

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile

G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 3108/2010
promossa da: Banca Popolare Commercio e Industria
(ora UBI Banca S.p.a.)

contro: -----

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/01/2020



RELAZIONE DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO						
Ubicazione:	Magnago, via Antonio Rosmini					
Corpo:	Appartamento				Piano T-1	
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
	21	221	702	A/3	3 vani	178,18 €
QUOTE E TIPOLOGIE DEL DIRITTO						
Nome e cognome	Codice Fiscale		Proprietà:			
			proprietà per 1/1			
CONTRATTI DI LOCAZIONE						
Esistenza:	NESSUNA					
CREDITORI						
Creditori Iscritti:	Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A.				CREDITORE PROCEDENTE	
STIMA E CONSISTENZA						
SUPERFICIE COMMERCIALE	48,4 mq commerciali <i>(calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)</i>					
VALORE UNITARIO DI STIMA	1.100,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova <i>(al lordo delle decurtazioni)</i>					
PREZZO						
Valore di stima <i>(al lordo delle detrazioni)</i>:					53 240,00 €	
Prezzo di vendita nello stato "libero" <i>(al netto delle detrazioni)</i>					25 600,00 €	
Prezzo di vendita nello stato "occupato" <i>(al netto delle detrazioni)</i>					20 480,00 €	

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott. Giacomo Puricelli in data 03/09/2019 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Magnago dal quale assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 27/11/2019 alla presenza del Custode Giudiziario. L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della punteggiatura, si precisa quanto segue:

*** **

Bene in Magnago
via Antonio Rosmini - piano: T - 1

LOTTO UNICO (Appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Magnago (MI) via Rosmini appartamento ad uso civile abitazione, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno al piano terra; un locale al piano primo sottotetto collegato da scala interna.

1.2. Quote e tipologia del diritto

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magnago come segue: (allegato 6)

Intestati: Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 21 part. 221 sub. 702**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani,

Superficie Catastale Totale: 51 m², Totale escluse aree scoperte: 51 m²,

Rendita € 178,18; Piano T-1

Indirizzo: Via Antonio Rosmini, Magnago (MI)

1.4. Coerenze da nord in senso orario

Appartamento piano terra e piano primo: altra U.I., altra U.I., via Rosmini, via IV novembre

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/11/2019, l'unità immobiliare è stata regolarmente visionata alla presenza del Custode Giudiziario nominato che ne consentiva l'accesso.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera da persone con presenza di mobilio.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 10)

Dall'interrogazione effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è rilevato che non risulta in essere alcun contratto di locazione a nome del proprietario sig. :

.....
quale dante causa.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, ai fini della stima, considererà l'unità immobiliare LIBERA.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria relativa al periodo informatizzato (dal 27/08/1996 al 10/20/2019) effettuata in capo all'unità immobiliare foglio 21, particella 221, sub 702 ed ex subb 501, 502 (allegato 5), oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 3) e dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 4), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale** NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico** NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso** NESSUNA

TRASCRIZIONE del 02/10/2002 – Registro Particolare 69233 Registro Generale 119355
Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 6081 del 24/09/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore:

Contro:

TRASCRIZIONE del 27/01/2004 – Registro Particolare 5216 Registro Generale 9438
Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 10008/7569 del 16/01/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore:

Contro:

TRASCRIZIONE del 26/05/2008 – Registro Particolare 37676 Registro Generale 67727
Pubblico ufficiale CACCIAFESTA CLAUDIA Repertorio 36466/3601 del 14/05/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore:

Contro:

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

ISCRIZIONE del 02/10/2002 – Registro Particolare 27701 Registro Generale 119356
Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 6082 del 24/09/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FON-
DIARIO

1. Annotazione n. 23948 del 22/06/2004 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 23949 del 22/06/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ANNOTAZIONE del 22/06/2004 – Registro Particolare 23949 Registro Generale 90348
Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 10010 del 16/01/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

A favore: Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata

Contro:

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27701 del 2002

ISCRIZIONE del 26/05/2008 – Registro Particolare 16909 Registro Generale 67728
Pubblico ufficiale CACCIAFESTA CLUDIA Repertorio 36467/3602 del 14/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A.

