

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

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

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 104/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

#### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO:** unità immobiliari in Pero (Mi)

Via Giuseppe Verdi n. 8 / Via Giuseppe Garibaldi n. SNC



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A:

Bene in: Pero (Mi) Via Giuseppe Verdi n. 8 Piano T-S1

Categoria: A7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: foglio 3, particella 39, subalterno 703

#### Corpo B:

Bene in: Pero (Mi) Via Giuseppe Garibaldi n. SNC Piano T-S1

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 3, particella 39, subalterno 705

#### Corpo c:

Bene in: Pero (Mi) Via Giuseppe Verdi n. 8-A Piano T

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 3, particella 39, subalterno 704

### Stato occupativo

**Corpo A:** al sopralluogo libero

**Corpo B:** al sopralluogo libero

**Corpo C:** al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

**Corpo A:** nessuno

**Corpo B:** nessuno

**Corpo C:** nessuno

### Comproprietari

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

#### Corpo A – B - C:

da libero: € 240.000,00

da occupato: € -----



**LOTTO 001**

(Appartamento con vano di cantina + cantina + box ad uso autorimessa + aree di pertinenza)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione al piano terra (rialzato), composto da quattro locali oltre servizi (ingresso/disimpegno e bagno) e balcone di accesso, con **area di pertinenza** al piano terra e annesso **vano di cantina di pertinenza** al piano seminterrato, con accesso da Via Giuseppe Verdi n. 8; è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

*\*\*\*L'esperto fa presente nello stato di fatto esternamente non è presente il cancelletto con rampa di accesso alla cantina e che internamente l'appartamento è collegato al box ad uso autorimessa (Corpo C), tramite un'ampia apertura priva di porta.\*\*\**

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

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

**XXXXXXXXXXXX** nato a Rho (Mi) il 25.10.1979 CF: XXXXXXXXXXXXX, celibe all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita il debitore risulta aver contratto matrimonio in Pero in data 08.05.2018 con XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 08.10.1985 CF: XXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pero (Mi) come segue: (all. 3)**

Intestati: **XXXXXXXXXXXX** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 3, part. 39, sub. 703**

dati classamento: Categoria A7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 104 mq. (totale escluse aree scoperte 101 mq.), Rendita € 637,82

indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 8 Piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 29/07/2016 Pratica n. MI0410234 in atti dal 29/07/2016 (n. 155136.1/2016);

- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

- Ampliamento (soppressione del fg. 3, mapp. 39, sub. 5) del 29/07/2015 Pratica n. MI0553778 in atti dal 29/07/2015 (n. 282068.1/2015).

Proveniente dai seguenti immobili soppressi:

dati identificativi: **fg. 3, part. 39, sub. 5**

dati classamento: Categoria A7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 637,82

indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 10 Piano S1-T



Dati derivanti da:

- Variazione del 21.04.1999 in atti dal 21.04.1999 classamento-convenzione comune/ute (n. D01087.1/1999).

dati identificativi: fg. 3, part. 39, sub. 5

indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 10 Piano T-1

Dati derivanti da:

- Variazione del 22.09.1984 in atti dal 31.08.1988 (n. 36485/1984).

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'appartamento (piano terra rialzato) con aree di pertinenza (piano terra): proprietà di terzi mapp. 281, Via Giuseppe Verdi, altra unità immobiliare stessa proprietà (sub. 704), area di pertinenza altra unità immobiliare stessa proprietà (sub. 705); proprietà di terzi mapp. 281;
- del vano di cantina (piano seminterrato) con aree di pertinenza (piano terra): proprietà di terzi mapp. 281, Via Giuseppe Verdi, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare stessa proprietà (sub. 705), altra unità immobiliare.

#### 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

Piena proprietà di **cantina di pertinenza** al piano seminterrato, composta da un locale, due ripostigli e servizio (collegata tramite scala interna al Corpo C, a sua volta collegato tramite ampia apertura al Corpo A), con annessa **area di pertinenza** al piano terra, con accesso da Via Giuseppe Garibaldi n. snc; è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

*\*\*\*L'esperto fa presente che nello stato di fatto esternamente non è presente il passaggio carraio con rampa di accesso al piano seminterrato, ma solo un cancelletto pedonale.\*\*\**

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

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

**XXXXXXXXXXXX** nato a Rho (Mi) il 25.10.1979 CF: XXXXXXXXXXXXX, celibe all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita il debitore risulta aver contratto matrimonio in Pero in data 08.05.2018 con XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 08.10.1985 CF: XXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: nessuno



**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pero (Mi) come segue: (all. 3)**

Intestati: **XXXXXXXXXXXX** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 3, part. 39, sub. 705**

dati classamento: Categoria C2, Classe 4, Consistenza 50 mq., Superficie catastale totale 57 mq., Rendita € 82,63

indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. SNC Piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 20/07/2016 Pratica n. MI0390447 in atti dal 20/07/2016 (n. 146150.1/2016);

*dati identificativi: fg. 3, part. 39, sub. 705*

dati classamento: Categoria C2, Classe 4, Consistenza 44 mq., Superficie catastale totale 57 mq., Rendita € 72,72

indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. SNC Piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

- Ampliamento (soppressione del fg. 3, mapp. 39, sub. 702) del 29/07/2015 Pratica n. MI0553780 in atti dal 29/07/2015 (n. 282176.1/2015).

