

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 874/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Laura Cesira Stella**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO:** unità immobiliare in  
via Liberazione n.33/7

20068 - PESCHIERA BORROMEO (MI)



## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Comune di PESCHIERA BORROMEO, VIA DELLA LIBERAZIONE n. 33/7 Piano 1-S1

Categoria: A/3

Dati Catastali: Foglio 68 Particella 145 Sub. 19 (catasto fabbricati), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani Superficie Catastale 88 mq., Totale: escluse aree scoperte, 84 mq  
Rendita €482,89.

EDIFICIO A

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

[REDACTED] Proprietà  
per 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Pro-  
prietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

**Prezzo al netto delle decurtazioni lotto 001**

da libero: €171.459,74

da occupato: €133.179,74

**Corpo B**

Beni in Comune di PESCHIERA BORROMEO, VIA DELLA LIBERAZIONE n. 33/5 Piano S1

Categoria: C/6

Dati Catastali: Foglio 68 Particella 144 Sub. 7 (catasto fabbricati), Categoria C/6, Classe 3, Superficie Catastale 14 mq.,

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

[REDACTED] Proprietà  
per 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Pro-  
prietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

**Prezzo al netto delle decurtazioni lotto 002**

da libero: €13.300,00

da occupato: €9.975,00

**LOTTO 01**  
(Appartamento)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Peschiera Borromeo (MI) via della Liberazione 37/7 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali un bagno ed una cucina ed una cantina di pertinenza.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sull'intera quota [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [redacted]

Pignoramento gravante sull'intera quota [redacted] regime di separazione dei beni [redacted] preceduto in data 07/08/2022 ed il figlio, erede [redacted] perso il diritto all'accettazione dell'eredità, è stato nominato un curatore dell'eredità giacente.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:**

Intestati: [redacted]  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [redacted]

[redacted]  
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted]  
dati identificativi: Foglio 68 Particella 45 Sub. 19 (catasto fabbricati).

dati classamento: Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani Superficie Catastale 88 mq., Totale: escluse aree scoperte, 84 mq Rendita €482,89.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze**

Dell'appartamento: partendo da ingresso con affaccio su cortile comune posto a EST in senso orario; altra U.I. cortile comune, ed in fine a NORD cortile comune.

**1.4. 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**

Provincia: MILANO

Comune: PESCHIERA BORROMEO

Fascia/zona: Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA

Codice di zona: D9

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: nelle vicinanze vi è il supermercato, due stazioni di rifornimento ed un centro poli medico.

Nelle vicinanze vi è l'aeroporto di Linate e la tangenziale EST

Principali collegamenti pubblici: assenti.

Collegamento alla rete stradale con SP415

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

- struttura: Cemento armato;
- facciate: finitura Intonaco e vernice;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- scale interne: a rampe;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Discrete.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione, posta al piano primo di edificio facente parte di complesso ad interno di area verde composta da quattro edifici, entrando ci si trova in cucina soggiorno con di fronte accesso ad un disimpegno che conduce alla zona notte composta da un bagno e due stanze da letto.

**Corpo A:**

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica nel bagno, in cucina, nel corridoio e nelle stanze.
- infissi esterni: in PVC;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia che si trova in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

## 2.4. Breve descrizione del contesto

L'area in cui si trova l'immobile è in prevalenza residenziale.

Di fronte, dall'altra parte della Strada Provinciale 415, vi è la presenza di insediamenti produttivi.

Peschiera Borromeo, comune nella città metropolitana di Milano, ha origini antiche legate

- **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**

nessuna

- **Eventuali note:**

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Zona Luca il 29 marzo 2000, Repertorio 5202, Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 02 aprile 2020 ai NN.37020/6562 in favore di [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà superficaria ciascuno), per la complessiva somma di Euro 123.949,66 (capitale di Euro 61.974,83);

- **Pignoramenti**

**Trascrizione**

TRASCRIZIONE CONTRO 24 luglio 2024, Repertorio 18277, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 30 agosto 2024 ai NN.116633/83170 di formalità in favore di [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

