

TRIBUNALE di PAVIA

Sezione I Civile

Proc. n. 07/2025 + 08/2025

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Giudice Dott. [REDAZIONE]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Jacopo Bricca

iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al [REDAZIONE]
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia al [REDAZIONE] (albo Nazionale [REDAZIONE])

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente relazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni oggetto di relazione.



Valutatore Certificato [REDAZIONE]

Beni in Comune di Bernareggio (MB) – Via G. Garibaldi n.24

PREMESSA

La presente perizia è finalizzata alla stima di una porzione di fabbricato urbano, o per meglio di singolo locale senza servizi autorizzati, posto in zona semicentrale nel Comune di Bernareggio, inserito in contesto residenziale.

Il lotto, come vedremo nell'analisi della conformità urbanistica e catastale, presenta significative difformità che si andranno ad evidenziare e per le quali lo scrivente perito ne terrà conto nella valutazione finale.

In macroanalisi si anticipa che vi sono porzioni dell'unità che dovranno essere completamente demolite, in quanto la loro realizzazione è priva di qualsiasi titolo edilizio comunale nonché progettazione e/o collaudo strutturale. Inoltre vi è una porzione di sedime esterno, unito di fatto alla porzione urbana, senza alcun titolo di provenienza atto a provarne la proprietà.

Si riporta, innanzitutto, stralcio della visione aerea (*fonte Geoportale Lombardia*) e dello sviluppo cartografico catastale, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Milano, dell'intero corpo di fabbrica.



Beni in Comune di Bernareggio (MB) – Via G. Garibaldi n.24

Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA

A. Porzione di unità urbana sita nel Comune di Bernareggio (MB) – Via G. Garibaldi n.24

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 al [REDACTED]

Composto da:

al piano terra monocamera senza servizi autorizzati, con annesso vano di cantina al piano interrato. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via, indi attraverso androne pedonale e carraio si accede direttamente all'unità.

Così come si evince dall'atto di provenienza alla stessa unità compete quota proporzionale di comproprietà degli spazi comuni ai sensi dell'Art.1117 c.c.

Identificato al Catasto Urbano come segue:

Foglio 18, mappale 209, sub.711, cat. A/4, cl. 2, vani 2, rendita € 61,97

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	209	711			A/4	2	2 vani	Totale: 87 m ² Totale: escluse aree scoperte***: 87 m ²	Euro 61,97	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/01/2019 Pratica n. MI0033761 in atti dal 31/01/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9126.1/2019)
Notifica	Notifica n. MI0850812/2004				Partita			Mod.53				
Annotazioni	di studio: si sopprime il fg. 12 mapp. 209 sub. 703 e si sostituisce con il fg. 18 mapp. 209 sub. 711 - vedi estratto mappa											

Lo scrivente perito evidenzia che nella richiesta della planimetria catastale, effettuata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Milano, alla suddetta unità immobiliare sono in realtà associate due diverse planimetrie catastale; la prima, riportata nella pagina successiva, che riguarda il bene oggetto di valutazione, ed una seconda posta al piano secondo che nulla ha di riconducibile con la proprietà indicata (si segnala che la planimetria riportata ha l'orientamento errato).

Si suppone sia un mero errore di associazione telematico compiuto dall'Ufficio a cui non vi è alcun riscontro nell'atto di provenienza del 2004, e sua rettifica del 2019, ove gli stessi recitano:

"il diritto di piena proprietà della porzione di fabbricato urbano sito in Bernareggio alla via Garibaldi n. 24, costituito da un locale al piano terra e un vano di cantina al piano seminterrato.

Coerenze:

del locale al piano terra: proprietà di terzi su due lati, scala comune, passaggio comune; del vano cantina: proprietà di terzi, passaggio comune, scala comune, muro perimetrale."

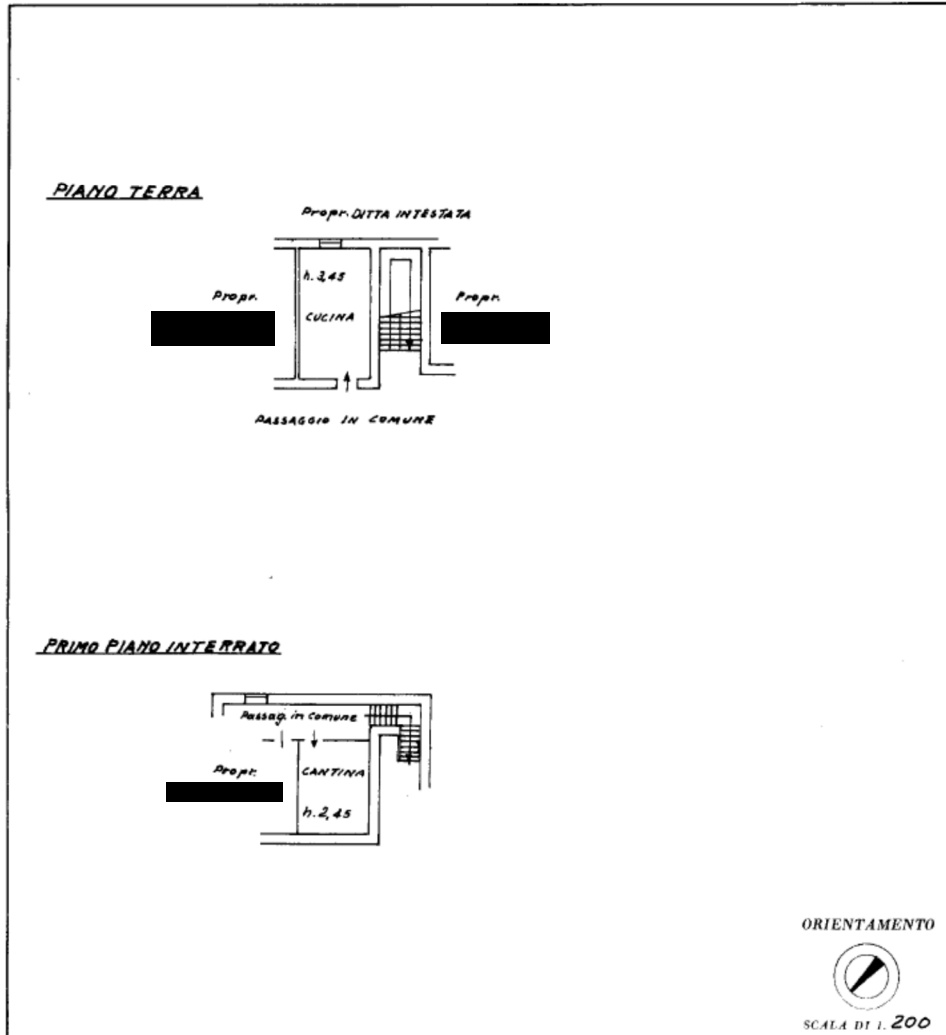
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1998, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BERNAREGGIO** Via **Giuseppe Garibaldi N.24**