Proveniente dai seguenti immobili soppressi:

*dati identificativi: fg. 3, part. 39, sub. 702*

dati classamento: Categoria C2, Classe 4, Consistenza 54 mq., Rendita € 89,24

indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 10 Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 24.12.2014 Pratica n. MI0779485 in atti dal 24.12.2014 (n. 306539.1/2014);

- Variazione del 16.12.1998 in atti dal 16.12.1998 divisione box-deposito (n. 257307.1/1998).

*dati identificativi: fg. 3, part. 39, sub. 4*

dati classamento: Categoria C1, Classe 7, Consistenza 33 mq., Rendita £ 1.461.900 (£ 1.343)

indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 10 Piano S1-T

Dati derivanti da:

- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;

- Variazione del 22.09.1984 in atti dal 03.03.1997 classamento con istanza (n. 36485.1/1984).

*dati identificativi: fg. 3, part. 39, sub. 4*

indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 10 Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 22.09.1984 in atti dal 31.08.1988 (n. 36485/1984).

**1.4. Coerenze (da nord in senso orario)**

- dell'area di pertinenza (piano terra): altra unità immobiliare stessa proprietà (sub.



703), altra unità immobiliare stessa proprietà (sub. 704), Via Giuseppe Garibaldi, proprietà di terzi mapp. 281;

- della cantina (piano seminterrato): altra unità immobiliare, altra unità immobiliare stessa proprietà (sub. 703), altre unità immobiliari, proprietà di terzi mapp. 281.

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

L'esperto evidenzia che nell'atto di pignoramento l'immobile viene correttamente identificato al fg. 3, part. 39, sub. 705, ma vengono indicati come dati classamento i precedenti (categoria C/2, classe 4, mq. 44, rendita catastale € 72,72), anziché i corretti dati classamento (Categoria C2, Classe 4, Consistenza 50 mq., Superficie catastale totale 57 mq., Rendita € 82,63).

## **CORPO: C**

### 1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **box ad uso autorimessa privata di pertinenza** al piano terra (collegato tramite scala interna al Corpo B), con annessa **area di pertinenza** al piano terra, con accesso da Via Giuseppe Verdi n. 8; è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

*\*\*\*L'esperto fa presente che nello stato di fatto esternamente non è presente il passaggio carraio di accesso al box, la basculante è stata murata internamente e il box è stato rialzato al piano dell'appartamento (Corpo A) e collegato a quest'ultimo tramite un'ampia apertura priva di porta.\*\*\**

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

**XXXXXXXXXXXX** nato a Rho (Mi) il 25.10.1979 CF: XXXXXXXXXXXXX, celibe all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita il debitore risulta aver contratto matrimonio in Pero in data 08.05.2018 con XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 08.10.1985 CF: XXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pero (Mi) come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXXXX** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 3, part. 39, sub. 704**

dati classamento: Categoria C6, Classe 2, Consistenza 20 mq., Superficie catastale totale 27 mq., Rendita € 52,68

indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 8-A Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 20/07/2016 Pratica n. MI0410234 in atti dal 29/07/2016 (n. 155136.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;



- Ampliamento del 29/07/2015 (soppressione del fg. 3, mapp. 39, sub. 701) Pratica n. MI0553779 in atti dal 29/07/2015 (n. 282076.1/2015).

Proveniente dai seguenti immobili soppressi:

dati identificativi: fg. 3, part. 39, sub. 701

dati classamento: Categoria C6, Classe 2, Consistenza 20 mq., Rendita € 52,68

indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 10 Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 24.12.2014 Pratica n. MI0779484 in atti dal 24.12.2014 (n. 306538.1/2014);
- Variazione del 16.12.1998 in atti dal 16.12.1998 divisione box-deposito (n. 257307.1/1998).

dati identificativi: fg. 3, part. 39, sub. 4

dati classamento: Categoria C1, Classe 7, Consistenza 33 mq., Rendita £ 1.461.900 (£ 1.343)

indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 10 Piano S1-T

Dati derivanti da:

- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 22.09.1984 in atti dal 03.03.1997 classamento con istanza (n. 36485.1/1984).

dati identificativi: fg. 3, part. 39, sub. 4

indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 10 Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 22.09.1984 in atti dal 31.08.1988 (n. 36485/1984).

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- del box con area di pertinenza (piano terra): altra unità immobiliare stessa proprietà (sub. 703), Via Giuseppe Verdi, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare stessa proprietà (sub. 703).