### **Spese di gestione condominiale**

Si precisa l'amministrazione condominiale ha inviato le tabelle allegate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile

Appartamento e cantina: €1.527/09 circa

Spese condominiali non pagate negli anni anteriori alla data della perizia, viene riportato debito nei confronti del condominio senza saperne le annualità: appartamento: €4.370/26

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non pagate: Finanziamento 110 per €3283,99

Cause in corso: informazione non pervenuta

Eventuali problematiche strutturali: nessuna segnalata

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 al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

alla presenza di corsi d'acqua e alla famiglia Borromeo, che nel XV secolo fortificò una preesistente struttura rurale. Il nome deriva da "piscaria", che significa "vivaio di pesci", adattandosi al territorio ricco di fontanili e laghetti. Il castello Borromeo, fulcro della storia locale, fu inizialmente una cascina fortificata e poi trasformato in residenza nobiliare. Nel corso dei secoli, Peschiera ha visto l'aggregazione di diversi centri minori, come Mezzate, Zelofoamagno e Linate al Lambro. Nel corso del tempo, Peschiera ha visto l'annessione di diversi centri minori: Mezzate, Zelofoamagno e Linate al Lambro, quest'ultimo cedendo alcuni territori per la costruzione dell'aeroporto di Linate.

A partire dal XX secolo, Peschiera Borromeo ha conosciuto un'evoluzione da centro prevalentemente agricolo a zona con una forte connotazione produttiva e residenziale.

## 2.5. Certificazioni energetiche

Non mi è stata consegnata nessuna certificazione energetica dell'immobile.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/12/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene immobiliare grazie al custode giudiziario avv. Pancrazio Timpano, l'immobile risultava occupato da [REDACTED]

## Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

# 4 PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

In forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Zona Luca il 29 marzo 2000, Repertorio 5201, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 11 aprile 2000 al NN.34020/23132 di formalità dai signori [REDACTED]

## Precedenti proprietari

[REDACTED] proprietà ciascuno, con atto di compravendita rogato dal Notaio Villa Alberto il 10 maggio 2013, Repertorio 89519/31408, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 24 maggio 2013 al NN.48076/33159 di formalità dal COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO con sede in Peschiera Borromeo (MI) - C.F.80101570150.

# 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

## 5.2. Nessuna

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

nessuna

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

Nulla da segnalare

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione è iniziata nel 1984 con pratica edilizia 45/84.

Con delibera di Consiglio Comunale n.43 del 26/07/2012 pubblicata sul B.U.R.L. n.12 Serie Avvisi e Concorsi del 16/01/2013 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Contestualmente la stessa delibera demandava al Settore competente la riedizione degli elaborati per la messa a coerenza a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri dei Privati e degli Enti sovraordinati.

Con determinazione n. 983 del 6/12/2012 è stato dato atto della messa a coerenza degli atti definitivi costituenti il P.G.T.

Successivamente si è reso necessario recepire il Piano di Rischio Aereo e contestualmente procedere con la ratifica di alcuni errori materiali presenti sui precedenti elaborati approvati.

Con deliberazione Commissariale (con i poteri del Consiglio Comunale) n. 16 del 22/12/2015 sono stati recepiti e ratificati il Piano di Rischio Aereo e gli errori materiali degli atti del Piano di Governo del Territorio.

Con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 21 del 25/05/2016 gli atti di cui sopra sono diventati efficaci a tutti gli effetti di Legge e pertanto sostituiscono integralmente gli analoghi elaborati presenti nel PGT precedentemente approvato.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 31/05/2017 è stata approvata la Variante parziale al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio - Mobilità ciclistica - Realizzazione pista ciclabile via Caviaga (M3 S. Donato Milanese) e Via Carducci Peschiera Borromeo.

Con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.28 del 12/07/2017 gli atti di cui sopra sono diventati efficaci a tutti gli effetti di legge e pertanto sostituiscono integralmente gli analoghi elaborati presenti nel PGT precedentemente approvato.