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal **GEOMETRA**

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **Milano**

DATA **29-10-63**

Firma: [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unico locale posto al piano terra con annesso vano di cantina al piano interrato. In ambito catastale viene classificato quale abitazione di tipo popolare (A/4) pur essendo ufficialmente sprovvista di servizi ed allacci. In realtà in loco, come vedremo, il locale è stato oggetto di importante intervento edilizio, non autorizzato, con traslazione di parte del solaio verso il vano cantina, formazione di locale bagno senza finestre, angolo cottura e zona soppalcata. Vi è inoltre un piccolo sedime esterno il cui unico accesso, attualmente, avviene direttamente dalla zona che si definisce, per semplicità, soggiorno, con presenza di un camino a legna.

L'accesso, come già detto, avviene direttamente dalla pubblica Via, indi attraverso androne pedonale e carraio si accede direttamente all'unità.

Il complesso ove è inserito è essenzialmente residenziale con un'area cortilizia cintata e vano scala esterno per l'accesso alle unità sovrastante definibili a "ringhiera".

Da quanto attestato in fase di sopralluogo, avvenuto in data 20 febbraio 2026, la palazzina non è costituita quale condominio, non dispone di un regolamento condominiale e non vi è un amministratore pro-tempore nominato a controllo delle parti comuni.

L'ubicazione del lotto è nella zona semicentrale del Comune di Bernareggio, nelle immediate vicinanze vi sono edifici residenziali con negozi di vicinato, scuole, Uffici Pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il bene risultava libero, non utilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. *Precisazioni Notarili (atto di rettifica del 17/07/2019 nn.71255/164855 di rep.):*

Con atto in data 24 giugno 2004 rep. n. 98523/3067, registrato a Monza l 5 luglio 2004 al n. 6038 serie 1T e trascritto a Milano, veniva trasferita al [REDACTED] il diritto di piena proprietà della porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Bernareggio, nello stabile sito in via Garibaldi n. 22/A già n. 24, in atto individuato al NCEU di detto Comune come segue:

a) un locale posto al piano terra, con annesso vano di cantina posto al piano cantinato il tutto censito nel catasto dei Fabbricati di detto Comune, come segue: Foglio **12**, mappale **209**, subalterno **703**, via Garibaldi n.24, piano T-S1, categoria A/4, classe 2, vani 2, Rendita Catastale Euro 61,97.

COERENZE in senso orario: dell'appartamento: proprietà di terzi su due lati, scala comune, passaggio comune; del vano cantina: proprietà di terzi, passaggio comune, scala comune, muro perimetrale. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

b) Al fine di identificare catastalmente l'immobile di cui sopra, per mero errore materiale veniva creato il sub. 703 al foglio 12, mappale 209 anziché al foglio 18, mappale 209;

c) nei suddetti atti per mero errore materiale veniva indicato il foglio 12, mappale 209, sub. 703, anziché il corretto foglio 18, mappale 209, come risultante da supporti documentali affidabili riferiti a dati preesistenti la formazione degli atti;

d) quindi è stato soppresso il sub. 703 al foglio 12, mapp. 209, ed è stato creato il sub. 711 al foglio 18, mapp 209;

e) è di evidente interesse procedere alla correzione dell'errore materiale contenuto nei predetti atti;

Tutto ciò premesso e confermato io sottoscritto Notaio [REDACTED] ai sensi dell'articolo 59-bis della Legge Notarile, fatti salvi i diritti dei terzi, risultando dagli elementi in premessa citati l'esistenza negli atti meglio indicati in premessa, di un errore materiale rettificabile ex art. 59-bis L.N. certifico che la corretta identificazione catastale della porzione di fabbricato oggetto dei predetti atti è la seguente: foglio 18, mapp. 209, sub. 711 - via Garibaldi n. 24 piano T/S1 - cat. A/4, classe 2, vani 2, r.c. Euro 61,97 e pertanto rettifico i medesimi atti nella parte in cui è stato indicato il foglio 12, mapp. 209, sub. 703 sostituendolo con il foglio 18, mapp. 209, sub. 711.

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita riportata in atto**

4.1.5 Patti e condizioni: **Nessuno**

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

4.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria: ISCRIZIONE del 06/07/2004 - Registro Particolare 22802 Registro Generale 98108 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 98524/30672 del 24/06/2004: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. (rif. mapp. 209 sub. 703 ante rettifica del 17/07/2019 nn.71255/164855 di rep.)

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 17863 del 19/07/2019

ipoteca volontaria: ISCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 17863 Registro Generale 96051 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 164855/71255 del 17/07/2019: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. (iscrizione a rettifica, rif. mapp. 209 sub. 711, dopo atto del 17/07/2019 nn.71255/164855 di rep.)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 22802 del 2004

4.2.2.