Contro:

Totale: € 230.000,00

TRASCRIZIONE del 14/10/2010 – Registro Particolare 75363 Registro Generale 126556
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6608 del 07/09/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A.

Contro:

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che il complesso

immobiliare NON costituisce condominio, pertanto non risulta nominato alcun amministratore condominiale.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni

Dalla lettura dell'atto di provenienza, a pagina 2 – *CONFINI* – si rileva quanto segue:

"Spetta e compete a quanto oggetto di contratto la proporzionale quota di proprietà sugli spazi ed enti comuni del fabbricato di cui trattasi"

A livello catastale, il cortile interno risulta graffiato all'intera particella 221 costituita da un fabbricato ad uso industriale con porzione ad uso residenziale

Si specifica, come indicato nella *comunicazione di avvio del procedimento per la repressione di illeciti edilizi:* "non sono stati realizzati i posti auto di pertinenza dei 4 appartamenti previsti nei progetti depositati (d.i.a. n. 102/03 del 30.5.2003 e successiva variante d.i.a. n. 132/03 del 3.7.2003) sull'area interna al fabbricato".

Per quanto sopra riportato, il futuro acquirente avrà la possibilità di ottenere uno spazio, posto auto, all'interno della corte.

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: PARZIALE

Per accedere all'ingresso dell'appartamento è necessario superare un piccolo dislivello dovuto ad una differenza di quota tra il marciapiede e la soglia d'ingresso

Non essendo dotato di ascensore o altri dispositivi il piano primo risulta inaccessibile ai soggetti diversamente abili.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico NON risulta depositato l'Attestato di prestazione energetica (APE).

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: *"L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali."* e *"L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."*

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a "integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015", si legge che:

"con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";

e che: - "con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati";

e che: - "rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni... Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015; Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

È confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. È abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Lo scrivente prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.

- Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione e al riguardo fornirà opportuno preventivo per le relative prestazioni professionali oltre le eventuali spese accessori.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: NON DISPONIBILI

5. PROVENIENZA

Come indicato nel certificato notarile in atti (allegato 3), e verificato dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 4), nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate (allegato 5), si evince quanto segue:

5.1. Precedenti proprietari

Con titoli anteriori al 01/01/1963 nonché con atto di cessione di quota a rogito Notaio Rapanelli dell'08/09/1964 rep. 297227/7064 trascritto il 06/10/1964 ai nn. 54657/43634 e atto di stralcio divisionale a rogito Notaio Rapelli del 17/12/1964 rep. 305414/7264 trascritto il 16/10/1965 ai nn. 3073/2346 in cui i beni sono descritti con i dati del vecchio catasto erano di **piena proprietà** di

Con atto a rogito Notaio Carmelo Cadore del 24/09/2002 n. 6081 trascritto a Milano 2 il 02/10/2002 ai nn. 119355/69233 i sig.ri

devano in Magnago i beni censiti in NCEU al fg. 21 mapp. 221 sub. 501 e 502 e in NCT al fg. 21 mapp. 221 alla società

per la **quota intera del diritto di piena proprietà;**

Con atto a rogito Notaio Carmelo Cadore del 16/01/2004 repertorio n. 10008/7569 trascritto a Milano 2 il 27/01/2004 ai nn. 9438/5216 la società

vendeva in Magnago in NCEU al fg. 21 mapp. 221 sub. 702 alla sig.ra

del diritto di piena proprietà in separazione dei beni.