**L'immobile in oggetto si trova nel Tessuto urbano consolidato residenziale****DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE****Art. 17 - Tessuto urbano consolidato residenziale**

Le Tavole individuano il Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale diverso dai Nuclei rurali e civili di origine storica, ovvero le parti di città parzialmente o totalmente edificate e dotate delle urbanizzazioni primarie.

In questo ambito le trasformazioni sono finalizzate al completamento delle capacità edificatorie, nonché alla conferma delle densità edilizie esistenti, attraverso il mantenimento, la riqualificazione e la sostituzione degli immobili esistenti e la riqualificazione degli spazi di uso pubblico.

**INDICI E PARAMETRI**

Indice di utilizzabilità fondiaria: 0,35 mq/mq. È comunque fatto salvo il mantenimento dei Volumi esistenti alla data di adozione del PGT e l'ampliamento "una tantum" pari a una slp di 15 mq.

Altezza dei fabbricati: 12 metri.

Rapporto di copertura: 50%

Densità arborea: 20%.

Indice di permeabilità: 35%

**DESTINAZIONI D'USO**

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione è iniziata nel 1984 con pratica edilizia 45/84.

Con delibera di Consiglio Comunale n.43 del 26/07/2012 pubblicata sul B.U.R.L. n.12 Serie Avvisi e Concorsi del 16/01/2013 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Contestualmente la stessa delibera demandava al Settore competente la riedizione degli elaborati per la messa a coerenza a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri dei Privati e degli Enti sovraordinati.

Con determinazione n. 983 del 6/12/2012 è stato dato atto della messa a coerenza degli atti definitivi costituenti il P.G.T.

Successivamente si è reso necessario recepire il Piano di Rischio Aereo e contestualmente procedere con la ratifica di alcuni errori materiali presenti sui precedenti elaborati approvati.

Con deliberazione Commissariale (con i poteri del Consiglio Comunale) n. 16 del 22/12/2015 sono stati recepiti e ratificati il Piano di Rischio Aereo e gli errori materiali degli atti del Piano di Governo del Territorio.

Con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 21 del 25/05/2016 gli atti di cui sopra sono diventati efficaci a tutti gli effetti di Legge e pertanto sostituiscono integralmente gli analoghi elaborati presenti nel PGT precedentemente approvato.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 31/05/2017 è stata approvata la Variante parziale al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio - Mobilità ciclistica - Realizzazione pista ciclabile via Caviaga (M3 S. Donato Milanese) e Via Carducci Peschiera Borromeo.

Con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.28 del 12/07/2017 gli atti di cui sopra sono diventati efficaci a tutti gli effetti di legge e pertanto sostituiscono integralmente gli analoghi elaborati presenti nel PGT precedentemente approvato.

### L'immobile in oggetto si trova nel Tessuto urbano consolidato residenziale

DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE

Art. 17 - Tessuto urbano consolidato residenziale

Le Tavole individuano il Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale diverso dai Nuclei rurali e civili di origine storica, ovvero le parti di città parzialmente o totalmente edificate e dotate delle urbanizzazioni primarie.

In questo ambito le trasformazioni sono finalizzate al completamento delle capacità edificatorie, nonché alla conferma delle densità edilizie esistenti, attraverso il mantenimento, la riqualificazione e la sostituzione degli immobili esistenti e la riqualificazione degli spazi di uso pubblico.

### INDICI E PARAMETRI

Indice di utilizzabilità fondiaria: 0,35 mq/mq. È comunque fatto salvo il mantenimento del Volume esistenti alla data di adozione del PGT e l'ampliamento "una tantum" pari a una slp di 1,5 mq.

Altezza dei fabbricati: 12 metri.

Rapporto di copertura: 50%

Densità arborea: 20%.

Indice di permeabilità: 35%

### DESTINAZIONI D'USO

Immobile non locato

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

## CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

## LOTTO 02

(Box)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

## CORPO: A

## 8.5. Descrizione del bene

In Comune di Peschiera Borromeo (MI) via della Liberazione 33/5 Box posto al piano primo interrato.