Trascrizioni:

Verbale Pignoramento immobili: TRASCRIZIONE del 20/12/2019 - Registro Particolare 105621 Registro Generale 159142, repertorio 10858 del 02/10/2019, a favore della società [REDACTED]
Gravante sull'unità allibrata al Fg. 18 mappa. 209 sub. 711

Sentenza di apertura di liquidazione controllata: TRASCRIZIONE del 14/03/2025 - Registro Particolare 23324 Registro Generale 33717, repertorio 14 del 17/01/2025 (data titolo su trascrizione 17/01/1925) a favore della Massa dei creditori della liquidazione controllata del sovraindebitato dei [REDACTED]

Gravante sull'unità allibrata al Fg. 18 mappa. 209 sub. 711

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5. CONFORMITA' URBANISTICA

Lo scrivente perito, in data 18/12/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse, giusto protocollo 27242/25. Premesso che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bernareggio, in evasione alla mia richiesta, NON sono state recuperate pratiche edilizie d'interesse, se non le seguenti che riguardano porzioni d'edificio non riconducibili all'unità immobiliare oggetto di procedura:

- Autorizzazione Edilizia n.126/1992 per rifacimento parziale della copertura con relativi pluviali
- Autorizzazione Edilizia n.90/A/2002 per tinteggiatura parziale facciate esterne

Lo scrivente perito ometterà di allegare le stesse al presente fascicolo in quanto inerenti porzioni di fabbricato di proprietà di terzi estranei.

Per quanto concerne la certificazione di agibilità dell'unità immobiliare la stessa NON RISULTA agli atti comunali.

In merito alla conformità urbanistica lo scrivente perito, fatto salvo la verifica da compiersi per quanto concerne lo stato legittimo dell'immobile, art. 9-bis, c.1-bis e 1-ter, DPR 380/2001 s.m.i., non avendo reperito quindi nulla presso il preposto Ufficio, non può esprimere alcun parere di conformità urbanistica diretto bensì riconurrà lo stesso al confronto con i documenti catastali d'impianto.

Da ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune il lotto risulta inquadrato, nel vigente PGT, quale "Nucleo di Antica Formazione – NAF" disciplinato dall'art. 41 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Nelle pagine successive si riportano: comunicazione del Comune di Bernareggio, stralci del PGT, dei Nuclei di antica formazione e delle principali norme tecniche d'attuazione.



COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Monza e della Brianza

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005

Prot. n. vedi timbro a lato
Rif. Prot 27242 del 17/12/2025

Bernareggio, 12/02/2026

Egregio

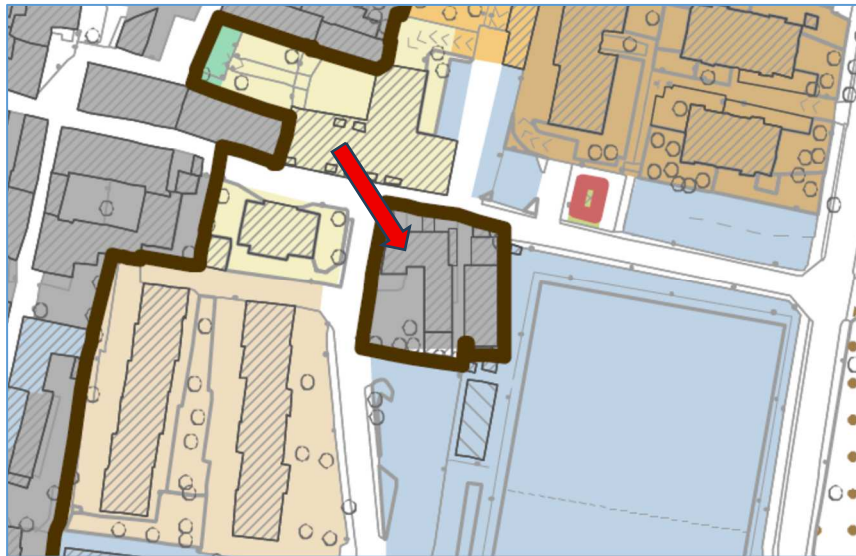
OGGETTO: Richiesta di accesso atti prot. n.27242 del 17/12/2025

Con riferimento all'oggetto, sulla base dei dati forniti nella domanda di accesso agli atti, per l'immobile sito in Bernareggio via Giuseppe Garibaldi n. 24, identificato catastalmente al Foglio 18 mappale 209 sub 711, presso l'archivio comunale sono state reperite le seguenti pratiche: Autorizzazione edilizia n.126/1992 per "rifacimento copertura" e Autorizzazione n. 90/A/2002 per "riverniciatura facciata esterna".

Con il nominativo dei titolari delle sopracitate pratiche edilizie non è stata rinvenuta altra documentazione presso l'archivio comunale.



Distinti saluti

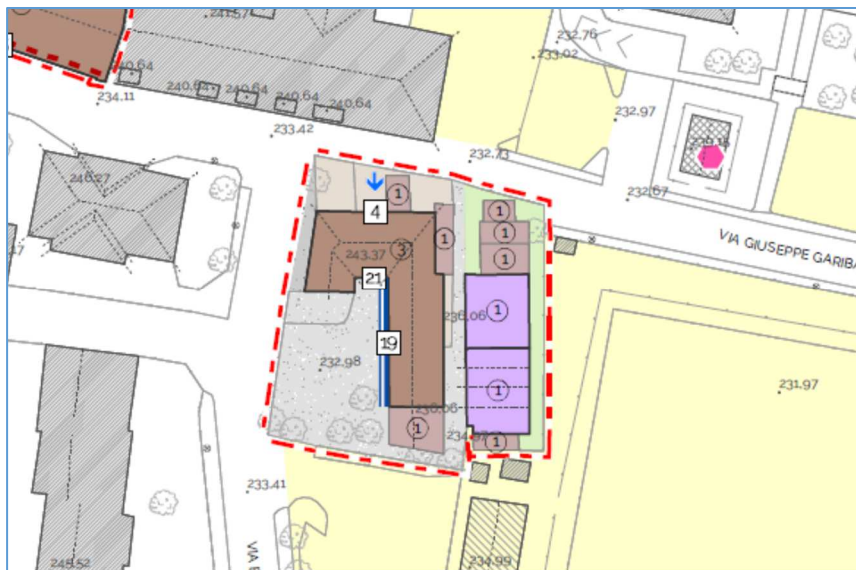
IL RESPONSABILE DEL SETTORE N. 4 TECNICO



Stralcio PGT

CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE | PDR

-  Nucleo di Antica Formazione [NAF] | Perimetro
- Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato [TUC]**
-  Tessuto di antica formazione ed elementi edilizi di interesse storico architettonico | R1-TAF [art. 41 NTA PdR]




