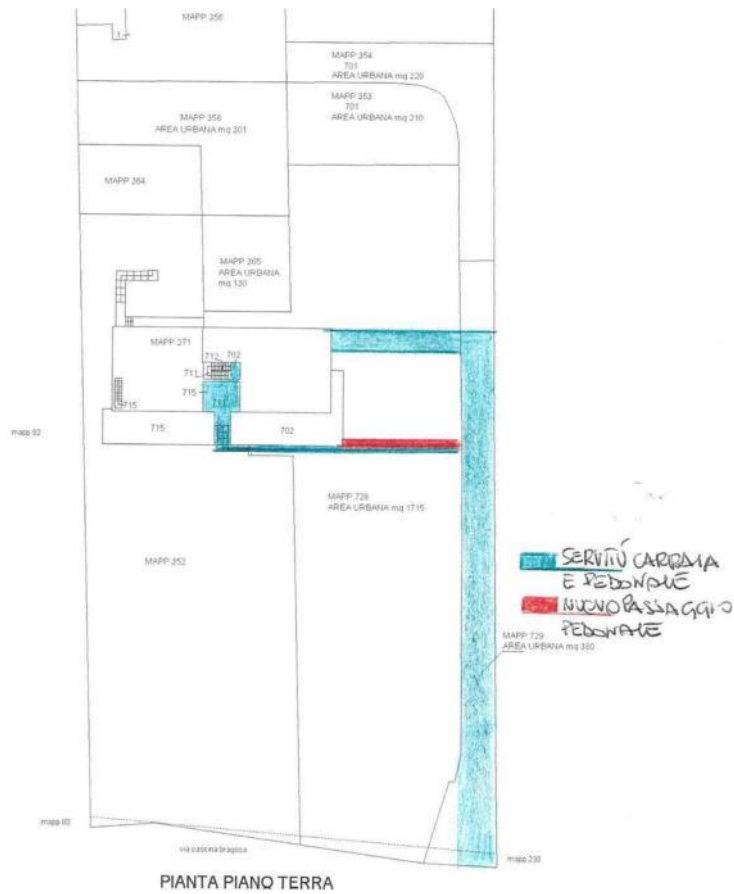
Ai fini della regolarità edilizia la superficie del box in eccesso dovrà essere ridotta con la costruzione di una parete in cartongesso o in mattoni forati che riporti la larghezza alla misura condonata di metri 4,60. Dovrà inoltre essere ricostruita la parete che separava il box sub. 705 dalla proprietà subalterno 712 in quanto il bene pignorato non ha alcun diritto di passaggio nel sub. 712. Riguardo all'avvenuta modifica della basculante in finestra è sanabile previa presentazione di una pratica di sanatoria per mezzo di un tecnico abilitato e successiva variazione catastale della planimetria.

Al piano terra (abitazione sub. 702), l'accesso pedonale all'alloggio per diritto di servitù di passaggio che avveniva dalla strada principale, dalla strada laterale e poi dal vano scala tutti in origine identificati catastalmente con il solo subalterno 707 (bene comune non censibile) di altra proprietà estranea alla procedura, nello stato di fatto è stato modificato.

Difformità rinvenute nello stato di fatto rispetto alla planimetria allegata alla pratica di condono:

- l'accesso all'abitazione pignorata avviene ancora dalla strada principale identificata con il mappale 729 (ex sub. 707) attualmente di proprietà _____, e poi dal mapp. 728 (ex sub. 707) attualmente di proprietà _____, ma con un percorso difforme dalla servitù pedonale e carraia riportata nell'atto di compravendita e di costituzione della servitù di proprietà _____, proprietà che ha poi venduto il bene all'esecutata. Il percorso pedonale attuale avviene per mezzo di gradini costruiti sul fondo di proprietà _____ che consentono l'accesso diretto al portico dell'abitazione pignorata. Non sono state rinvenute pattuizioni scritte con la proprietà per la costruzione di questi gradini e di questo nuovo passaggio pedonale.





- Nel portico è stata costruita una muratura a confine con l'atrio del vano scala di altra proprietà sub. 711(ex 707) che non li rende più comunicanti
- Nel locale attualmente adibito a soggiorno è stata realizzato l'accesso principale, modificando la portafinestra già esistente in porta di accesso, è stata inoltre chiusa una finestra posta a nord ed è stata realizzata una portafinestra nella parete nord.



- Le altre modifiche effettuate internamente consistono in modifiche interne con demolizioni e costruzione di tavolati e con variazione della destinazione dei locali con spostamento della cucina, del soggiorno e delle camere. Si evidenzia che all'alloggio al piano terra oggetto di procedura è stata annessa una porzione di pianerottolo del vano scala di altra proprietà sub. 711 (ex sub 707) mediante la costruzione di una muratura in mattoni forati.
- L'appropriazione della porzione di pianerottolo di altra proprietà non oggetto di procedura non può essere sanata e la porzione di muro costruita nel pianerottolo dovrà essere demolita in quanto l'abitazione pignorata ha solo un diritto di servitù di passaggio pedonale nel vano scala ora sub. 711 per entrare e uscire dall'alloggio e non per accedere al piano interrato.
- E' parere dello scrivente che gli abusi consistenti nelle aperture e chiusure delle finestre possano essere sanate, così come le modifiche interne, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti e delle superfici in base alle destinazioni variate.