5.2. Attuali proprietari

Con atto a rogito Notaio Claudia Cacciafesta del 04/05/2008 repertorio n. 36466/3601 trascritto a Milano 2 il 26/05/2008 ai nn. 67727/37676 la sig.ra

vendeva in Magnago il bene censito in NCEU al fg. 21 mapp. 221 sub. 702 al sig.ri

per la **quota intera del diritto di proprietà.**

(allegato 4)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso l'Archivio del Comune di Magnago (allegati 9.1-9.2-9.3)

ATTI DI FABBRICA:

- Come indicato all'articolo 4 – Disposizioni urbanistiche – dell'atto di provenienza si riscontra quanto segue:

“Le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di contratto sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967”

Concessione Edilizia rilasciata in data 22 dicembre 1980, prot. n. 7351/80”;

Dalle ricerche effettuate dai funzionari dell'Ufficio Tecnico, è stato comunicato verbalmente che gli atti edilizi relativi al comparto edilizio (precedentemente in origine adibito ad uso industriale), non sono risultati reperibili.

SUCCESSIVE MODIFICHE:

A partire dal 2003, parte del corpo di fabbrica è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 102 prot. n. 7299 del 30/05/2003 per *“Ristrutturazione di porzione di capannone industriale con cambio di destinazione d'uso per formazione di n. 4 monolocali”*; (allegato 9.1)
- Denuncia di Inizio Attività in variante n. 132 prot. n. 9045 del 03/07/2003 per *“ristrutturazione di porzione di capannone industriale con cambio di destinazione d'uso per formazione di n. 4 monolocali – variante per recupero sottotetto”*; (allegato 9.2)
- Permesso di costruire in sanatoria n. 221 prot. n. 18443 in data 22/12/2006 e successive integrazioni in data 29/10/2007 prot. n. 15098 e in data 24/02/2009 prot. n. 2250; per *“modifiche aperture esterne, modifiche distribuzioni interne realizzate in difformità al titolo abitativo formatosi con la D.I.A. n. 102/03 e successiva variante e per la realizzazione di nuovi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario”*

Vicende amministrative in relazione alle pratiche edilizie e alle opere realizzate

- Con comunicazione del 21/01/2008 prot. 7139 nonché protocollo comunale n. 1378 del 31.1.2008; l'Azienda sanitaria Locale (ASL), nello specifico il Dipartimento di prevenzione medica – Area territoriale Legnano-Castano; con riferimento al P.d.c. in sanatoria prot. n. 18443 del 22.12.06; esprimeva **PARERE NON FAVOREVOLE**
- Con comunicazione del 27/03/2009 prot. n. 3886, l'Area Tecnica Settore Ambiente e Territorio del Comune di Magnago comunica che: *“la richiesta del permesso in sanatoria per opere realizzate in difformità al titolo abitativo di cui alla D.I.A. n. 102/03 sull'immobile contraddistinto al mappale n. 221 del foglio 21, situato in via IV Novembre angolo via Rosmini, che prevede la realizzazione di nuovi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario, **NON PUÒ ESSERE ACCOLTA**”*
- Relazione da parte dell'Ufficio Tecnico circa il sopralluogo sullo stabile sito in via Rosmini n. 1 – prot. n. 14224 del 24/11/2010 nel quale si rilevano le seguenti difformità:
al piano primo (sottotetto) è stata realizzata una diversa distribuzione dei tavolati interni con la realizzazione di:
 - *Un locale utilizzato come camera da letto, che non risulta conforme a quanto stabilito dall'art. 63 e seguenti della legge regionale n. 12/2005 per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti in quanto non vengono garantiti i requisiti minimi previsti dalla normativa regionale specifica e del regolamento di igiene, di seguito indicati:*
 - *In base ai rilievi effettuati, il locale presenta una superficie pari a mq. 14,72 ed un'altezza media ponderale pari a ml. 2,18 circa, calcolata su tutto il locale, tenendo conto delle diverse altezze rilevate (ml. 1,299 / ml. 2,131 / ml. 2,795).
Tale altezza risulta inferiore all'altezza minima di ml. 2,40 prevista dall'art. 63 comma 6 della L.R. n. 12/2005, da calcolarsi dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza sia superiore a ml. 1,50 per la relativa superficie,*
 - *L'altezza della parete ovest rilevata, ml. 1,299, risulta inferiore all'altezza minima di ml. 1,50 stabilita dalla normativa regionale sopracitata,*
 - *All'interno del locale non viene garantito il requisito minimo di illuminazione naturale diretta pari al 12,5 % (1/8) della superficie di pavimento stabilita dal punto “C) illuminazione degli spazi dell'abitazione e visione sull'ambiente circostante” del capitolo 4° del manuale tecnico del regolamento locale di igiene in quanto la superficie del lucernario pari a mq. 0,98 risulta inferiore alla superficie minima richiesta di mq. 1,84 (superficie locale/8 = mq. 14,72/8).*