## 8.6. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di

Pignoramento gravante sull'intera quota di

di separazione dei beni  
preceduto in data 07/08/2022  
ed il figlio, ha perso il diritto all'accettazione dell'eredità, è stato  
nominato un curatore dell'eredità giacente.

## 8.7. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:

Intestati:

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con

dati identificativi: Foglio 68 Particella 144 Sub. 7 [catasto fabbricati].

dati classamento: Categoria C/6, Classe 3, Superficie Catastale 14 mq., Rendita €36,88.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di  
superficie.

## Coerenze

Del box: partendo da ingresso con affaccio su corsello comune posto a EST in senso orario: altra U.I., altra U.I., altra U.I.

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

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

## 9.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Provincia: MILANO

Comune: PESCHIERA BORROMEO

Fascia/zona: Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA

Di fronte, dall'altra parte della Strada Provinciale 415, vi è la presenza di insediamenti produttivi.

Peschiera Borromeo, comune nella città metropolitana di Milano, ha origini antiche legate alla presenza di corsi d'acqua e alla famiglia Borromeo, che nel XV secolo fortificò una preesistente struttura rurale. Il nome deriva da "piscaria", che significa "vivaio di pesci", adattandosi al territorio ricco di fontanili e laghetti. Il castello Borromeo, fulcro della storia locale, fu inizialmente una cascina fortificata e poi trasformato in residenza nobiliare. Nel corso dei secoli, Peschiera ha visto l'aggregazione di diversi centri minori, come Mezzate, Zeloфорамagno e Linate al Lambro. Nel corso del tempo, Peschiera ha visto l'annessione di diversi centri minori: Mezzate, Zeloфорамagno e Linate al Lambro, quest'ultimo cedendo alcuni territori per la costruzione dell'aeroporto di Linate.

A partire dal XX secolo, Peschiera Borromeo ha conosciuto un'evoluzione da centro prevalentemente agricolo a zona con una forte connotazione produttiva e residenziale.

#### 9.5. Certificazioni energetiche

Non mi è stata consegnata nessuna certificazione energetica dell'immobile.

#### 9.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

#### 9.7. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 10.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/12/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene immobiliare grazie al custode giudiziario avv. Pancrazio Timpano, l'immobile risultava occupato da [REDACTED]

#### Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

### 4 PROVENIENZA

#### 11.1. Attuali proprietari

[REDACTED]  
ta per 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]  
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

In forza di atto di compravendita atto di compravendita rogato dal Notaio Zona Luca il 29 marzo 2000, Repertorio 5201, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 11 aprile 2000 ai NN.34020/23132 di formalità dai signori [REDACTED]

#### Precedenti proprietari

[REDACTED] proprietà ciascuno, contratto di compravendita rogato dal Notaio Villa Alberto il 10 maggio 2013, Repertorio 89519/31408, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 24 maggio 2013 ai NN.48076/33159 di formalità dal COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO con sede in Peschiera Borromeo (MI) - C.F.80101570150.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Di fronte, dall'altra parte della Strada Provinciale 415, vi è la presenza di insediamenti produttivi.

Peschiera Borromeo, comune nella città metropolitana di Milano, ha origini antiche legate alla presenza di corsi d'acqua e alla famiglia Borromeo, che nel XV secolo fortificò una preesistente struttura rurale. Il nome deriva da "piscaria", che significa "vivaio di pesci", adattandosi al territorio ricco di fontanili e laghetti. Il castello Borromeo, fulcro della storia locale, fu inizialmente una cascina fortificata e poi trasformato in residenza nobiliare. Nel corso dei secoli, Peschiera ha visto l'aggregazione di diversi centri minori, come Mezzate, Zeloфорамagno e Linate al Lambro. Nel corso del tempo, Peschiera ha visto l'annessione di diversi centri minori: Mezzate, Zeloфорамagno e Linate al Lambro, quest'ultimo cedendo alcuni territori per la costruzione dell'aeroporto di Linate.

A partire dal XX secolo, Peschiera Borromeo ha conosciuto un'evoluzione da centro prevalentemente agricolo a zona con una forte connotazione produttiva e residenziale.