#### 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

Pero è un Comune della città metropolitana di Milano, con una superficie di circa 5 kmq. per una popolazione di circa 11.900 abitanti, situato tra il capoluogo lombardo e Rho, lungo la statale del Sempione, ed attraversato dal fiume Olona; il territorio comunale confina con i comuni di Milano e Rho; le frazioni sono Cerchiate (dove si trova l'immobile oggetto di pignoramento) e Cerchiarello.

Fascia/zona: periferica/PERIFERIA.



Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: nel Comune sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, tra cui 3 scuole dell'infanzia (due statali e una paritaria), 2 scuole primarie (statali), 1 scuola secondaria di I grado (statale) e 1 istituto comprensivo (statale); nel vicino Comune di Rho si trovano 2 scuole secondarie di secondo grado (statali); il municipio non si trova nelle vicinanze dell'immobile; per quanto riguarda il verde sono presenti, oltre a diverse aree verdi, il Parco dei Fontanili (o dei 5 Comuni), un ambito omogeneo all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, comprendente territori agricoli periurbani a cavallo tra i comuni di Milano, Pero, Rho, Cornaredo e Settimo Milanese che si estende per circa 600 ettari; dal punto di vista socio-culturale sono presenti 3 biblioteche, di cui una comunale nelle vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento, e alcune associazioni (ASd L'albero del pero, De Gustibus, Infidelafera); per quanto riguarda le attrezzature sportive troviamo alcune palestre comunali ed il Pero Sporting Club - Centro Sportivo 'Gianni Brera'; dal punto di vista commerciale sono presenti 3 farmacie (1 comunale), 3 banche, alcuni negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria, pub, oltre a supermercati e centri commerciali presenti sulle strade provinciali limitrofe.

Principali collegamenti pubblici: la stazione di Rho Fiera, ubicata sulle due linee ferroviarie Torino-Milano (tradizionale e ad alta velocità) e sulle linee Domodossola-Milano e Porto Ceresio-Milano, si trova all'estrema periferia del territorio comunale di Rho, nei pressi del nuovo polo Fieramilano realizzato per ospitare gli eventi espositivi del capoluogo lombardo, e dista circa 2,5 km dall'immobile oggetto di pignoramento; è servita dalle relazioni suburbane milanesi di Trenord S5 (Varese-Pioltello/Limito-Treviglio), S6 (Novara-Pioltello/Limito-Treviglio), S11 (Chiasso-Como San Giovanni-Milano Porta Garibaldi-Rho), nonché dai treni regionali e RegioExpress delle relazioni Milano-Porto Ceresio, Milano-Luino, Milano-Arona-Domodossola, anch'essi svolti da Trenord, nonché dai treni regionali veloci Torino-Milano, svolti da Trenitalia; presso la stazione fermano inoltre alcuni treni ad alta velocità di Trenitalia (Frecciarossa) e di Italo-Nuovo Trasporto Viaggiatori ed una coppia di EuroCity delle Ferrovie Federali Svizzere sulla relazione Ginevra-Losanna-Milano-Venezia, con fermate potenziate in occasione di eventi fieristici importanti ospitati nel vicino polo espositivo. I collegamenti verso Milano si avvalgono della linea 1 della Metropolitana di Milano, che ha una fermata nel centro di Pero, che dista circa 2,5 km dall'immobile oggetto di pignoramento. La mobilità urbana è inoltre integrata con autocorse suburbane e interurbane operate da STIE e Movibus, tra cui in particolare le linee 528 e Z601-606 lungo la Via Sempione, a circa 400/500 m. dall'immobile oggetto di pignoramento.

Collegamento alla rete autostradale: Pero è attraversata dalla statale del Sempione e si trova a ridosso di un importante snodo viario composto dall'Autostrada A4 Torino-Milano-Venezia, dalla Autostrada A50 Tangenziale Ovest di Milano e dalle autostrade che da Milano vanno verso Varese (A8) e Como (A9).

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Palazzina di due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, realizzata negli anni '50-60 del secolo scorso:

- struttura: fondazioni in calcestruzzo di cemento, muratura in mattoni pieni, solai SAP, corree in c.a.; copertura a falde inclinate in tegole;
- facciate: su Via Verdi rivestimento in piastrelle tipo klinker di colore marrone; su Via Garibaldi intonaco per esterni di colore bianco con zoccolatura alta in pietra di colore grigio;





- accesso: su Via Verdi cancello pedonale con apertura a doppio battente e ringhiera in ferro verniciato di colore bianco; su Via Garibaldi cancello pedonale con apertura a battente e ringhiera in ferro verniciato di colore nero;
- scala esterna: rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento (pedate e alzate) in gres porcellanato effetto legno; ringhiera e corrimano in ferro verniciato di colore bianco;
- pavimentazione esterna: lato Via Verdi gres porcellanato effetto legno; lato Via Garibaldi rivestimento in erba sintetica;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

#### **CORPO: A**

Appartamento ad uso abitazione al piano terra (rialzato), composto da quattro locali oltre servizi (ingresso/disimpegno e bagno) e balcone.