- *Un bagno che non risulta conforme ai requisiti igienico sanitari stabiliti dal regolamento locale di igiene e relativo manuale tecnico, come di seguito indicato:*
 - *Il bagno comunica direttamente con la camera in difformità a quanto stabilito dal punto "B) dotazione dei servizi" del capitolo 4° del manuale tecnico del regolamento locale di igiene che stabilisce che devono essere previsti adeguati disimpegni tra i bagni e gli altri spazi di abitazione,*
 - *All'interno del locale non viene garantito il requisito minimo di illuminazione naturale diretta pari al 12,5% (1/8) della superficie di pavimento prevista al punto "C) illuminazione degli spazi dell'abitazione e visione sull'ambiente circostante" del capitolo 4° del manuale tecnico del regolamento locale di igiene per la prima stanza da bagno, in quanto la superficie del lucernario, pari a mq 0,2 risulta inferiore alla superficie minima richiesta di mq. 0,46 (superficie locale/8 = mq. 366/8)*

Al piano terra è stata realizzata una diversa distribuzione dei tavolati interni con la realizzazione di:

- *Un servizio igienico, in posizione diversa rispetto ai progetti depositati, che non risulta conforme ai requisiti igienico sanitari stabiliti dal regolamento locale di igiene e relativo manuale tecnico in quanto comunica direttamente con il soggiorno in difformità a quanto stabilito dal punto "B) dotazione dei servizi" del capitolo 4° del manuale tecnico del regolamento locale di igiene che stabilisce che devono essere previsti adeguati disimpegni tra i bagni e gli altri spazi di abitazione*
- *Un sottoscala, utilizzato come parte del soggiorno, che presenta un'altezza pari a ml. 1,574 nel punto più basso e ml. 2,62 nel punto più alto, inferiori a ml. 2,70 prevista dall'art. 3.4.6 del regolamento locale di igiene.*

Si rileva inoltre che:

- *In corrispondenza dell'angolo cottura non è prevista adeguata cappa di allontanamento delle emissioni provenienti dalla cottura cibi dotata di adeguato camino/canna fumaria/o canna di esalazione, indipendente e sfociante oltre il tetto con apposito comignolo, come previsto dal punto "B) dotazione dei servizi – spazi destinati alla preparazione e alla cottura dei cibi: caratteristiche" del capitolo 4° del manuale tecnico del regolamento locale di igiene.*
- *La scala che collega il piano terra con il piano primo è stata realizzata, nella stessa posizione ma con caratteristiche diverse rispetto a quella prevista nei progetti depositati. In particolare, in corrispondenza dei piè d'oca realizzati, non viene garantita una pedata di profondità minima di cm. 25 per una larghezza di almeno 80 cm., come previsto dal paragrafo "caratteristiche delle scale secondarie – dimensioni" del capitolo 3° del manuale tecnico del regolamento locale di igiene.*

Si è accertato che i posti auto di pertinenza dei 4 appartamenti, previsti nei progetti depositati (d.i.a. n. 102/03 del 30.5.2003 e successiva variante d.i.a. n. 132/03 del 3.7.2003) sull'area interna compresa tra la parte oggetto di ristrutturazione e la restante parte del capannone, non sono stati realizzati

...omissis...

