

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

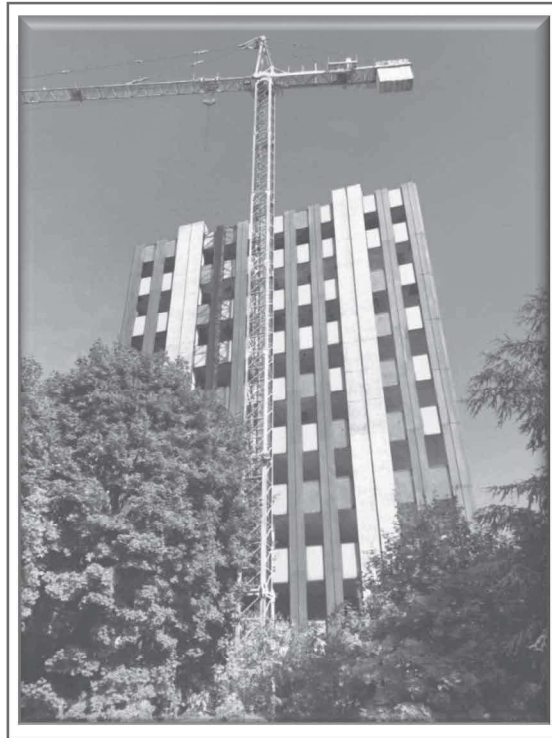
RG. 251/2021

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: uffici in palazzina

Via Sporting Mirasole 4, Opera (MI)



Dott. Geom. Flavia Balestri
Via Bartolini 18 20155 Milano
Tel. +39 02 36751112 - Cell. +39 348 2643447
e-mail: balestri.flavia@gmail.com - pec: flavia.balestri@geopec.it
albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 13022



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Opera MI Via Sporting Mirasole 4

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 1 particella 160 subalterno 701

Corpo B

Beni in Opera MI Via Sporting Mirasole 4

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 1 particella 160 subalterno 702

Corpo C

Beni in Opera MI Via Sporting Mirasole 4

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 1 particella 160 subalterno 703

Corpo D

Beni in Opera MI Via Sporting Mirasole 4

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 1 particella 160 subalterno 704

Corpo E

Beni in Opera MI Via Sporting Mirasole 4

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 1 particella 160 subalterno 705

Corpo F

Beni in Opera MI Via Sporting Mirasole 4

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 1 particella 160 subalterno 706

Corpo G

Beni in Opera MI Via Sporting Mirasole 4

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 1 particella 160 subalterno 707



Corpo H

Beni in Opera MI Via Sporting Mirasole 4
Categoria: A10 [Uffici e studi privati]
Dati Catastali: foglio 1 particella 160 subalterno 708

Corpo I

Beni in Opera MI Via Sporting Mirasole 4
Categoria: A10 [Uffici e studi privati]
Dati Catastali: foglio 1 particella 160 subalterno 709

Corpo L

Beni in Opera MI Via Sporting Mirasole 4
Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]
Dati Catastali: foglio 1 particella 160 subalterno 710

Corpo M

Beni in Opera MI Via Sporting Mirasole 4
Categoria: ENTE URBANO
Dati Catastali: foglio 1 particella 293
Area superficie: ha 0 are 25 ca 00

Stato occupativo

Corpi da A ad M liberi al sopralluogo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 2.140.000,00
da occupato: € non ricorre il caso



LOTTO001**(Edificio di dieci piani fuori terra con piano interrato)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: da A ad I****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Opera (MI) via Sporting Mirasole n. 4, uffici disposti su nove piani (terreno e otto piani soprastanti) che attualmente si presentano in fase di manutenzione – ristrutturazione interna – con lavori incompleti e apparentemente fermi da tempo.

Tutti i piani sono privi di pareti interne, rimosse nel corso dell'intervento di ristrutturazione ora fermo, con la sola eccezione di quelle della colonna vani ascensori (ma impianti e cabine assenti); i piani sono tra loro collegati da vano scale (accessibile) così come è accessibile la copertura piana mediante scala a pioli.

Mancano tutti gli infissi, compresi quelli esterni (portoni accesso, finestre).

CORPO: L**1.2. Descrizione del bene**

In Comune di Opera (MI) via Sporting Mirasole n. 4, piano interrato suddiviso internamente in: magazzino, deposito, centrale termica, locale contatori. Accessibile direttamente da scala interna e da una intercapedine (anche questa accessibile da scala interna).