Riguardo ai gradini costruiti sul fondo di proprietà estranea alla procedura, in difformità dalla servitù di passaggio pedonale, in assenza di autorizzazione, non è possibile procedere alla sanatoria comunale.

Quindi nel caso la proprietà non autorizzi o ratifichi l'avvenuta variazione del percorso della servitù di passaggio pedonale e l'avvenuta costruzione dei gradini sul suo fondo, il futuro acquirente del bene oggetto di procedura dovrà ripristinare la servitù pedonale, così come indicato nella planimetria allegata all'atto di provenienza dapprima e successivamente nell'atto di vendita dall'istruttore all'esecutata.

In questo caso l'accesso all'abitazione pignorata tornerà ad essere dal vano scala ora sub. 711 (ex sub. 707) di proprietà oggi del sig. estraneo alla procedura.

Lo scrivente precisa inoltre che la superficie del portico annessa all'abitazione pignorata è solo quella rappresentata graficamente nella planimetria catastale e che sia la porzione di portico a sud che confina con il portico pignorato, che la terrazza aperta che confina con il portico pignorato ad ovest non sono di proprietà del bene oggetto di procedura.

7.3. Conformità catastale

Dopo aver sanato le modifiche effettuate sia al piano interrato che al piano terra per mezzo di un tecnico abilitato che presenterà agli uffici comunali una pratica di sanatoria, e dopo aver ricostruito le pareti divisorie da altre proprietà, si dovrà procedere con gli aggiornamenti catastali di entrambe le planimetrie del piano terra e interrato. I costi di sanatoria e catastali da sostenere saranno decurtati dal valore del bene finale.

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/a 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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	134,5	100%	134,5
portico	mq.	59,0	25%	14,8
		193,5		149,3
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	52,0	100%	52,0

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Pessano con Bornago (MI)

Fascia/Zona: Centrale / Intero centro urbano (non essendo disponibili i valori della fascia periferica/ rurale dove è ubicato il bene, lo scrivente deve adottare i valori immobiliari noti della zona centrale che saranno opportunamente mediati)

ABITAZIONI CIVILI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE: Valore mercato prezzo min. 1300,00 / prezzo max. 1650,00 (Euro/mq)

BOX IN STATO CONSERVATIVO NORMALE: Valore mercato prezzo min. 750,00 / prezzo max. 1100,00 (Euro/mq)



9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione in villino	A7	149,0	€ 1.400,00	€ 208.600,00
				€ 208.600,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	52,0	€ 950,00	€ 49.400,00
				€ 49.400,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di mercato complessivo del lotto è pari ad € 258.000,00, ma lo scrivente ritiene che per i difetti e vizi evidenziati nella perizia a partire dalla necessità di dover realizzare un nuovo impianto di riscaldamento con caldaia, un nuovo impianto idrico ed elettrico, separazione delle tubazioni di scarico delle acque nere, probabile costruzione di una nuova fossa biologica nel box, in aggiunta vi sono gli abusi da sanare e le ricostruzioni murarie da effettuare. Per tutto quanto premesso si ritiene congruo stimare un abbattimento del valore complessivo del 35%. Il valore decurtato è quindi pari ad euro 178.860,00.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta anche 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.

VALORE LOTTO	€ 167.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.385,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 159.315,00
arrotondato	€ 160.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 130.000,00



PESSANO CON BORNAGO (MI)	
Appartamento e boxes, via Cascina Bragosa n. 6 piano: T-S1 foglio 2 particella 271 subalterno 702-705	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 160.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 130.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si vedano nello specifico i punti: 2.3, 5.0, 5.1, 7.2, 7.3.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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

Con ossequio.

Milano, 28 novembre 2023

L'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 15 fotografie su n. 12 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 2 fogli)
4. Visura catastali storica dell'unità immobiliare (n. 6 fogli)
5. Atto di provenienza (n. 19 fogli)
6. Atto di provenienza (n. 7 fogli)
7. Atto di provenienza (n. 25 fogli)
8. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 22/11/2023 (n. 10 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Pratiche edilizie (n. 80 fogli)
11. Costituzione di diritto reale del 26.01.2007, Costituzione di diritto reale del 22.02.2007, Costituzione di diritto reale dell'8.03.023(n. 12 fogli)
12. Elaborati planimetrici anno 2005, anno 2006, anno 2010, anno 2017, anno 2019(n. 6 fogli)
13. Elenco subalterni anno 2005, anno 2006, anno 2010
14. Visure catasto fabbricati sub. 701, sub. 707, sub. 715,mapp. 353,mapp. 354, sub.712, sub. 711,mapp. 728 (n. 29 fogli)
15. Visure catasto terreni mapp. 353, mapp. 352,mapp. 357,mapp. 729,mapp. 354(n. 9 fogli)
16. Visura catastale storica
17. Trascrizione provenienza
18. Stato di famiglia
19. Avvisi di ricevimento email (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 fogli)
20. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente e al debitore esecutato (n. 3 fogli)