- Con comunicazione del 13/12/2010 prot. n. 15062, l'area Tecnica Settore Ambiente e Territorio del Comune di Magnago comunica "l'avvio del procedimento per la repressione di illeciti edilizi" (allegato 9.3)
- AGIBILITA': per quanto sopra esposto, si rileva che ad oggi NON risulta rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile.

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e l'ultima pratica edilizia assentita, D.I.A. n. 132/03 prot. 9045 del 03/07/2003.

Tali difformità consistono nella realizzazione con un diverso assetto distributivo mediante:

PIANO TERRA

- Realizzazione, in posizione diversa, di un piccolo servizio igienico mediante l'edificazione di tramezzi divisorii. Detto servizio igienico è stato realizzato in prossimità della scala interna

mentre nello stato assentito, il servizio igienico era previsto nella parte più ampia del locale a confine con l'attigua unità ed era dotato di finestra con affaccio sulla strada.

- Realizzazione di una spalletta in muratura, posta in prossimità dell'ingresso a proteggere l'angolo cottura.

Nello stato assentito, la spalletta non era prevista

- Realizzazione di un muretto basso (h 110 cm circa) a "delimitazione" dell'angolo cottura

Nello stato assentito, il muretto basso non era previsto

PIANO PRIMO/SOTTOTETTO

- Realizzazione del servizio igienico mediante l'edificazione di tramezzi divisorii

Nello stato assentito, il servizio igienico al piano sottotetto non era previsto

- Apertura di un varco con installazione di una porta, per l'accesso ad un vano sottotetto attualmente adibito a ripostiglio.

Nello stato assentito, detto vano risultava porzione di sottotetto NON accessibile.

- Ampliamento dell'attuale locale ripostiglio a discapito del volume del vano scala
- Mancata installazione di un terzo serramento lucernario con anta a ribalta (tipo "velux") nel locale sottotetto, come invece previsto nello stato assentito

POSTO AUTO

- Come indicato nella comunicazione di avvio del procedimento per la repressione di illeciti edilizi del 13/12/2010 prot. 15062: *"si è accertato inoltre che non sono stati realizzati i posti auto di pertinenza dei 4 appartamenti previsti nei progetti depositati (d.i.a. n. 102/03 del 30.5.2003 e successiva variante d.i.a. n. 132/03 del 3.7.2003) sull'area interna al fabbricato."*

N.B. Non è stato possibile verificare l'esistenza del vespaio come indicato nella pratica edilizia assentita.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ EDILIZIA dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica al punto 6.4. le spese, di cui si terrà conto nella stima finale, per la regolarizzazione edilizia.

6.3. Conformità catastale: CONFORME AL TITOLO EDILIZIO ASSENTITO NON CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI

Dichiarazione protocollo n. 832205 del 30/10/2003 (allegato 7)

Si è riscontrato che la planimetria catastali in atti risulta conforme al titolo edilizio assentito, ma NON corrisponde allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

L'attuale stato di fatto presenta un diverso assetto distributivo, che risulta però, come già indicato al precedente punto 6.1, oggetto di *"avvio del procedimento per la repressione di illeciti edilizi"*.

In merito alle variazioni di consistenza, si rileva che l'unità immobiliare oggetto di stima – fg. 21, part. 221, sub 702 – ha assunto l'attuale identificazione catastale in forza di *"VARIAZIONE del 30/10/2003 protocollo n. 832205 in atti dal 30/10/2003 FRAZIONAMENTO/FUSIONE/CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (n. 56748.1/2003)"* e deriva dai precedenti immobili fg. 21, part. 221 subb 501 e 502

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la CONFORMITÀ CATASTALE solo in relazione al titolo edilizio assentito.