Nuclei di antica formazione

CARTA DEL RILIEVO URBANISTICO/EDILIZIO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE [NAF]

Legenda







RILIEVO DEGLI EDIFICI

Tipologie edilizie e modi d'uso

-  Edificio civile tradizionale




RILIEVO DEGLI SPAZI APERTI

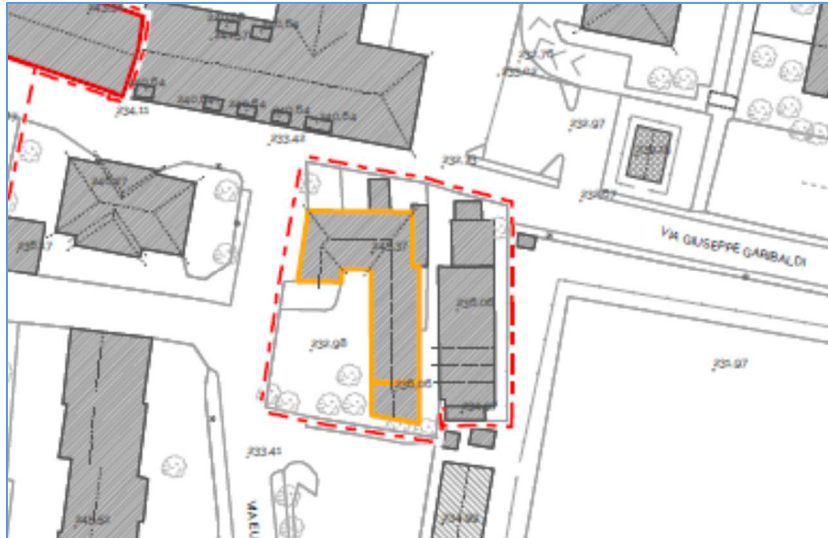
Superficie prevalente

-  Asfalto/cemento
-  Ciottolato/sterrato
-  Materiali lapidei e autobloccanti
-  Verde privato
-  Orto
-  Ingresso carrabile

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Elementi di pregio

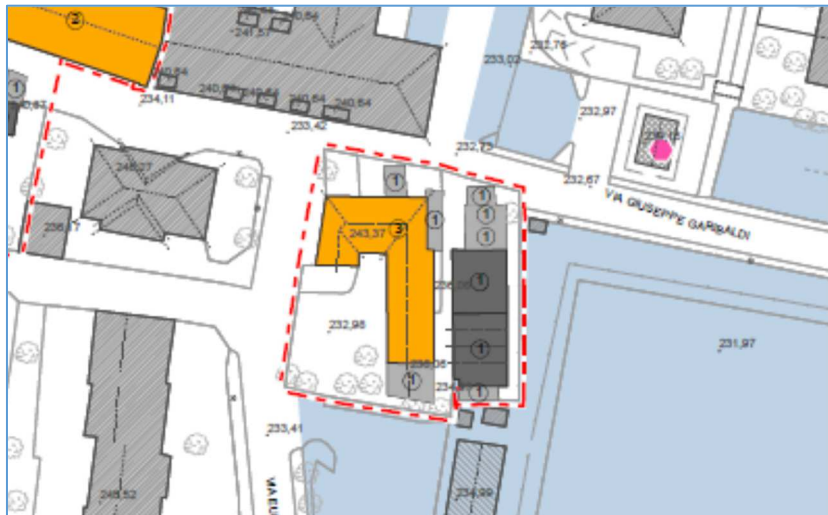
-  4 - Arco di accesso
-  19 - Sistema di distribuzione orizzontale
-  21 - Soffitti lignei



CARTA DELLE SOGLIE STORICHE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE [NAF]

Legenda

- 1856 - Permanenza
- 1856 - Persistenza
- 1937 - Permanenza
- 1937 - Persistenza
- Giardino storico/di pregio privato



CARTA DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE [NAF]

Legenda

OPERE AMMESSE [art. 45 NTA PdR]

Categorie

- ECT | Edificio civile tradizionale

Art. 41 - Nuclei di Antica Formazione [NAF]

Definizione

1. Il Piano delle Regole individua come Nuclei di Antica Formazione [NAF] le parti del Tessuto urbano consolidato ed i beni con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.

2. Rientrano in tale categoria gli immobili dichiarati di interesse storico artistico ai sensi del DLgs 42/2004.

3. L'elaborato "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine. Sezione A Carta del Rilievo; Sezione B Carta delle analisi delle soglie storiche; Sezione C Carta delle modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione [NAF]; Sezione D Carta degli spazi Aperti, scala 1:1.000; Sezione E Manuale Edilizio Urbanistico" [Fascicolo in formato A3] individua il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione [NAF] del capoluogo e delle cascine, a partire dalla cartografia IGM prima levata [1888].

4. All'interno di detto perimetro sono comprese aree così classificate:

- Tessuto residenziale di recupero del centro storico [NAF-R1]: comprende, oltre a edifici di particolare pregio e rustici individuati come meritevoli di conservazione, anche edifici degradati che possono costituire, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo;
- Aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico e a pubblica viabilità.

Finalità

5. Gli interventi edilizi ammessi dal PdR nei nuclei di antica formazione mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.

6. Le finalità del PdR da perseguire negli interventi edilizi sono pertanto:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità insediative;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto medesimo.

7. All'interno dei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione [NAF], oltre alle norme di seguito specificate per ognuno di essi e a quelle contenute nei Regolamenti comunali, si applica la seguente disciplina:

- la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso;
- particolare cura dovrà essere prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati o in ogni forma tutelati.