- esposizione: su tutti i lati;
- pareti: tinteggiate o rivestite in ceramica nel bagno (h. 2,00 m. circa); pannello in pvc lato parete attrezzata cucina;
- soffitti: tinteggiati;
- pavimenti: lastre di ceramica effetto marmo di colore grigio, incollate su pavimento esistente; piastrelle in ceramica nel bagno; gres porcellanato effetto legno sul balcone;
- infissi esterni: infissi in alluminio/pvc di colore grigio o effetto legno o bianco, con tapparelle elettriche in pvc di colore marrone e grate di protezione di colore bianco; tende parasole sul balcone;
- porta d'accesso: blindata con pannelli in legno con apertura a doppio battente e sopraelevata;
- porte interne: in legno tipo tanganika, con apertura scorrevole a scomparsa, in parte mancanti;
- imp. citofonico: citofono su strada e solo predisposizione nell'appartamento (ingresso/disimpegno);
- imp. elettrico: sotto traccia, con quadro elettrico e contatore nell'ingresso – funzionamento non verificato;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori/scaldasalviette - caldaia a gas – Marca UNICAL Mod. KON nel locale cantina al piano seminterrato (Corpo B), con termostato presente nel locale box (Corpo C) – funzionamento non verificato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas – Marca UNICAL Mod. KON - nel locale cantina al piano seminterrato (Corpo B) – funzionamento non verificato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente con n. 1 split nel locale ingresso/disimpegno e macchinario esterno in facciata sul cortile interno (lato Via Garibaldi) – funzionamento non verificato;
- impianto allarme: non presente



- altezza dei locali: h. 3,35 m. con ribassamenti ad h. 3,13 m. nel disimpegno e h. 3,08 m. nel locale cucina/soggiorno;
- condizioni generali: discrete.

Vano di cantina di pertinenza al piano seminterrato.

- pareti/soffitti: intonacati/tinteggiati o al grezzo;
- pavimenti: piastrelle antigelive;
- infissi esterni: in ferro a riquadri di colore bianco;
- porta d'accesso: in ferro di colore grigio con apertura a battente con serratura;
- imp. elettrico: non verificato;
- altezza dei locali: h. 1,80 m. c.ca;
- condizioni generali: discrete.

#### **CORPO: B**

Cantina di pertinenza al piano seminterrato, composta da un locale, due ripostigli e servizio (collegata tramite scala interna al Corpo C, a sua volta collegato tramite ampia apertura al Corpo A).

- pareti: tinteggiate o rivestite con pannelli decorativi effetto pietra nel primo locale o in ceramica nel bagno (h. 1,80 m. circa);
- soffitti: intonacati e tinteggiati, con una parte ribassata (lato caldaia);
- pavimenti: piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: infissi in alluminio di colore bianco privi di protezione o in ferro a riquadri di colore bianco;
- porta d'accesso: porta-finestra in vetro e alluminio/pvc di colore bianco con apertura a doppio battente;
- porte interne: in legno tipo tanganika con apertura a battente (bagno) o in ferro (ripostigli);
- scala interna: rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento (pedate e alzate) in serizzo;
- imp. citofonico: non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia, con quadro elettrico e contatore nell'ingresso/disimpegno al piano rialzato (Corpo A) – funzionamento non verificato;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori - caldaia a gas Marca UNICAL Mod. KON nel locale ripostiglio – funzionamento non verificato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas – Marca UNICAL Mod. KON – funzionamento non verificato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c. e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto allarme: non presente;
- altezza dei locali: h. 2,30 m.;
- condizioni generali: discrete.



**CORPO: C**

Box ad uso autorimessa privata di pertinenza al piano terra (collegato tramite scala interna al Corpo B).

- pareti/soffitti: tinteggiate;
- pavimenti: piastrelle di ceramica effetto marmo di colore grigio;
- infissi esterni: infisso in alluminio/pvc di colore bianco, con tapparella elettrica in pvc di colore marrone;
- porta d'accesso: basculante di colore marrone non utilizzabile, in quanto murata internamente;
- porte interne: non presente;
- scala interna: rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento (pedate e alzate) in serizzo;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia, con quadro elettrico e contatore nell'ingresso/disimpegno (Corpo A) – funzionamento non verificato;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto allarme: non presente; solo sensore su finestra;
- altezza dei locali: h. 3,35 m., in quanto è stata realizzata una soletta a circa 1 metro da terra, con sottostante igloo aerato solo su un lato con bocchette esterne, per raggiungere il livello dell'appartamento (Corpo A);
- condizioni generali: discrete.

**2.4. Breve descrizione della zona**

Periferica a traffico moderato con parcheggi scarsi.

**2.5. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica (Attestato di Certificazione Energetica n. 15170 – 000031 / 14 registrato il 05/02/2014, allegato all'atto di compravendita reperito, risulta scaduto il 05/02/2024).

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non è stata reperita alcuna certificazione di idoneità statica.