Per quanto sopra indicato, e considerato che lo stato attuale dei luoghi dovrà essere riportato allo stato assentito, non sarà necessario prevedere costi di regolarizzazione catastale.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Per quanto sopra esposto, al fine di procedere alla regolarizzazione edilizia, sarà necessario procedere alla realizzazione delle opere di ripristino come da ultimo titolo edilizio assentito con *"Dichiarazione di Inizio Attività n. 132 prot. n. 9045 del 03/07/2003"*; mediante:

PIANO TERRA

- Demolizione dei tramezzi divisorii del servizio igienico e smontaggio degli apparecchi presenti (con possibilità di recupero dei sanitari e delle rubinetterie).

- Demolizione spalletta in prossimità dell'ingresso
- Demolizione muretto basso a "delimitazione" dell'angolo cottura
- Modifica degli impianti
- Edificazione di tramezzi interni per realizzazione del nuovo servizio igienico come da stato assentito
- Posa di pavimento e rivestimenti ceramici per il servizio igienico
- Realizzazione di adeguata cappa di allontanamento delle emissioni provenienti dalla cottura cibi dotata di adeguato camino/canna fumaria/o canna di esalazione

PIANO PRIMO/SOTTOTETTO

- Demolizione tramezzi divisorii del servizio igienico e smontaggio degli apparecchi sanitari
- Intercettazione e sigillatura degli impianti all'interno del servizio igienico
- Installazione di serramento a lucernario del tipo velux in copertura
- Chiusura del vano porta di accesso al locale ripostiglio
- Arretramento della parete del ripostiglio verso il vano scala e installazione di nuova porzione di parapetto nel vano scala

POSTO AUTO

- Il sottoscritto PE, ai fini della stima, non potrà stimare detto bene in quanto, il posto auto, ad oggi, non è in alcun modo evidenziata negli elaborati catastali e non è dotato di un proprio subalterno. Il futuro proprietario potrà far valere il titolo edilizio assentito di cui sopra per ottenere il posto auto all'interno della corte

Il sottoscritto P.E. stima per le lavorazioni di ripristino e trasformazione e per le spese tecniche, un importo totale di circa € 25.000,00 (oltre oneri ed IVA di legge)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Magnago

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici:

A 350 mt fermata bus linea Z636 di collegamento con la fermata ferroviaria "Vanzaghello-Magnago" e con i paesi limitrofi di Nosate, Turbigo, Castano Primo, Busto Arsizio e Legnano.

Collegamento alla rete autostradale:

a 10 km circa accesso all'autostrada A-8 (Autostrada Milano-Varese)

a 23 Km circa accesso all'autostrada A-4 (Autostrada Torino-Trieste)

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Il complesso immobiliare è costituito da un capannone industriale con annesso immobile trasformato oggi ad uso residenziale. In detta porzione è ubicata anche l'unità immobiliare oggetto della presente stima.

La porzione ad uso residenziale, che comprende n° 4 monolocali, è posta ad angolo tra via Rosmini e via IV Novembre. I lavori di trasformazione sono stati effettuati agli inizi degli anni 2000 attraverso la ristrutturazione di una porzione del complesso ad uso produttivo con successivo cambio di destinazione d'uso e recupero sottotetti ai fini abitativi (di cui alle vicende amministrative già descritte all'apposito paragrafo sulla conformità edilizia).

Il fabbricato ad uso residenziale è costituito da un edificio di 2 piani fuori terra. L'intero complesso edilizio risulta essere dotato di un cortile interno con accesso carraio da via IV Novembre. Nel cortile era prevista, nelle pratiche edilizie depositate, la realizzazione di n° 4 posti auto pertinenziali agli appartamenti. Ad oggi i posti auto non sono stati realizzati né identificati.