CORPO: M**1.3. Descrizione del bene**

In Comune di Opera (MI) via Sporting Mirasole n. 4, area di circa 2.500 mq. sulla quale sorge l'immobile di cui ai corpi da A ad L.

L'area è accessibile da cancello al civico 4 di Via Sporting Mirasole a Nord e da ampio cancello carraio a Sud.

1.4. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di [REDACTED] [REDACTED] sede in Bergamo c.f. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.5. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Opera come segue: (all. 01)

Intestati: [REDACTED] con sede in BERGAMO [REDACTED] proprietà per 1/1

Corpo A



dati identificativi: **fg. 1 part. 160 sub. 701**

dati classamento: cat. **A/10, cl. 2, consistenza 11 vani, superficie catastale Totale: 243 m², rendita Euro 3.579,05**

Indirizzo: VIA SPORTING MIRASOLE n. 4 piano: T;

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

Corpo B

dati identificativi: **fg. 1 part. 160 sub. 702**

dati classamento: cat. **A/10, cl. 2, consistenza 17,5 vani, superficie catastale Totale: 363 m², rendita Euro 5.693,94**

Indirizzo: VIA SPORTING MIRASOLE n. 4 piano: 1;

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

Corpo C

dati identificativi: **fg. 1 part. 160 sub. 703**

dati classamento: cat. **A/10, cl. 2, consistenza 17,5 vani, superficie catastale Totale: 363 m², rendita Euro 5.693,94**

Indirizzo: VIA SPORTING MIRASOLE n. 4 piano: 2;

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

Corpo D

dati identificativi: **fg. 1 part. 160 sub. 704**

dati classamento: cat. **A/10, cl. 2, consistenza 17,5 vani, superficie catastale Totale: 363 m², rendita Euro 5.693,94**

Indirizzo: VIA SPORTING MIRASOLE n. 4 piano: 3;

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

Corpo E

dati identificativi: **fg. 1 part. 160 sub. 705**

dati classamento: cat. **A/10, cl. 2, consistenza 17,5 vani, superficie catastale Totale: 362 m², rendita Euro 5.693,94**

Indirizzo: VIA SPORTING MIRASOLE n. 4 piano: 4;

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

Corpo F

dati identificativi: **fg. 1 part. 160 sub. 706**

dati classamento: cat. **A/10, cl. 2, consistenza 17,5 vani, superficie catastale Totale: 362 m², rendita Euro 5.693,94**

Indirizzo: VIA SPORTING MIRASOLE n. 4 piano: 5;

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

Corpo G

dati identificativi: **fg. 1 part. 160 sub. 707**

dati classamento: cat. **A/10, cl. 2, consistenza 17,5 vani, superficie catastale Totale: 362 m², rendita Euro 5.693,94**

Indirizzo: VIA SPORTING MIRASOLE n. 4 piano: 6;

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



Corpo H

dati identificativi: **fg. 1 part. 160 sub. 708**

dati classamento: cat. **A/10, cl. 2, consistenza 17,5 vani, superficie catastale Totale: 362 m², rendita Euro 5.693,94**

Indirizzo: VIA SPORTING MIRASOLE n. 4 piano: 7;

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

Corpo I

dati identificativi: **fg. 1 part. 160 sub. 709**

dati classamento: cat. **A/10, cl. 2, consistenza 17,5 vani, superficie catastale Totale: 363 m², rendita Euro 5.693,94**

Indirizzo: VIA SPORTING MIRASOLE n. 4 piano: 8;

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

Corpo L

dati identificativi: **fg. 1 part. 160 sub. 710**

dati classamento: cat. **C/2, cl. 4, consistenza 310 m², superficie catastale Totale: 345 m², rendita Euro 544,34**

Indirizzo: VIA SPORTING MIRASOLE n. 4 piano: S1;

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

Corpo M

dati identificativi: **fg. 1 part. 293**

dati classamento: ENTE URBANO, superficie ha 00, are 25, ca 00

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/04/2013 protocollo n. MI0202145 in atti dal 24/04/2013 presentato il 23/04/2013 (n. 202145.1/2013)

1.6. Coerenze

Della palazzina corpi da A a I da Nord in senso orario: area di pertinenza mapp. 293, area di pertinenza mapp. 293, area di pertinenza mapp. 293, area di pertinenza mapp. 293