**3 STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24.06.2025 alla presenza del Custode Giudiziario, il Dott. Milo Sassi, durante il quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio di un fabbro, si è rinvenuto che gli immobili sono liberi, occupati solo da alcuni beni mobili presumibilmente di proprietà del debitore; dalla certificazione anagrafica reperita, il debitore risulta residente in altro immobile sito in Comune di XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX con la sua famiglia anagrafica (**all. 7**).

**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 di Milano (**all. 8**).

**4 PROVENIENZA (all. 9)****CORPO: A-B-C****4.1. Attuali proprietari**

XXXXXXXXXXXX nato a Rho il 25.10.1979 CF: XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà dal 31.07.2015:

in forza di atto di compravendita Repertorio n. 94459 Raccolta n. 35595 del 31.07.2015 a firma del Dott. Alberto Villa, Notaio in Milano, registrato a Milano 6 il 05.08.2015 al n. 30078 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 05.08.2015 al Reg. Gen. n. 82730 e Reg. Part. n. 54286 (rif. Preliminare registrato a Milano 5 il 14.07.2015 al n. 2227 Serie 3)

A/c dei sig.ri:

XXXXXXXXXXXX nata a Valmozzola (PR) il 02.09.1940 CF: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Torre di Mosto (VE) il 22.11.1939 CF: XXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione dei beni.

**4.2. Precedenti proprietari**

XXXXXXXXXXXX nata a Valmozzola (PR) il 02.09.1940 CF: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Torre di Mosto (VE) il 22.11.1939 CF: XXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione dei beni, con atto di vendita Rep. n. 185391 Raccolta n. 15137 del 27.03.1997 a firma del Dott. Saverio Romanelli, Notaio in Milano, registrato a Milano – Atti Pubblici il 09.04.1997 al n. 6891 Serie 1V e trascritto a Milano 2 il 09.04.1997 al Reg. Gen. n. 25107 e Reg. Part. n. 18645 da XXXXXXXXXXXX nato a Soverato (CZ) il 22.10.1949 CF: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a San Vito (SU) il 07.11.1954 CF: XXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione dei beni.



## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli (Le), alla data del 24.02.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano alla data del 13.05.2025 (**all. 10**) si evince:

### **CORPO: A-B-C**

#### **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**

Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 05.08.2015 al Reg. Gen. n. 82735 e Reg. Part. n. 14899 derivante da contratto di mutuo di credito fondiario a rogito Dott. Villa Alberto, Notaio in Milano, in data 31.07.2015 Repertorio n. 94460 Raccolta n. 35596 registrato a Milano 6 il 05.08.2015 al n. 30079 serie 1T

a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in Siena – Piazza Salimbeni n. 3 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXX nato a Rho il 25.10.1979 CF: XXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale – durata 30 anni

*Grava per la quota dell'intero degli immobili.*

**Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta il 06.08.2024 al Reg. Gen. n. 112665 e Reg. Part. n. 20820 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Repertorio n. 21650 Raccolta n. 6824 del 05.08.2024

a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede a Roma e domicilio a Milano – Viale dell'Innovazione n. 1/B CF e P.iva: 13756881002

contro XXXXXXXXXXXXX nato a Rho il 25.10.1979 CF: XXXXXXXXXXXXX



Importo ipoteca € 72.173,00 di cui € 36.086,50 di capitale

*Grava per la quota dell'intero degli immobili.*

**Ipoteca giudiziale**

Nessuna

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 12.08.2024 Repertorio n. 18714 trascritto il 14.10.2024 al Reg. Gen. n. 134474 e Reg. Part. n. 95041

contro **XXXXXXXXXXXX** nato a Rho il 25.10.1979 CF: XXXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in Siena – Piazza Salimbeni n. 3 CF XXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Renato Zanfagna CF: ZNFRNT67A25F205K

*Grava per la quota dell'intero degli immobili.*

**Pignoramento** del 27.01.2025 Repertorio n. 1083 trascritto il 18.02.2025 al Reg. Gen. n. 20038 e Reg. Part. n. 13760

contro **XXXXXXXXXXXX** nato a Rho il 25.10.1979 CF: XXXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in Siena – Piazza Salimbeni n. 3 CF: XXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Renato Zanfagna CF: ZNFRNT67A25F205K

importo atto di precetto € 199.181,38.

Nota di precisazione del credito del 14.05.2025: totale € 230.048,88 (rate insolite dal 31.07.2022 al 30.09.2023 e interessi di mora maturati fino alla data del 08.05.2025) oltre ulteriori interessi di mora maturati e maturandi fino alla data dell'udienza – nota spese € 6.716,75

*Grava per la quota dell'intero degli immobili.*

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

• **Altro**

**Intervento** del 06.03.2025 della sig.ra XXXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXX) nata a Milano il 03.02.1970, rappresentata e difesa dall'Avv.to Francesca Pietropaolo (CF: PTRFNC70S59F205F), in forza di sentenza del Giudice Dott. Patrizio Gattari del Tribunale di Milano n. 10263/2023 pubblicata il 19.12.2023 rep. n. 10599/2023, nel procedimento di cui al R.G. n. 10870/2023, notificata in data 17.07.2024 contro il sig. **XXXXXXXXXXXX** nato a Rho il 25.10.1979 CF: XXXXXXXXXXXXX, personalmente e quale titolare della omonima impresa individuale (P.iva XXXXXXXXXXXXX) con sede legale in Pero – Via Giuseppe Verdi n. 8