La parte di immobile relativa alla porzione ad uso residenziale presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura: mattoni pieni;
- facciate: intonaco civile tinteggiato;
- l'accesso agli appartamenti avviene direttamente dalle vie pubbliche.
- l'accesso al cortile interno avviene da via IV Novembre tramite un passo carraio
- ascensore: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

L'accesso all'appartamento avviene direttamente da via Rosmini attraverso il portoncino di sicurezza.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani ed è composta da un monolocale con angolo cottura e un piccolo servizio igienico al piano terra;

un locale adibito a camera da letto, un bagno ed un ripostiglio al piano sottotetto.

Il piano terreno e il primo piano sono collegati da una scala interna

Tutti i locali sono dotati di finestre e di lucernari con apertura a ribalta che permettono la naturale aerazione ed illuminazione degli ambienti.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti:
i locali principali sono normalmente intonacati e tinteggiati
nei due bagni è presente un rivestimento con piastrelle in ceramica formato 20 x 30 cm fino ad un'altezza di 210 cm circa;
- pavimenti:
locali principali piastrelle in ceramica 30 x 30 cm;
nei bagni piastrelle di ceramica formato 20 x 20 cm
- infissi esterni: serramenti in ferro con vetro singolo al piano terra; in legno vetro camera installati a falda al piano sottotetto:
presente un sistema di oscuramento a tapparelle in PVC per le finestre del piano terra;
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza;
- porte interne: ante a battente in legno tamburato;
nel bagno al piano terra porta in legno tamburato del tipo scorrevole;
- impianto citofonico: presente (non funzionante al momento del sopralluogo);
- impianto elettrico: sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo);
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto idrico: sottotraccia (funzionante);
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas installata nel locale a piano terra nella parte attualmente adibita ad angolo cottura.
- Sistema di diffusione calore a termosifoni in alluminio; (impianto dismesso e non funzionante al momento del sopralluogo)
- acqua calda sanitaria: prodotta con boiler elettrico installato in cucina; (impianto dismesso e non funzionante al momento del sopralluogo)
- servizio igienico:
al piano terra attrezzato con lavatoio e WC;
al piano primo sottotetto attrezzato con lavabo, bidet, WC e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali:
piano terra: 270 cm circa;
piano sottotetto: variabile da 279 cm in corrispondenza del colmo a 130 cm in corrispondenza della parte edificata a chiusura del vano sottotetto non praticabile;

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti di raccordo (rapporti mercantili) secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Superficie residenziale lorda: 100% = 1,00

Superficie sottotetto (non abitabile) di altezza > 1,50 mt: 50% = 0,50

Superficie sottotetto (non abitabile) di altezza < 1,50 mt: 25% = 0,25

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento piano terra	mq.	33,7	100%	33,7
sottotetto piano primo H>150 cm	mq.	25,6	50%	12,8
sottotetto piano primo H<150 cm	mq.	5,4	35%	1,9
		64,7		48,4
		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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia a cura dell'Osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Magnago
Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Appartamento: **1.100,00 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e sottotetto	A3 [abitazione tipo economico]	48,4	€ 1 100,00	€ 53 240,00

€ 53 240,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO UNICO	€ 53 240,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 2 662,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali (oltre oneri e accessori)	-€ 25 000,00
	<hr/>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 25 578,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Magnago via Antonio Rosmini foglio 21 particella 221 sub 702	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 25 600,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 20 480,00
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 13/12/2019

L'esperto
Arch. Fabio Colmano

ALLEGATI

- **Allegato 1:** elaborato fotografico
- **Allegato 2:** atto di pignoramento
- **Allegato 3:** certificato notarile
- **Allegato 4:** atto di provenienza
- **Allegato 5:** ispezione ipotecaria
- **Allegato 6:** visura storica sub 702
- **Allegato 7:** planimetria catastale sub 702
- **Allegato 8:** Estratto di mappa
- **Allegato 9.1:** pratica edilizia n. 102/03
- **Allegato 9.2:** pratica edilizia n. 132/03
- **Allegato 9.3:** pratica edilizia in sanatoria n. 221/06 + Diniego
- **Allegato 10:** Agenzia delle Entrate – NO contratti di locazione