Del piano interrato corpo L da Nord in senso orario: terrapieno sotto l'area mapp. 293; terrapieno sotto l'area mapp. 152, e terrapieno sotto l'area mapp. 293, terrapieno sotto l'area mapp. 293, terrapieno sotto l'area mapp. 293

Del terreno corpo M da Nord in senso orario: Via Sporting Mirasole, area del mapp. 152 e fabbricato mapp. 155, area del mapp. 155, via Sporting Mirasole e area del mapp. 163, area del mapp. 163

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

Nessuna



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Opera (MI)

Fascia/zona: frazione denominata NOVERASCO, a Nord del territorio del comun di Opera e all'interno della cerchia della tangenziale Ovest ed a confine con il territorio del comune di Milano

Destinazione: Residenziale, commerciale e uffici

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: negozi (Centro Mirasole a circa 200 mt, che ospita attività commerciali di vario genere), centri sportivi/piscina/golf, istituti scolastici di vari livelli, luoghi di culto.

Principali collegamenti pubblici: da Noverasco con la linea di superficie 90 e 92 si può raggiungere la stazione MM 2 di Famagosta ch collega con il centro di Milano. Il tragitto, a seconda dell'orario, è percorribile in 40/55 minuti.

Tramite Via Virgilio Ferrari e Via Ripamonti, si raggiunge la circonvallazione di Milano (Vile Beatrice D'Este/polo universitario Bocconi) in circa 15 minuti.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 400 mt. svincolo tangenziale Ovest Val Tidone-Vigentina.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 02)

Edificio di nove piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni 1973-1974 del secolo scorso

- struttura: c.a. e tamponamenti esterni prefabbricati;
- facciate: pannelli prefabbricati coibentati e c.a. faccia a vista;
- accesso: nessun infisso (i portoni d'accesso sono stati rimossi);
- scala interna: a rampe parallele con gradini in cemento (rivestimento in marmo);
- ascensore: presente il vano ascensore, ma impianto e cabine sono stati rimossi;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: a livello di cantiere completamente abbandonato da alcuni anni;

2.3. Caratteristiche descrittive interne(all. 02)

Uffici dal piano terra al piano ottavo, completamente sventrati ed in stato di abbandono. Privi di impianti, servizi e infissi sia esterni che interni.

Il piano interrato è in condizioni migliori, con pareti divisorie e porta carraia dal lato ovest e porta lato est verso intercapedine ancora presenti, anche se in carente stato manutentivo.

Caldia rimossa, impianti di condizionamento rimossi, impianto elettrico, idrotermosanitario rimosso.



Corpi da A al I:Uffici:

- esposizione: quadrupla;
- pareti: con intonaco parzialmente rimosso e molto danneggiato su tutti i piani;
- pavimenti: quasi ovunque rimossi;
- infissi esterni: completamente assenti;
- porta d'accesso: assente;
- porte interne: assenti;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: assente/rimosso;
- imp. idrico: assente/rimosso;
- imp. termico: assente/rimosso;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizi igienici: assenti/rimossi;
- impianto di condizionamento: assente/rimosso;
- altezza dei locali: fino a m. 3,17 piano terra, fino a m. 3,00 gli altri piani;
- condizioni generali: pessime.

Corpo LCantina:

- porta d'accesso: lamiera di ferro verso intercapedine est; porta carraia a doppia anta battente verso ovest;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati in cattivo stato.

2.4. Breve descrizione della zona

La frazione o località di Noverasco, denominata Sporting Mirasole ove sorge l'edificio oggetto di perizia, dista circa 2 km dal medesimo comune di Opera di cui essa fa parte e circa 4 km da Milano (zona Vigentina).

Limitrofo al fabbricato in oggetto e confinante con l'area vi è l'insediamento residenziale Sporting Mirasole, complesso edilizio costruito negli anni '70 con edifici di buona costruzione circondati da giardini ben mantenuti.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 03):

I subalterni da 701 a 709 risultano censiti al catasto energetico con scadenza APE imminente:

| sub | Numero | Valido fino al | Classe energetica | Fabbisogno kWh/m ² a |
|-----|--------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|
| 701 | 15159 000069/12 | 31/01/2022 | G | 75.51 |
| 702 | 15159 000070/12 | 31/01/2022 | F | 54.60 |



| | | | | |
|-----|----------------------------|------------|---|-------|
| 703 | 15159 000071/12 | 31/01/2022 | E | 53.02 |
| 704 | 15159 000072/12 | 31/01/2022 | E | 50.03 |
| 705 | 15159 000073/12 | 31/01/2022 | E | 46.19 |
| 706 | 15159 000074/12 | 31/01/2022 | E | 44.50 |
| 707 | 15159 000075/12 | 31/01/2022 | E | 44.37 |
| 708 | 15159 000076/12 | 31/01/2022 | E | 44.24 |
| 709 | 15159 000077/12 | 31/01/2022 | F | 57.63 |
| 710 | APE non previsto (cantina) | | | |