Importo decreto ingiuntivo: € 15.012,35 oltre interessi maturandi dal 07/03/2025

*Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.*

\*\*\*L'esperto fa presente che il debitore viene erroneamente indicato come sig. Salvatore Davide Giudice, diversamente dalla documentazione anagrafica reperita.\*\*\*



**Intervento** del 16.05.2025 della XXXXXXXXXXXX con sede in Roma – Via Giuseppe Grezar n. 14 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXX, domiciliata ai fini della presente procedura presso la sede/sportello di riscossione in Milano – Viale dell'Innovazione n. 1/b contro il sig. XXXXXXXXXXXX nato a Rho il 25.10.1979 CF: XXXXXXXXXXXX

Importo intervento: € 49.198,50

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di alcun Condominio.

Millesimi di proprietà degli immobili pignorati: ...../1000

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo anno 2020-2021: € \_\_\_\_\_

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo anno 2021-2022: € \_\_\_\_\_

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia: \_\_\_\_\_

Spese condominiali ordinarie insolute nell'ultimo biennio: \_\_\_\_\_

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_\_\_\_ gravanti sull'immobile per €: \_\_\_\_\_

Cause in corso: \_\_\_\_\_

Eventuali problematiche strutturali: \_\_\_\_\_

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

nessuno.

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

no – barriere architettoniche accertate sia all'esterno della palazzina, in quanto su Via Verdi sono presenti un dislivello in corrispondenza del cancello di ingresso pedonale e una rampa di scale priva di ascensore, sia all'interno dell'appartamento oggetto della procedura, in quanto dotato di un locale bagno non accessibile ai soggetti diversamente abili.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di una piccola rampa in corrispondenza del cancello di ingresso, per l'installazione di un servoscala (n. 1 rampa esterna di n. 7 gradini) e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a € 5.000,00 circa.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di compravendita del 31.07.2015 reperito, alle dichiarazioni urbanistiche risulta, ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che quanto in contratto è parte di fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente in



esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di quelle opere per le quali è stata rilasciata dal Comune di Pero Concessione Edilizia n. 26/1999 Protocollo n. 5136 del 12.03.1999 per la variazione di destinazione del vecchio negozio a box auto.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Pero in ambito:

TUC (Tessuto Urbano Consolidato) – Zona RB2 prevalentemente residenziale a bassa densità fondiaria

Sensibilità paesistica: 3 media

Fattibilità geologica con consistenti limitazioni: 3A - Aree di piana alluvionale appartenenti al Reticolo Principale e di fondovalle (RP) del PGRA, interessate da alluvioni rare (P1/L) Aree allagabili con Pericolosità Media/Moderata H1-H2 definite dallo studio idraulico di dettaglio

Problematiche idrauliche: area esondazione rete fognaria - Po07 - (Tr=10 anni)

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Rho rilasciava abitabilità in data 21.09.1957 (rif. P.E. n. 57/1956), in merito alla nuova costruzione di una casa di abitazione con annesso negozio, e abitabilità del 17.01.1961 (rif. P.E. n. 13/1960) in merito alla successiva sopraelevazione.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto, a seguito della sopraelevazione del 1960 (abitabilità del 17.01.1961) non sono stati effettuati ulteriori ampliamenti, ma solo modifiche interne ed esterne all'immobile, come evidenziato al punto 7.2.

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

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

- P.E. n. 57/1956 con nulla osta del 09.11.1956 e modifica nulla osta del 21.09.1957 per nuova costruzione casa di abitazione con annesso negozio (rif. domanda del 03.11.1950 dai XXXXXXXXXXXXX) - rilascio abitabilità del 21.09.1957 (rif. domanda del 01.08.1957);
- P.E. n. 13/1960 con nulla osta del 16.02.1960 per sopraelevazione casa di abitazione (rif. domanda del 20.01.1959 dai XXXXXXXXXXXXX) - rilascio abitabilità del 17.01.1961 (rif. domanda del 05.09.1960) - la dichiarazione di abitabilità indica il n. civico 18 anziché il n. civico 8;
- P.E. n. 29/1983 con autorizzazione del 28.04.1983 per adeguamento igienico negozio esistente (rif. domanda del 29.01.1983 prot. 1466 dal XXXXXXXXXXXXX);
- Concessione Edilizia n. 26/1999 con rilascio del 25.05.1999 per cambio di destinazione d'uso da negozio ad autorimessa con sostituzione della serranda avvolgibile in ferro con altra di tipo basculante in ferro (rif. istanza prot. 5136 del 12.03.1999 da XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX) - la pratica indica il n. civico 10 anziché il n. civico 8 ma fa riferimento al fg. 3 mapp. 39 sub. 701, ora sub. 704, oggetto della procedura.