#### 9.5. Certificazioni energetiche

Non mi è stata consegnata nessuna certificazione energetica dell'immobile.

#### 9.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

#### 9.7. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 10.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/12/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene immobiliare grazie al custode giudiziario avv. Pancrazio Timpano, l'immobile risultava occupato da [REDACTED]

#### Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

### 4 PROVENIENZA

#### 11.1. Attuali proprietari

[REDACTED]  
ta per 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]  
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

In forza di atto di compravendita atto di compravendita rogato dal Notaio Zona Luca il 29 marzo 2000, Repertorio 5201, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 11 aprile 2000 ai NN.34020/23132 di formalità dai signori [REDACTED]

#### Precedenti proprietari

[REDACTED]  
proprietà ciascuno, con atto di compravendita rogato dal Notaio Villa Alberto il 10 maggio 2013, Repertorio 89519/31408, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 24 maggio 2013 ai NN.48076/33159 di formalità dal COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO con sede in Peschiera Borromeo (MI) - C.F.80101570150.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 13.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare

### 13.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione è iniziata nel 1984 con pratica edilizia 45/84.

Con delibera di Consiglio Comunale n.43 del 26/07/2012 pubblicata sul B.U.R.L. n.12 Serie Avvisi e Concorsi del 16/01/2013 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Contestualmente la stessa delibera demandava al Settore competente la riedizione degli elaborati per la messa a coerenza a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri dei Privati e degli Enti sovraordinati.

Con determinazione n. 983 del 6/12/2012 è stato dato atto della messa a coerenza degli atti definitivi costituenti il P.G.T.

Successivamente si è reso necessario recepire il Piano di Rischio Aereo e contestualmente procedere con la ratifica di alcuni errori materiali presenti sui precedenti elaborati approvati.

Con deliberazione Commissariale (con i poteri del Consiglio Comunale) n. 16 del 22/12/2015 sono stati recepiti e ratificati il Piano di Rischio Aereo e gli errori materiali degli atti del Piano di Governo del Territorio.

Con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 21 del 25/05/2016 gli atti di cui sopra sono diventati efficaci a tutti gli effetti di Legge e pertanto sostituiscono integralmente gli analoghi elaborati presenti nel PGT precedentemente approvato.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 31/05/2017 è stata approvata la Variante parziale al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio – Mobilità ciclistica – Realizzazione pista ciclabile via Caviaga (M3 S. Donato Milanese) e Via Carducci Peschiera Borromeo.

Con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.28 del 12/07/2017 gli atti di cui sopra sono diventati efficaci a tutti gli effetti di legge e pertanto sostituiscono integralmente gli analoghi elaborati presenti nel PGT precedentemente approvato.

### L'immobile in oggetto si trova nel Tessuto urbano consolidato residenziale

#### DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE

#### Art. 17 – Tessuto urbano consolidato residenziale

Le Tavole individuano il Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale diverso dai Nuclei rurali e civili di origine storica, ovvero le parti di città parzialmente o totalmente edificate e dotate delle urbanizzazioni primarie.

In questo ambito le trasformazioni sono finalizzate al completamento delle capacità edificatorie, nonché alla conferma delle densità edilizie esistenti, attraverso il mantenimento, la riqualificazione e la sostituzione degli immobili esistenti e la riqualificazione degli spazi di uso pubblico.

#### INDICI E PARAMETRI

Indice di utilizzabilità fondiaria: 0,35 mq/mq. È comunque fatto salvo il mantenimento dei Volumi esistenti alla data di adozione del PGT e l'ampliamento "una tantum" pari a una slp di 15 mq.

Altezza dei fabbricati: 12 metri.