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode Giudiziario Avv. Maria Cristina Delfino, si è rinvenuto il sig. [REDACTED] di [REDACTED] (detentore chiave per accedere all'area) e il sig. [REDACTED] amministrazione di [REDACTED]. L'immobile non era occupato **(all. 04)**.

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 da risposta data dall'Agenzia delle Entrate **(all. 05)**.

4 PROVENIENZA (all. 06)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] con sede in BERGAMO [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 02 Maggio 2013

In forza di Atto di Compravendita in autentica Dott. [REDACTED] Di Saronno, Notaio in Genova in data 02/05/2013 rep. nn. 37810 racc. 27252 trascritto a Milano 2 in data 21/05/2013 ai nn. 46499 RG 32073 RP



Il mappale 293 del foglio 1 anch'esso pervenuta all'attuale debitore esecutato in virtù del predetto atto, deriva dal frazionamento del mappale 163 di foglio 1 (frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 24/04/2013 n. MI0202145 di protocollo.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di:
 [redacted] sede in Genova c.f. [redacted] per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. [redacted] aio in Milano in data 28/02/2012 n. 179820/40162 trascritto a Milano 2 in data 21/03/2012 ai nn. 29394/19870

- [redacted]
 [redacted] con sede in MILANO c.f. [redacted] in virtù di Atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso stipulato dal Dott. Carlo [redacted] Notaio in Rho in data 19 settembre 2007 n. 3535/1817 trascritto presso l'UTE di Milano 2 il 21/12/2007 ai nn. 193119/102091

- Anteriormente: [redacted]
 [redacted] con sede in Roma

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 07)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [redacted] Notaio in Milano Notaio in Milano alla data del 05/07/2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 07)** alla data del 19/10/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
/

- **Misure Penali**
/

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

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

- Eventuali note:
/



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

Ipoteca volontaria iscrizione del 21/05/2013 RP 7863 RG 46500 derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 02/05/2013 Numero di repertorio 37812/27254 Notaio [REDACTED] DI SARONNO PIERO a CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale € 5.500.000,00 Totale € 11.000.000,00

A favore [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto GENOVA [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 (**foglio 1 mappale 160 sub. da 701 a 710 e foglio map 293**) Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale [REDACTED]

Nota di iscrizione Registro generale n. 16418 Registro particolare n. 2584 Presentazione n. 275 del 08/02/2018 relativa a IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Capitale € 34.761,77 Totale € 69.523,54 per Immobile in Comune di OPERA (MI) **Foglio 1 Particella 160 Subalterno 710 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO** Consistenza 310 metri quadri.

A favore [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] - GENOVA Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Ipoteca giudiziale Registro generale n. 62551 Registro particolare n. 10621 Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 30/12/2014 Numero di repertorio 8480 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Codice fiscale 800 250 50164 Sede BERGAMO (BG) Dati relativi ad IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 67.808,06 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 90.000,00 per unità negoziale **foglio 1 mapp. 160 sub da 701 a 710 e foglio 1 mapp. 293**

A favore [REDACTED] Sede MAPELLO (BG) Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto BERGAMO [REDACTED]

Contro [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

• **Pignoramenti**

Pignoramento TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2021 - Registro Particolare 23073 Registro Generale 34429 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1008 del 22/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in OPERA(MI)

• **Altre trascrizioni****5.3. Eventuali note/osservazioni**

/

6 CONDOMINIO

L'immobile interamente pignorato per i mappali 160 sub da 701 a 710 del foglio 1 e per il mappale 293 del foglio 1 comune di Opera e per le quote di proprietà parti comuni di ciascuna unità immobiliare non è costituito in condominio.



6.1. Spese di gestione condominiale

/

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna risultante, fatta eccezione per l'ordinanza del Comune di Opera del 22/07/2016 n. 76 (**all. 08**) per la messa in sicurezza dell'area, liberazione dalle attrezzature depositate, rimozione baracche di cantiere, rimozione della gru esistente, manutenzione dell'area di proprietà, interventi di pulizia e taglio periodico dell'erba e delle piante, inibire l'accesso all'immobile oggetto di pratica scaduta, provvedendo alla sua chiusura.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

/

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'area è accessibile ai soggetti diversamente abili, ma non l'edificio, per l'accesso al quale vi è una rampa non dotata di servo scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle potenzialità del bene.