\*\*\*L'esperto fa presente che dall'analisi delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie reperite si evince la mancanza di continuità tra la P.E. n. 57/1956 e la P.E. n. 13/1960 per quanto riguarda il piano terra (rialzato) ed in particolare la scala di accesso all'immobile in posizione differente; inoltre, l'esperto evidenzia che, tra le pratiche edilizie reperite, non sono presenti:

- il frazionamento edilizio del 1998 relativo alla divisione del locale negozio (piano terra e piano seminterrato) in box al piano terra e locale deposito al piano seminterrato, come indicato sia nella visura catastale sia nell'atto di provenienza al debitore;
- Il frazionamento edilizio negli attuali corpi A (sub. 703), B (sub 705) e C (sub. 704).\*\*\*





**7.2. Conformità edilizia:****CORPO: A**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria del P.E. n. 13/1960.

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

- la scala esterna di ingresso ha n. 7 alzate, anziché n. 6 e l'approdo al piano rialzato è in posizione differente;
- è stata demolita parte di parete e creata un'ampia apertura di collegamento tra l'appartamento (locale ingresso/disimpegno) e il box (Corpo C); non è presente l'apertura con porta e la scala di collegamento con la cantina (Corpo B);
- è stato realizzato un ribassamento nel locale ingresso/disimpegno ad altezza m. 3,13;
- è stata demolita parte di parete e creata un'ampia apertura tra ingresso/disimpegno e soggiorno; è stata demolita la parete tra soggiorno e cucina, con chiusura della porta di accesso al locale cucina dal disimpegno; è stato realizzato un ribassamento nei locali cucina e soggiorno ad altezza m. 3,08;
- le finestre dei locali soggiorno, cucina, camera (lato nord), bagno e due camere (lato sud) hanno larghezza inferiore.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali sono verificati, ma che l'immobile non è conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Pero, per le seguenti motivazioni:

- l'appartamento (Corpo A) deve essere separato dal locale box (Corpo C) con la realizzazione di parte di parete (a chiusura dell'ampia apertura) con relativa porta;
- l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale contenente l'angolo cottura, con la realizzazione di parte di parete (a chiusura dell'ampia apertura) con relativa porta.

Al sopralluogo il vano di cantina risultava non conforme al prospetto della P.E. n. 13/1960, in quanto non è presente la planimetria del piano seminterrato.

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

- è presente una porta di accesso al locale, anziché una finestra.

**CORPO: B**

Al sopralluogo la cantina risultava non conforme alla planimetria della P.E. n. 29/1983.

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

- all'esterno (area di pertinenza): non è presente la rampa, bensì dei gradini in discesa verso la cantina (dislivello cm. 100 c.ca con successivo gradino di accesso in discesa verso la cantina di cm. 25); il serramento di ingresso è composto da una porta-finestra e da una finestra;
- nel primo locale: la scala di collegamento con il box (Corpo C) è stata realizzata in maniera differente (con nicchia) e la relativa altezza di passaggio è pari a m. 1,62/1,72; è presente una cucina in muratura (con allacciamento gas) e mensole in cartongesso; è stata demolita parte di parete portante con creazione di parte di soffitto ribassato;
- nel locale bagno: è stata demolita la parete del locale antibagno e l'accesso al locale ha un gradino in discesa di cm. 8;
- nel locale caldaia: è stata realizzata una parete con porta, per la creazione del nuovo locale, avente sull'ingresso soglia rialzata di cm. 6.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti del primo locale sono verificati, ma che l'immobile non è conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Pero, per le se-



guenti motivazioni:

- la presenza di cucina con fornelli gas non è consentita nei locali cantina.

#### **CORPO: C**

Al sopralluogo il box risultava non conforme alla planimetria della C.E. n. 26/1999.

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

- all'esterno: su strada è presente una recinzione priva di cancello carraio; è stata demolita la recinzione verso la scala esterna di accesso all'appartamento (Corpo A); è presente un gradone al di sotto della basculante; il serramento al di sopra della basculante è differente (larghezza inferiore e altezza superiore);
- all'interno: è stata demolita parte di parete e creata un'ampia apertura di collegamento tra il box e l'appartamento (locale ingresso/disimpegno) e non è presente l'apertura con porta, già indicate nel Corpo A; è stata realizzata una nuova soletta a livello dell'appartamento (piano rialzato) con sottostante vespaio e n. 2 bocchette di aerazione verso l'esterno presenti sulla basculante (murata - non apribile); la scala di collegamento con il locale cantina (Corpo B) è stata realizzata in maniera differente (con nicchia) e la relativa altezza di passaggio è pari a m. 1,62/1,72.

#### **CORPO: A-B-C**

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi interni sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria, nella quale saranno indicati anche il frazionamento delle tre unità e il cambio d'uso dell'immobile Corpo C da box a cantina.

Costi stimati: € 4.000,00.