Rapporto di copertura: 50%

**12.2. Nessuna**

- **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**

nessuna

- **Eventuali note:**

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Zona Luca il 29 marzo 2000, Repertorio 5202, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 02 aprile 2020 al NN.37020/6562 in favore

(per i diritti pari ad 1/2 di proprietà superficiale ciascuno), per la complessiva somma di Euro 123.949,66 (capitale di Euro 61.974,83);

- **Pignoramenti**

**Trascrizione**

TRASCRIZIONE CONTRO 24 luglio 2024, Repertorio T8277, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 24 agosto 2024 al NN.116633/83170 di formalità in favore

(per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

**12.4. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO****Spese di gestione condominiale**

Si precisa l'amministrazione condominiale ha inviato le tabelle allegate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile

Appartamento e cantina: €36/08 circa

Spese condominiali non pagate negli anni anteriori alla data della perizia, viene riportato debito nei confronti del condominio senza saperne le annualità: box: €36,09

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non pagate: Finanziamento 110 per €0,00

Cause in corso: informazione non pervenuta

Eventuali problematiche strutturali: nessuna segnalata

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

Densità arborea: 20%.

Indice di permeabilità: 35%

#### DESTINAZIONI D'USO

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art.14 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.14.

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione. **Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:**

- P.E. 45/1984
- P.E. 214/1986
- P.E. 89/1987 abitabilità

#### 13.5. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla documentazione visionata presso i pubblici uffici.

#### 13.6. Conformità catastale

Durante il sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

### 8 CONSISTENZA

#### 14.1. 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.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>Appartamento</b>	mq.	14	100%	14,0

### 9 STIMA

#### 15.1. 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.

#### 15.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - secondo

semestre 2024 - zona D9 - Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA Comune: PESCHIERA BOR-  
ROMEO, Abitazioni civili, Residenziale, Abitazioni di tipo civile, quotazioni da €1.900,00 a  
€2.450,00

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: PESCHIERA BORROMEO

Fascia/Zona: Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA

#### Residenziale:

Valore mercato prezzo min. €800,00 prezzo max. €1.000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,6 prezzo max. 4,5 (Euro/mq x mese)

### 15.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria Catastale	superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione Economica	C/6	14	1.000,00 €	14.000,00 €

### 15.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

#### VALORE DEL LOTTO

##### • Valore lotto 001

riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente

Situazione debitoria nei confronti del condominio

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato

€14.000,00

€700,00

€0.000,00

€0.000,00

€13.300,00

€9.975,00

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

Immobile non locato

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto arch. Davide Alfredo Davi 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.

Con ossequio. Milano li: 26/05/2025 l'Esperto Nominato arch. Davide Alfredo Davi

#### ALLEGATI

- 1) Fg. 68 Map. 144 Sub. 7 - Porzione di Mapp;
- 2) Fg. 68 Map. 144 Sub. 7 - Planimetria Catastale;
- 3) Fg. 68 Map. 144 Sub. 7 - Visura Catastale;
- 4) Fg. 68 Map. 144 Sub. 7 - Ispezione Ipotecaria;
- 5) Fg. 68 Map. 145 Sub. 19 - Porzione di Mappa
- 6) Fg. 68 Map. 145 Sub. 19 - Planimetria Catastale;
- 7) Fg. 68 Map. 145 Sub. 19 - Visura Catastale;
- 8) Fg. 68 Map. 145 Sub. 19 - Ispezione Ipotecaria;
- 9) Provenienza;
- 10) Documentazione Fotografica Appartamento;
- 11) Documentazione Fotografica Box;
- 12) Documentazione Fotografica Cantina;
- 13) Amministrazione Condominiale;
- 14) Amministrazione Condominiale \_ CONSUNTIVO 2023;
- 15) Amministrazione Condominiale \_ Ordinaria;
- 16) Amministrazione Condominiale \_ Straordinaria;
- 17) Amministrazione Condominiale \_ VERBALE + PREVENTIVO 2024;
- 18) Comune di Peschiera Borromeo - Abitabilità edificio A;
- 19) Comune di Peschiera Borromeo - Disegno in atti edificio A;
- 20) Fg. 68 Map. 145 Sub.19 - Rilievo Appartamento;
- 21) Fg. 68 Map. 145 Sub.19 - Rilievo Cantina;
- 22) Fg. 68 Map. 144 Sub.7 - Rilievo Box.