Il Documento di Piano di Governo del Territorio del comune di Opera ha individuato ambiti di trasformazione caratterizzati ognuno da una propria scheda progetto.

Per quanto riguarda l'ambito individuato dal comune denominato **AT10 TORRI NOVERASCO** si rimanda all'**all. 09**.

L'area viene descritta come **“area caratterizzata dalla presenza di due grandi edifici terziari in via di dimissione.”** Uno dei due edifici è quello oggetto della presente perizia.

In base al piano dell'ambito territoriale in questione risultano:

a. Obiettivi generali di progetto

- Riqualificazione a fini residenziale di un'area terziaria in adiacenza alla provinciale Vigentina.
- Inserimento paesistico e ambientale del progetto con creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti secondo le modalità attuative riportate nel “Repertorio B” allegato al PTCP.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- Riqualificazione di un'area attualmente adibita a funzioni terziarie in via di dimissione.
- Miglioramento della qualità architettonica dell'edificato in corrispondenza di un'area dalla fortissima accessibilità e quindi caratterizzabile come futuro landmark territoriale e porta di accesso del Comune.

Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi



- Vocazione funzionale (uso principale): Usi residenziali, Terziario (T1-T2), Ricettivo (H2) e Commerciale (C1) (solo al piano terra).
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari: Commerciali (C1).
- Usi esclusi: Usi commerciali (C2-C3-C4-C5-C6-C7), Usi produttivi (D1-D2-D3), Funzione agricola (tutti gli usi), Usi ricettivi (H1-H3).

Gli usi compatibili, accessori o complementari sono limitati a 1/4 della Slp realizzata. La realizzazione degli usi compatibili, accessori o complementari non può avvenire in modo autonomo; essa deve avvenire contestualmente alla realizzazione degli usi principali nella percentuale massima indicata.

d. Parametri edificatori

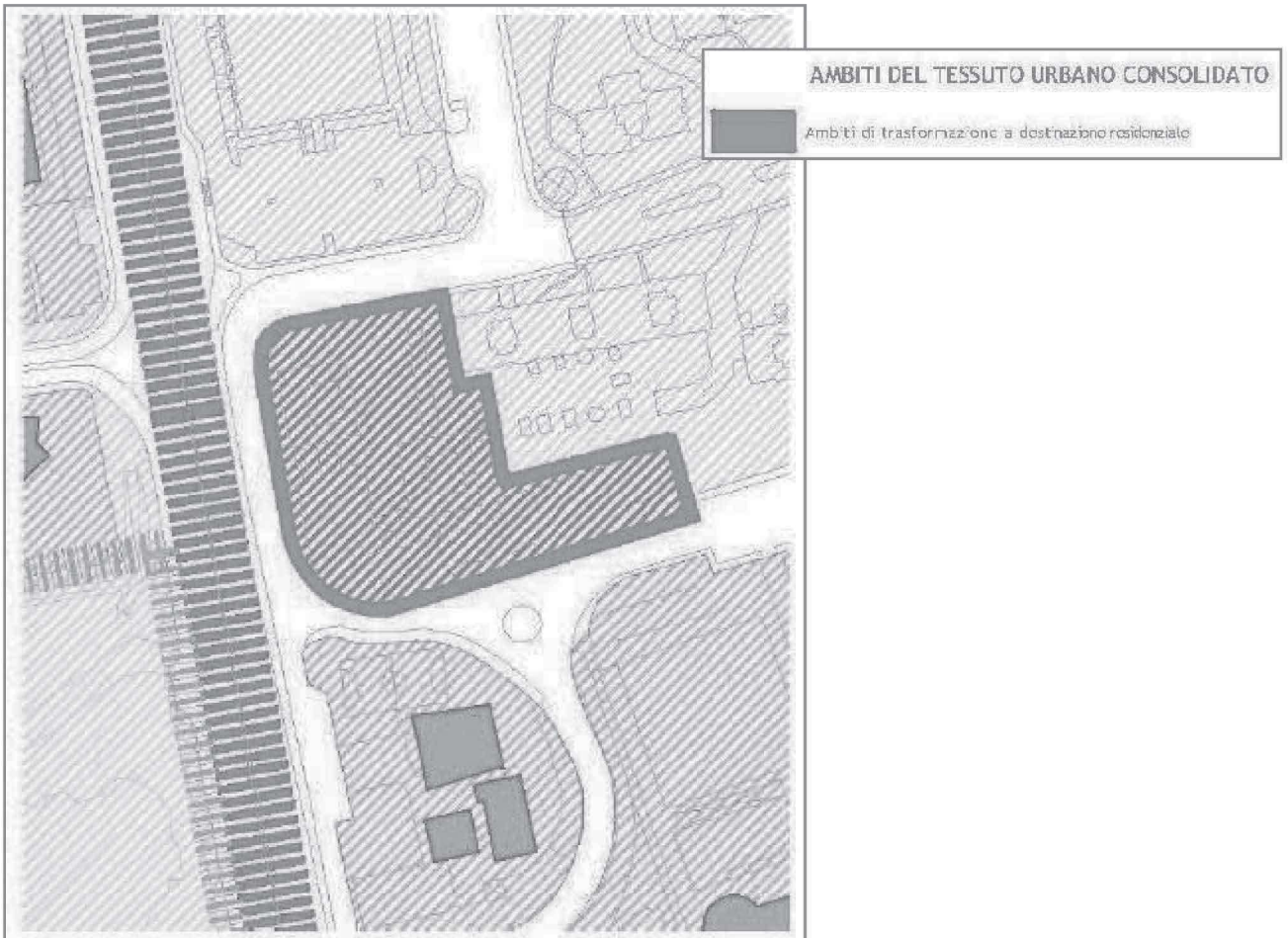
L'attuazione degli interventi è ammessa mediante piano urbanistico attuativo. E' consentita la nuova costruzione nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma. La capacità edificatoria è così definita:

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Volume max | V esistente |
| Volume negoziabile * | 30% del volume assegnato |
| H max | Pari all'esistente |

* la capacità edificatoria premiale assegnabile in base ai criteri dell'art. 4.3 del presente documento è in questo caso concertabile solo in base al comma a) del suddetto articolo.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Nell'eventualità in cui la scheda d'ambito preveda che, ai fini dell'ottenimento degli obiettivi pubblici, le aree di cessione siano superiori allo standard previsto dalle norme del Piano dei Servizi, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione a compensazione della maggiore superficie ceduta.

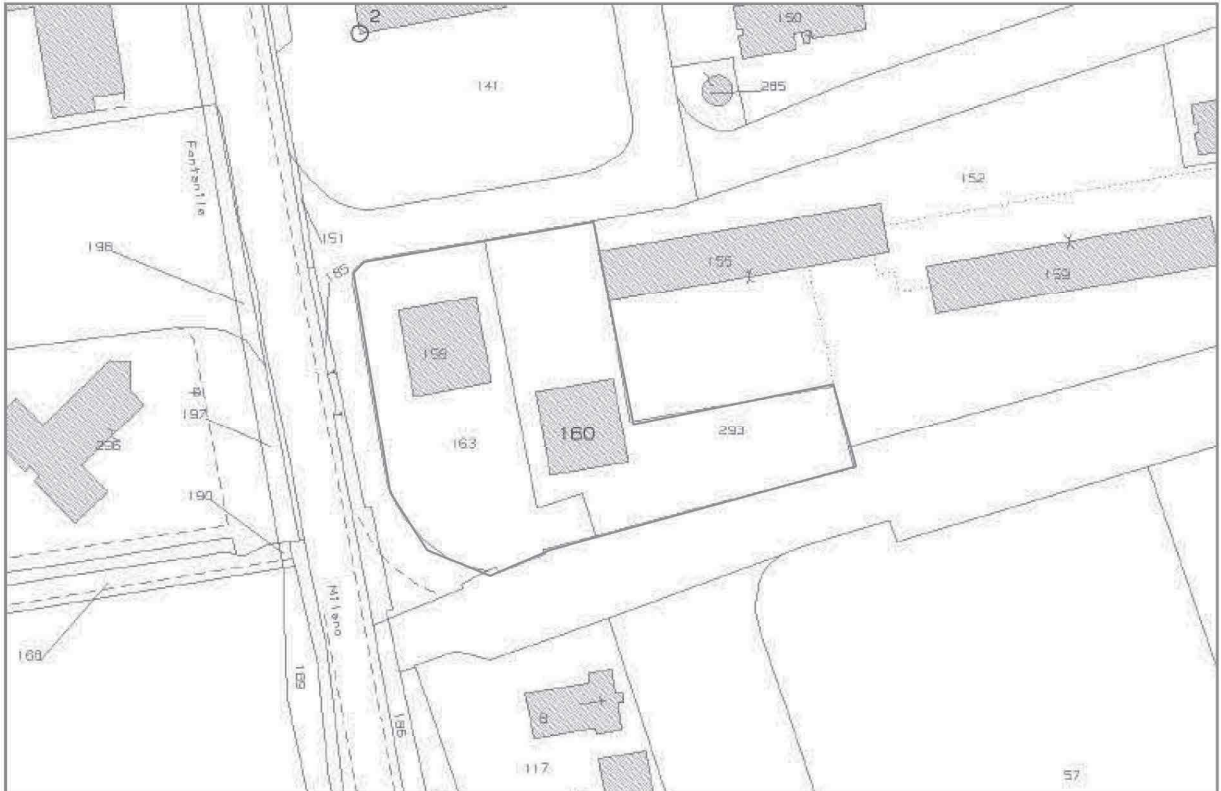


È stato richiesto e si allega certificato di destinazione urbanistica (**all. 10**)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

in base alle informazioni rilasciate dai tecnici comunali e come emerge anche dal documento di piano, del quale sono state riportate le prescrizioni, è previsto che la trasformazione avvenga **sull'intero lotto che comprende l'area e i fabbricati di cui al presente lotto, formato dall'area mappale 293 foglio 1 ed al fabbricato mappale 160 foglio 1 (sub. Da 701 a 710) ed al terreno mappale 163 foglio 1 con fabbricato mappale 158 foglio 1 (vari subalterni che compongono il fabbricato)**, gemello di quello in oggetto e sottoposto a sua volta ad esecuzione immobiliare n. **1195/2020** (Giudice Dott.ssa Marianna Galioto).

Stralcio mappa catastale con individuazione:



6.4. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (**all. 11**):

- Autorizzazione Pratica Edilizia n. 48/73 e rilascio licenza edilizia del 24/12/1973
- Autorizzazione abitabilità per abitazione 28 edifici e due edifici uffici
- Permesso di costruire in sanatoria N. 2/2012
- SCIA P.E. 60/2013 manutenzione straordinaria *

* Questa pratica è quella in base alla quale sono state demolite tutte le tramezzature interne ai locali e che non si è mai conclusa; pertanto risulta decauta per decorrenza dei termini di fine lavori, come riportato anche sull'ordinanza 76 del 22/07/2016 del Comune (**all. 8**)