Tessuto residenziale di recupero del centro storico [NAF-R1]

8. Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, il tessuto di recupero del centro storico è individuato come Zona A. Qualora emerga l'esigenza di individuare nuovi perimetri di aree da assoggettare a PR o di correggere i perimetri già individuati, il Comune vi provvederà con specifica delibera di CC.

9. Nell'ambito del NAF gli interventi devono tendere prioritariamente alla conservazione degli edifici esistenti ed espressamente individuati come meritevoli di conservazione negli azzonamenti, al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche [caratteri stilistici, materiali, colori] o tipologiche.

10. Con riferimento ai relativi e riconosciuti caratteri, il PdR nell'elaborato "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine | Allegato A" nella Sezione C "Carta delle modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione [NAF]", scala 1:1.000", classifica gli edifici esistenti con riferimento alle caratteristiche architettoniche, urbanistiche e storico documentali, come segue:

- EVM edificio di valore monumentale vincolato; - EVS edificio di valore storico architettonico e/o ambientale;

Destinazioni d'uso urbanistica

11. In riferimento alla classificazione di cui all'art. 13 la destinazione d'uso urbanistica principale del [NAF-RCS] è costituita dalla funzione residenziale [Z].

12. Gli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 14 delle presenti norme e dai regolamenti comunali.

13. Sono escluse le funzioni ai sensi dell'articolo 40 delle presenti NTA, al quale si rinvia.

Modalità di attuazione

14. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 18 e delle prescrizioni morfologiche di cui ai successivi commi 23 e 24, sono assentibili a mezzo di:

a) titolo abilitativo diretto, se di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originario dell'edificio e non rientranti nel caso di cui alla successiva lett.

b) e nelle soglie stabilite all'articolo 18 delle presenti NTA;

b) titolo abilitativo convenzionato, per gli interventi edilizi di cui alla precedente lett. a), che comportano incremento del peso insediativo. In tal caso il progetto edilizio dovrà tenere conto del tessuto storico o dell'ambito cortilizio nel suo complesso, e soddisfare il fabbisogno generato di aree per servizi e attrezzature nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi.

Indici e parametri urbanistici

15. V = massimo pari a quello degli edifici esistenti oggetto di intervento; solo in caso di PdC Convenzionato o PA, nel calcolo della SL potrà essere ricompresa ogni superficie coperta, anche se non completamente chiusa, a condizione che non si tratti di manufatti recenti o avulsi dal contesto, ancorché abilitati o oggetto di sanatoria;

16. RC = non superiore all'esistente;

17. H massima pari a quella di ciascun edificio esistente oggetto di intervento; in caso di PA, pari all'altezza dell'edificio esistente più alto ricompreso nel perimetro di pianificazione attuativa;

18. Df = negli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma 15 è consentita la conservazione delle distanze esistenti; nei restanti casi si applica la disciplina generale;

19. Dc = negli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma 15 è consentita la conservazione delle distanze esistenti. In caso di edificazione preesistente sul confine è consentita l'edificazione in aderenza; nei restanti casi si applica la disciplina generale;

20. Ds = è consentita la conservazione degli allineamenti stradali esistenti o, in caso di indeterminatazza, di quelli stabiliti in sede di PdC e PA.

Opere ammesse

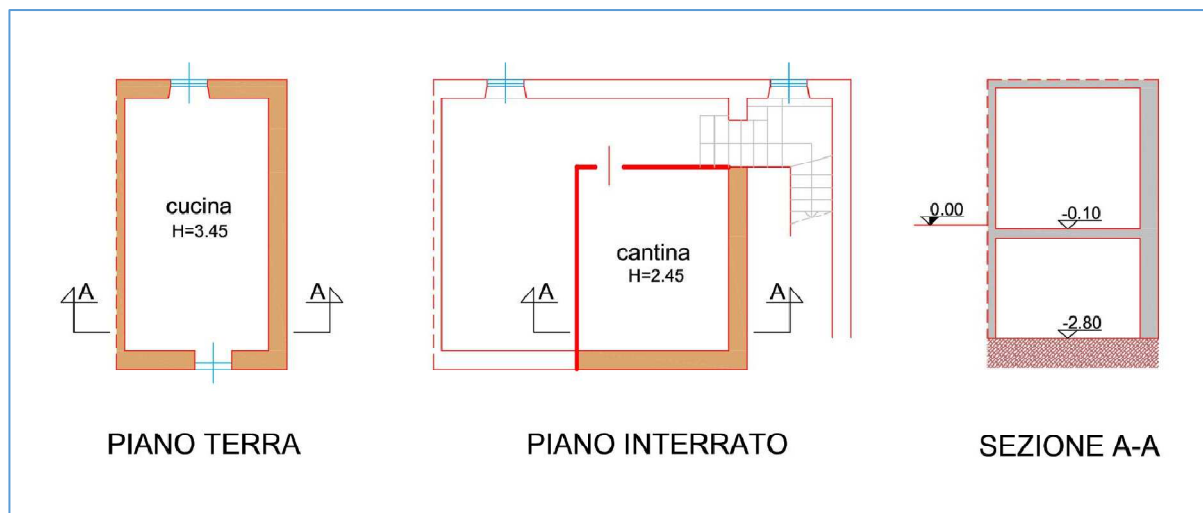
21. La tabella che segue, per ogni categoria di edificio, indica gli interventi e opere edilizi ammesse nel documento "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine. Sezione E Manuale Edilizio Urbanistico" allegato alle presenti norme.