*\*\*\*L'esperto, per quanto concerne invece gli abusi esterni e il nuovo cambio d'uso (da box a cantina - con eventuale CIS, che il Comune potrebbe richiedere per la realizzazione della nuova soletta a livello piano rialzato e della nuova scala), a seguito dell'incontro con l'ufficio tecnico del Comune di Pero, tiene a precisare che il professionista incaricato di presentare la SCIA in Sanatoria dovrà effettuare le opportune verifiche in merito; lo scrivente pertanto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia (che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso, sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni), né in merito ai costi dei professionisti e ai costi per le opere di eventuali demolizione da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa.\*\*\**

### **7.3. Conformità catastale:**

#### **CORPO: A**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 29.07.2015.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) sono i medesimi di quelli indicati al punto 7.2, eccetto per quanto concerne la scala esterna.

Al sopralluogo il vano di cantina risultava non conforme alla planimetria catastale del 29.07.2015.

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

- all'esterno (area di pertinenza): non è presente la rampa, bensì un dislivello di cm. 65 c.ca in discesa, privo di gradini; la porta di ingresso è in posizione diversa.



Sono/non sono regolarizzabili:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00.

#### **CORPO: B**

Al sopralluogo la cantina risultava non conforme alla planimetria catastale del 29.07.2015.

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

- all'esterno (area di pertinenza): non è presente la rampa, bensì dei gradini in discesa verso la cantina (dislivello cm. 100 c.ca con successivo gradino di accesso in discesa verso la cantina di cm. 25); il serramento di ingresso è composto da una porta-finestra e da una finestra;
- nel primo locale: la scala di collegamento con il box (Corpo C) è stata realizzata in maniera differente; è presente una cucina in muratura (con allacciamento gas) e mensole in cartongesso; è presente una parte di soffitto ribassato; non è presente l'apertura con porta di accesso al sottoscala;
- nel locale bagno: l'accesso al locale ha un gradino in discesa di cm. 8;
- nel locale caldaia: sull'ingresso è presente una soglia rialzata di cm. 6.

Sono/non sono regolarizzabili:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00.

#### **CORPO: C**

Al sopralluogo il box risultava non conforme alla planimetria catastale del 29.07.2015.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) sono i medesimi di quelli indicati al punto 7.2.

Sono/non sono regolarizzabili:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00.

## **8 CONSISTENZA**

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

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

#### **CORPO: A**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>PIANO TERRA (RIALZATO)</b>				
appartamento	mq.	100,29	100%	100,29
balcone	mq.	11,20	50%	5,60
area di pertinenza	mq.	18,66	10%	1,87
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>				
vano di cantina	mq.	12,48	30%	3,74
		<b>142,6</b>		<b>111,5</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



**CORPO: B**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>				
cantina	mq.	49,64	30%	14,89
<b>PIANO TERRA</b>				
area di pertinenza	mq.	22,14	10%	2,21
		<b>71,8</b>		<b>17,1</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**CORPO: C**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>PIANO TERRA</b>				
box	mq.	26,45	100%	26,45
area di pertinenza	mq.	13,20	10%	1,32
		<b>39,7</b>		<b>27,8</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**9 STIMA****9.1. Criterio di stima**

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

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

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

**9.2. Fonti d'informazione (all. 12)**

- Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi:

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Pero (Mi)

Zona: Periferia

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.800,00 (Euro/mq)



Boxes:

valore di compravendita prezzo min. 16.500,00 / prezzo max. 18.500,00 (Euro/corpo)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Pero (Mi)

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Ville e villini – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.950,00 (Euro/mq)

Box – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq)

- AGENZIE IMMOBILIARI della zona

**9.3. Valutazione LOTTO 001****CORPO: A**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con balcone (piano terra rialzato), area di pertinenza (piano terra) e vano di cantina (piano seminterrato)	A7	111,5	€ 1.900,00	211.850,00 €
				<b>€ 211.850,00</b>

**CORPO: B**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina (piano seminterrato) e area di pertinenza (piano terra)	C2	17,1	€ 1.900,00	€ 32.490,00
				<b>€ 32.490,00</b>

**CORPO: C**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box e area di pertinenza (piano terra)	C6	27,8	€ 600,00	€ 16.680,00
				<b>€ 16.680,00</b>



**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

**CORPO: A-B-C**

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 261.020,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.051,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.900,00
• Spese condominiali scadute e insolute nel biennio	€ 0,00
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	-€ 2.800,00
- realizzazione di partì di parete (a chiusura delle due apertura) con relative n. 2 porte	
- chiusura impianto gas (fuochi cucina) piano seminterrato	

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 240.269,00

**arrotondato € 240.000,00**

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

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

-----

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

-----

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore Procedente e copia cartacea a mezzo posta al debitore esecutato **(all. 13)**.



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: 04/07/2025

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visure storiche
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11a) Richiesta visura pratiche edilizie Comune di Pero
- 11b) Pratiche edilizie reperite
- 12a) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 12b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13) Attestazione di invio alle parti della perizia