6.5. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Gli abusi consistono nel fatto che la pratica edilizia 60/2013 per manutenzione straordinaria



risulta decaduta come sopra specificato senza che i lavori venissero ultimati.

Gli abusi sono sanabili mediante presentazione di nuova pratica conforme a quella decaduta.

Costi stimati: redazione e presentazione nuova pratica compresi oneri € 3.000,00

6.6. Conformità catastale

Al sopralluogo le planimetrie catastali delle unità immobiliari di cui al mappale 160 subalterni da 701 a 709 del foglio 1 risultano conformi alla situazione ante presentazione della pratica 60/2013, ma non conformi allo stato di fatto.

Sono regolarizzabili mediante: presentazione nuove schede catastali in conformità a nuova pratica (da presentare nuovamente come sopra riportato).

Costi stimati: redazione e presentazione nuove schede catastali € 2.000,00

8 CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto 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:

La superficie di ciascun piano risulta mq. 390

La superficie complessiva piani da terreno a ottavo (n. 9 piani) è mq. 3.510

La superficie complessiva del piano interrato è mq. 310

| destinazione | U.M. | Sup. Lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------------------|------|------------|--------|--------------------------|
| Uffici sub. da 701 a 709 | mq. | 3.510 | 100% | 3.510 |
| Interrato sub. 710 | mq. | 310 | 30% | 93 |
| | | | | 3.603 |

L'area di pertinenza dell'edificio è di mq. 2.500

9 STIMA

8.1. 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 vetu-



stà, 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.

Poiché si tratta di edificio che, allo stato in cui si trova, non può essere utilizzato, è necessario detrarre dal valore del bene i costi necessari per la completa ristrutturazione. In considerazione della complessità delle opere da realizzare, il costo per la ristrutturazione, che dovrà comprendere anche tutte le opere impiantistiche nonché di rifinitura serramenti, pavimenti, pareti, si considera pari al costo di costruzione.