SIGLA	Descrizione categoria edificio	Destinazioni d'uso urbanistiche ammesse	Cambio di destinazione d'uso	Interventi edilizi ai sensi del DPR 380/01 (art. 1)	variazioni delle volumetrie immobiliari	alterazione elementi costitutivi tipici della tradizione locale	Modifica/apostamento tramezzati verticali	Modifica di trazione verticale e orizzontale (scorri balconi, androni, etc)	modifica di trazione orizzontale (filas, trapezoidi, etc)	OPERE AMMESSE									
										modifica/apostamento tramezzati orizzontali	sostituzione integrale muri perimetrali	alterazione/modifica della sagoma dell'edificio	recupero sottotetto con mantenimento della pendenza e della sagoma della copertura	trapezio sottotetto con modifica della sagoma della copertura	Demolizione e ricostruzione a pari volume su altro volume				
ECT	Edificio civile tradizionale	[Z] Residenziale	SI	restauro e risanamento conservativo [ART. 3, c.1, l. c)] ; manutenzione ordinaria [ART. 3, c.1, l. a)] ; manutenzione straordinaria [ART. 3, c.1, l. a)] ;	SI	NO	AMMESSA (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici), fatta eccez. per i muri e gli altri elementi di pregio	AMMESSA (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici), solo l'integrazione ed eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.	AMMESSA (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici) solo per adeguamento ai caratteri tradizionali ed eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.	AMMESSA, MA, senza modificare le strutture se tradizionali (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici) ed eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.	NO	NO	SI	NO	NO				

Si rimanda alla lettura completa ed esaustiva di tutte le norme contenute nello strumento urbanistico vigente

Dal sopralluogo presso l'immobile, durante il quale è stata rilevata la porzione urbana d'interesse, è stato effettuato, come anticipato, un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Milano, Ufficio Territoriale.

Dalla ricostruzione grafica della stessa, di cui allo schema sotto, lo stato legittimo, richiamando gli art. 9-bis, c.1-bis e 1-ter del DPR 380/2001 s.m.i., non essendovi pratiche edilizie riconducibili all'unità in esame, è il medesimo.



schema grafico su riproduzione della planimetria catastale

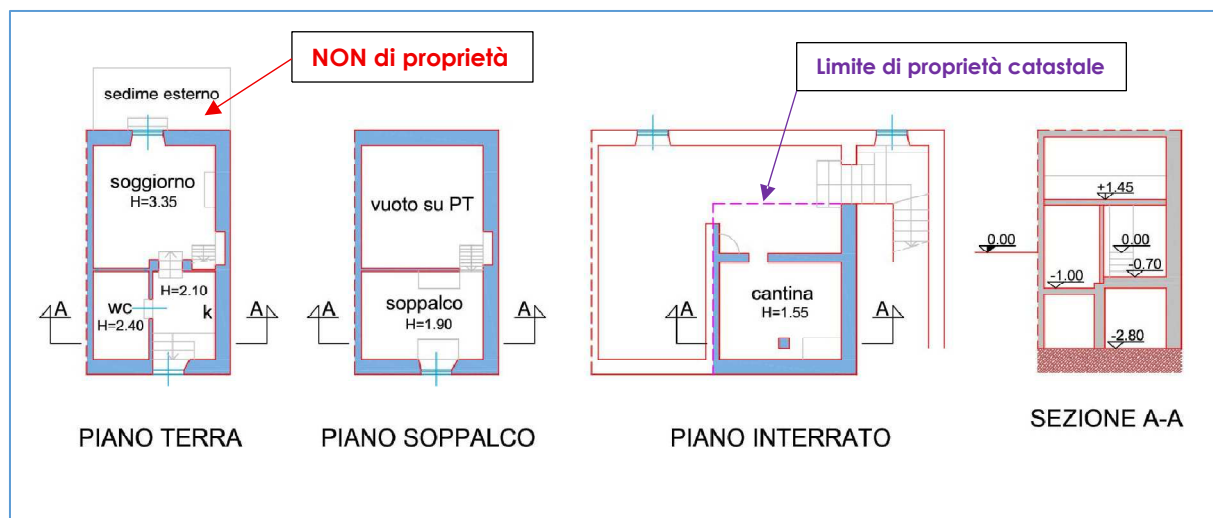
In loco la situazione si presentava assai diversa con interventi strutturali importanti realizzati in totale assenza di qualsivoglia titolo abilitativo.

Sommariamente questo quanto rilevato dallo scrivente perito:

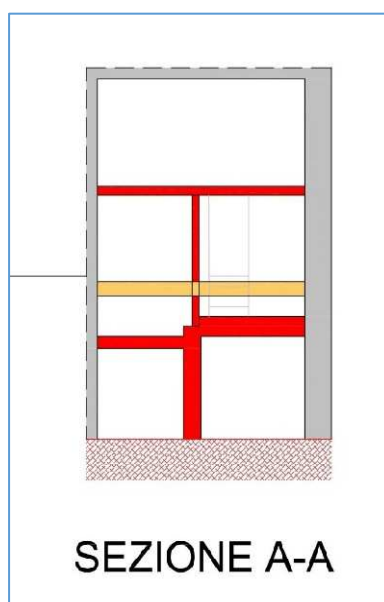
- Demolizione porzione di solaio lato ingresso
- Formazione di nuovo solaio a quota inferiore interessando parte del vano cantina sottostante
- Formazione locale bagno senza finestre
- Allaccio alla rete fognaria
- Formazione zona angolo cottura fronte bagno
- Formazione camino zona giorno
- Formazione soppalco interno
- Formazione tavolati interni in muratura e cartongesso al piano terra
- Formazioni muratura "portante" al piano cantina

A quanto evidenziato per sommi capi si aggiunga l'utilizzo di un sedime esterno cintato, la cui provenienza NON è riconducibile alla proprietà stessa dei locali.

Nella pagina seguente la restituzione del rilievo eseguito ed uno schema di confronto, in sezione, tra stato dei luoghi e planimetria catastale.



schema grafico da rilievo dello stato dei luoghi



Sezione tipo di confronto

I vari interventi effettuati, sempre per macro-analisi, risultano totalmente in contrasto con la vigente normativa urbanistica ed igienico sanitaria in quanto:

- La zona ingresso/cucina NON ha un'altezza interna minima utile conforme
- Il locale bagno risulta sprovvisto di aereazione naturale e/o forzata dedicata con scarico in copertura.
- Il locale bagno non risulta disimpegno
- Il soppalco interno ha altezza non consona per essere utilizzato quale zona notte ma solo come vano s.p.p., senza contare la scala in legno in appoggio non conforme
- La cantina non ha più l'altezza minima necessaria

Si aggiunga che gli interventi primari, ovvero la traslazione di parte del solaio e formazione di soppalco interno, si configurano quali "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'Art. 3, c1, d) del DPR 380/01.

Ora, analizzando le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT gli interventi suindicati, per l'edificio in esame di tipo civile tradizionale (ECT), NON sono ammessi, pertanto non è possibile valutare una qualsivoglia sanatoria comunale, fermo restando che i solai sono stati altresì realizzati senza un progetto strutturale.

L'unico intervento oggi ammissibile è la messa in pristino dei locali secondo le indicazioni grafiche riportate sulla planimetria catastale.

Per attuare ciò si dovrà incaricare preliminarmente un professionista strutturista che valuti ed analizzi dettagliatamente la situazione anche dal punto di vista sismico perché il ripristino della porzione di solaio, nella situazione ante intervento, sarà comunque soggetto ad una corretta progettazione che tenga conto della conformazione dell'intera porzione di edificio.

In questa sede il perito non può conoscere dettagliatamente quali siano gli oneri edili e professionali da sostenersi ma dovendo, cautelativamente, quantificarne i costi ritiene possibile ipotizzare:

- Demolizione porzione di solaio e soppalco: € 200,00 x mq. 20,00 = € 4.000,00
- Demolizione tavolati interni ed impianti: € 1.000,00 a forfait
- Formazione nuovo solaio al piano terra: € 300,00 x mq. 10,00 = € 3.000,00
- Analisi strutturale e definizione soluzioni progettuali antisismiche: € 2.000,00 a forfait

Restano esclusi, in quanto non ipotizzabili, interventi sismici che potrebbero essere necessari al corretto consolidamento della muratura perimetrale in relazione delle vigenti normative.

Non vengono qui quantificati eventuali compensi accessori per progettista e D.L., incaricati per la messa in pristino dei locali.

Il perito terrà conto, nella valutazione finale del bene, della presunzione economica qui indicata.



Si invitano i possibili aggiudicatari ad avvalersi di un professionista del settore per un'attenta analisi volta ad approfondire gli aspetti e le criticità evidenziate.

6. CONFORMITA' CATASTALE

In merito alla conformità catastale l'ultima planimetria depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano, richiamando l'analisi urbanistica, si rileva che la stessa NON risulta oggi conforme allo stato dei luoghi.

Nella supposizione che venga effettuata la messa in pristino dei locali la stessa potrebbe risultare poi idonea senza necessità d'intervento ma, in questa sede, lo scrivente perito, cautelativamente propende alla presentazione di una denuncia catastale di variazione DOCFA quantificando sommariamente il costo professionale pari ad € 500,00 oltre oneri e sanzioni di legge.

Si segnala che in visura catastale viene riportata una superficie catastale errata, pari a mq. 87,00, in quanto la stessa tiene conto anche dell'altra unità immobiliare, posta al piano secondo, associata per mero errore catastale ma non riconducibile, come abbiamo visto, alla medesima proprietà.

Si invitano i possibili aggiudicatari ad avvalersi di un professionista del settore per un'attenta analisi volta ad approfondire gli aspetti e le criticità evidenziate.

7. STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attualmente l'immobile risulta di proprietà del [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà pervenuta per atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 24 giugno 2004 nn.30671/98523 di rep., trascritto a Milano2 il 06/07/2004, RG 98107 RP 49659, da potere della [REDACTED] (Vedasi altresì atto di rettifica Notaio [REDACTED] del 17 luglio 2019 nn.71255/164855 di rep., trascritto a Milano2 il 19/07/2019, RG 96050 RP 62741 per precisazioni a rettifica dei dati catastali).

Alla [REDACTED] la proprietà è pervenuta per atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 11 luglio 2002 nn.24088/90072 di rep., trascritto a Milano2 il 22/07/2002, RG 94266 RP 54870.

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Trattasi di unico locale posto al piano terra con annesso vano di cantina al piano interrato. In ambito catastale viene classificato quale abitazione di tipo popolare (A/4) pur essendo ufficialmente sprovvista di servizi ed allacci. Il complesso ove è inserito è essenzialmente residenziale con un'area cortilizia cintata e vano scala esterno per l'accesso alle unità sovrastante definibili a "ringhiera".

L'unità risulta in scarse condizioni con impianti obsoleti non a norma, caldaia murale esterna da sostituire. Si segnala umidità capillare di risalita lungo le murature perimetrali, specie in lato est.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	edificio		muratura		assente	<i>non verificate</i>
facciate	edificio		muratura	intonaco civile	assente	<i>scarse</i>
finiture interne	abitazione			intonaco civile	assente	<i>scarse</i>
infissi esterni	abitazione	alluminio	vetro doppio	persiane legno		<i>scarse</i>
porta ingresso	abitazione	legno			assente	<i>scarse</i>
porte interne	abitazione	legno tamburato			assente	<i>scarse</i>
pavimentazione	abitazione	ceramica			assente	<i>scarse</i>
Sistema di riscaldamento	abitazione	autonomo				<i>non funzionante</i>
Impianto Gas metano	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
impianto elettrico	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto condizionamento	abitazione	assente				
Altri impianti	abitazione	assenti				
Strutture verticali	locale cantina		muratura		assente	<i>non verificate</i>
finiture interne	locale cantina			al rustico	assente	<i>pessime</i>
pavimentazione	locale cantina	battuto di terra				<i>pessime</i>

9. CONSISTENZA

CALCOLO SUPERFICI

Si riporta il calcolo della superficie commerciale secondo standard internazionali.

La stessa tiene conto delle reali superficie così come rilevate, riconducibili alla conformazione riportata sulla planimetria catastale, e NON alla distribuzione interna dello stato dei luoghi.