Si dovranno rifare le pareti esterne di tamponamento e rimuovere quelle esistenti in totale stato di degrado, con allontanamento dei residui previa loro classificazione.

È da mantenere la sola ossatura (travi, pilastri, solette) del fabbricato e di ciò si deve tenere conto in stima.

Per la determinazione del costo di costruzione ci si è avvalsi dei calcoli derivanti dall'applicazione dei parametri stabiliti dal CRESME, Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia.

Dall'applicazione dei parametri di cui sopra si è ricavato il costo di costruzione (nel caso in esame per la ricostruzione) di € 1.123 al mq. **(all. 12)**

Per quanto attiene il piano interrato, il parametro da applicare deve essere ridotto ad un 30%.

Pertanto, la detrazione da operarsi sul valore dell'immobile è:

| Parametro costo costruzione €/mq | Mq | Piani | Coeff. | Totale |
|--|-----|-------|--------|------------------|
| 1.123 | 390 | 9 | 1 | 3.941.730 |
| 1.123 | 310 | 1 | 0,3 | 104.439 |
| | | | | 4.046.169 |
| A detrarre quota incidenza struttura in c.a. esistente | | | 25% | 1.011.542 |
| Totale costi da detrarre | | | | 3.034.627 |

Nota:

Si tenga conto che, vista l'epoca di costruzione, potrebbero essere stati impiegati materiali che per il loro smaltimento potrebbero necessitare di analisi preliminari atte a stabilire anche le modalità di smaltimento.

Quanto allo smontaggio della gru di cui all'ordinanza 76/2016, in base a quanto verbalizzato al momento del sopralluogo dall'amministratore della società esecutata [redacted] essa non era stata rimossa perché la società era intenzionata a completare i lavori. È al corrente dell'ordinanza e entro fine anno, salvo eventuali accordi con il Comune per la ristrutturazione (che sperano ancora di poter completare) provvederanno alla sua rimozione.

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.

8.2. Fonti d'informazione (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020 – Opera zona Periferica che dà quotazioni da 1.200 a 1.650



Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Opera

Fascia/Zona: Periferica

Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.650 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 7 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: Periferica

valore di compravendita prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.500 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 70 / prezzo max. 90 (Euro/mq/anno)

Immobili analoghi venduti nel periodo nel comune di Opera:

prezzo medio 1.355 Euro/mq

8.3. Valutazione LOTTO 001

| descrizione | Categoria catastale | Superficie commerciale | Valore al mq | Valore complessivo |
|-------------|---------------------|------------------------|--------------|---------------------|
| uffici | A10 | 3.603 | 1400 | 5.044.200,00 |
| terreno | E.U. | 2.500 | 100 | 250.000,00 |
| | | | | 5.294.200,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

| | |
|--|-------------|
| Valore Lotto 001 | € 5.294.200 |
| Spese per ricostruzione | € 3.034.627 |
| Valore lordo del Lotto 001 | € 2.259.573 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi | € 2.146.595 |

| | |
|---|--------------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (3.000 + 2.000) | € 5.000,00 |
| Prezzo netto | € 2.141.595 |

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 2.140.000



Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati
(non ricorre il
caso)

€ -

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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

/

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

/

CRITICITA' O ALTRO DA SEGNALARE

- Necessità di mettere in atto quanto disposto dal Comune con ordinanza 76/2016 (rimozione della gru presente nell'area, pulizia area stessa, rimozione baracche di cantiere)
- L'area di cui al mappale 293 non è materialmente separata da quella del mappale 163 (non esiste una recinzione o altra forma di barriera divisoria)
- Verificare la possibilità di mettere all'asta il presente immobile e quello di cui alla procedura esecutiva n. 1195/2020 (Giudice Dott.ssa Marianna Galioto)

Il sottoscritto dott. geom. Flavia Balestri dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 20/10/2021

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Visure storiche e planimetrie
- 2) Elaborato fotografico
- 3) APE sub da 701 a 709
- 4) Verbale di accesso ai luoghi 11 10 2121
- 5) Risposta Agenzia delle Entrate
- 6) Atto acquisto
- 7) Ispezioni ipocatastali
- 8) Ordinanza Comune Opera
- 9) Documento di Piano Comune
- 10) Certificato destinazione urbanistica
- 11) Estratti atti del Comune
- 12) Costo costruzione CRESME
- 13) Fonti d'informazione