Anche l'area di sedime esterno, per le ragioni già evidenziate, NON verrà presa in considerazione.

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
MONOCAMERA	T	est-ovest	29,00	100%	29,00
CANTINA	S1	interno	19,00	25%	4,75
SOMMANO MQ.					33,75

10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente perito, in merito alla presenza dell'attestato di prestazione energetica, non ha reperito nessuna informazione.

11. VALUTAZIONE

Come accennato lo scrivente perito, nella valutazione del Lotto, terrà in considerazione il fatto che vi siano adeguamenti urbanistici da compiersi, ovvero la demolizione e messa in pristino dei locali.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali				tabella indici mercantili	
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	
		Unità A	Unità B	S	
Sup. principale		76,00	59,00	29,00	
Sup. principale (<H)	0,75				
Sup. balcone - portici	0,30				
Sup. autorimessa	0,50				
Sup. loc. cantina	0,25	9,00		19,00	
Sup. accessoria	0,50		22,00		
Superficie libera	0,00				
Superficie esterna esclusiva	0,10		110,00		
Determinazione della superficie commerciale				tabella indici mercantili	
Superficie commerciale	m ²	78,25	81,00	33,75	
Tabella dati				Calcolo pr. marginale sup. principale	
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	
		Comparables 1	Comparables 2	S	
Prezzo totale		€ 83.000,00	€ 85.000,00	incognita	
Data		€ 6.972,00	€ 7.140,00	0	
Sup. principale		76,00	59,00	29,00	
Sup. principale (<H)		0,00	0,00	0,00	
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	0,00	
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	
Sup. loc. cantina		9,00	0,00	19,00	
Sup. accessoria		0,00	22,00	0,00	
Superficie libera		0,00	0,00	0,00	
Superficie esterna esclusiva		0,00	110,00	0,00	
Servizi igienici		1	1	0	
Altra caratteristica (messa in pristino locali)		1	1	0	
Livello del piano		0	0	0	
Stato manutenzione (caldaia da sostituire)		2	2	1	
Altra caratteristica (no agibilità)		1	1	0	
Tabella di valutazione				Analisi dei prezzi marginali	
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B	Prezzo marginale	
Prezzo totale		€ 83.000,00	€ 85.000,00	Unità A	
Data		€ 6.972,00	€ 7.140,00	Unità B	
Sup. principale		-€ 49.320,99	-€ 31.481,48		
Sup. principale (<H)		€ 0,00	€ 0,00		
Sup. balcone - portici		€ 0,00	€ -		
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00		
Sup. loc. cantina		€ 2.623,46	€ 4.984,57		
Sup. accessoria		€ 0,00	-€ 11.543,21		
Superficie libera		€ 0,00	€ 0,00		
Superficie esterna esclusiva		€ 0,00	-€ 11.543,21		
Servizi igienici		-€ 8.000,00	-€ 8.000,00		
Altra caratteristica (messa in pristino locali)		-€ 10.500,00	-€ 10.500,00		
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00		
Stato manutenzione (caldaia da sostituire)		-€ 3.000,00	-€ 3.000,00		
Altra caratteristica (no agibilità)		-€ 3.000,00	-€ 3.000,00		
PREZZI CORRETTI		€ 18.774,47	€ 18.056,67		
				Calcolo pr. marginale sup. principale	
				Prezzo medio comparabile A	
				€ 1.060,70	
				Prezzo medio comparabile B	
				€ 1.049,38	
				Prezzo marginale	
				€ 1.049,38	
				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale	
				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento	
				8,40%	
				Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche	
				0% di € 0,00 = € 0,00 x Sup. commerc.	
				€ 0,00	
				Analisi dei prezzi marginali	
				Prezzo marginale	
				Unità A	
				Unità B	
				Data	
				€ 138,33	
				€ 141,67	
				Sup. principale	
				€ 1.049,38	
				€ 1.049,38	
				Sup. principale (<H)	
				€ 787,04	
				€ 787,04	
				Sup. balcone - portici	
				€ 314,81	
				€ 314,81	
				Sup. autorimessa	
				€ 524,69	
				€ 524,69	
				Sup. loc. cantina	
				€ 262,35	
				€ 262,35	
				Sup. accessoria	
				€ 524,69	
				€ 524,69	
				Superficie libera	
				€ 0,00	
				€ 0,00	
				Superficie esterna esclusiva	
				€ 104,94	
				€ 104,94	
				Servizi igienici	
				€ 8.000,00	
				€ 8.000,00	
				Altra caratteristica	
				€ 10.500,00	
				€ 10.500,00	
				Livello del piano	
				-€ 830,00	
				-€ 850,00	
				Stato manutenzione (arrotondato)	
				€ 3.000,00	
				€ 3.000,00	
				Altra caratteristica	
				€ 3.000,00	
				€ 3.000,00	
				Sintesi conclusiva	
				Determinazione variazione % assoluta	
				3,98%	
				Prezzo corretto medio €/m ²	
				€ 548,15	
				Calcolo del valore atteso	
				Ponderazione	
				Unità A	
				Unità B	
				Attribuzione pesi %	
				50%	
				50%	
				Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	
				100%	
				Prezzo corretto medio ponderato	
				€ 18.415,57	
				Valore di mercato arrotondato	
				€ 18.500,00	

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il

confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Comparables 1: Unità residenziale in vendita, epoca costruttiva fine anni '50, sita in Bernareggio.

Comparabile 2: Unità residenziale in vendita, anni '80 da riattare, sita in Bernareggio.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Residenziale	Mq. 33,75	€ 18.500,00	€ 18.500,00
TOTALE		€ 18.500,00	€ 18.500,00

12. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore ridotto € 18.500,00 x 15% € **2.775,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente **nessuno**

Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente **nessuna**

Spese di adeguamento edile/urbanistico/catastale **già conteggiate in stima**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **18.500,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO CON RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto con riduzione al netto di adeguamenti € **15.725,00**

Pavia, lì 05 marzo 2026

Il perito
geom. Jacopo Bricca

