

ALLEGATO 02.10

Copia privacy elaborato di stima



Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 749-2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**
Custode: **Avv. Andrea Zoppi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 02

Pero (MI), Via Figino n. 28



INDICE SINTETICO

Pero (MI), Via Figino n. 28

CORPO B

Ufficio a piano primo

DATI CATASTALI

Categoria: A/10 [Ufficio]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 257, sub. 720**

STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo l'immobile è risultato occupato da soggetto terzo con minore.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presente contratto registrato in corso di validità.

COMPROPRIETARI non debitori

Il debitore è deceduto: non si rilevano denuncia di successione né accettazione di eredità.

PREZZO LOTTO 02 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero:	€ 95.000,00
da occupato:	€ 80.000,00



LOTTO 02

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO B

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare a piano primo, a destinazione terziaria, impropriamente attrezzata come residenziale, costituita da due locali con due servizi igienici, aventi autonomo ingresso e porta in comunicazione tra loro. Terrazzo e ballatoio di accesso di pertinenza.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** di [REDACTED]. **Avvertenza.** Il debitore Sig. [REDACTED] risulta deceduto in data 06.02.2022 come da Certificato di Morte che si allega alla presente.

Eventuali comproprietari non debitori: **stante la morte del debitore, si rappresenta che, da ispezioni ipotecaria, non risultano denuncia di successione né accettazione di eredità.**

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pero come segue (All. 02.1):

foglio 4 – particella 257 – sub. 720, categoria A/10 – classe 1 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale 67 m² – rendita € 1.012,26, Via Figino n. 28 – piano 1

Intestati: [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 21/07/2005 - pratica n. MI0553008 (n. 9360.1/2005);
- frazionamento e fusione del 21/07/2004 - pratica n. MI0495880 (n. 58177.1/2004).

1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di divisione, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: balcone comune sub. 714; affaccio su cortile comune sub. 729; affaccio su mappale 725; terrazzo e unità immobiliare proprietà di terzi sub. 721.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. 02.2)

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Pero, zona industriale, a 1.5 Km dal Comune



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

Servizi offerti dalla zona: zona industriale.

Principali collegamenti pubblici: fermata della metropolitana M1 Pero a 900 metri circa; svincolo Tangenziale Ovest a 1,5 Km circa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura è un edificio derivante dalla ristrutturazione di un precedente manufatto industriale a piano terra. È stato realizzato un edificio composto da piano rialzato, piano primo e seminterrato, oltre sottotetto non abitabile.

Condizioni generali fabbricato

Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente scarso.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	a falde, struttura in legno, copertura in laterizi.
Strutture	c.a.
Ascensore	non presente.
Finiture	rivestimento in blocchetti di cemento; intonaco tinteggiato.
Pavimentazione	<u>cortile, ballatoi comuni</u> : piastrelle in gres; <u>scale</u> : granito con struttura in c.a. (da piano terra a piano primo e a piano seminterrato); in metallo (da piano primo a piano secondo sottotetto).

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO B

L'unità immobiliare ha accesso esterno, da ballatoio comune indi ballatoio di pertinenza. Sono presenti due porte di ingresso, ciascuna aperta su un locale principale con relativo servizio igienico. I due locali sono collegati da porta interna. Si rileva l'assenza di antibagno in entrambi i servizi e l'utilizzo improprio residenziale dell'unità (ricavato angolo cottura piastrellato in uno dei due locali; presente analogo piastrellatura nel locale attiguo, occupata da guardaroba).

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è sufficiente.

Altezza interna: metri 2.77 circa.

Caratteristiche descrittive

Esposizione tripla (nord-est, nord-ovest, sud-est).



Infissi esterni	in legno e vetro doppio; persiane in legno (in pessime condizioni).
Porte interne	in legno, con apertura a battente.
Pavimenti	piastrelle in gres; piastrelle gres ingelivo su ballatoio e terrazzo.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagni:</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche; <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato. <u>Nota.</u> si evidenzia la presenza di due porzioni piastrelate nei locali principali, destinati ad angoli cottura (al sopraluogo uno solo attrezzato come tale).
Bagni	entrambi aerati naturalmente, attrezzati con tazza, bidet, lavabo e doccia.

Impianti

Elettrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Gas	sottotraccia; da verificare se a norma. Non si riscontra cappa aspirante per i fuochi convogliata in opportuna canna.
Termico	come indicato al sopralluogo dal figlio del debitore, caldaia a gas a piano sottotetto per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria a servizio di una porzione di fabbricato (non è stato possibile verificarne il funzionamento né a quali unità si riferisce); si rilevano termostati ambiente nei due locali principali; split nei due locali principali con unità motocondensante esterna su balcone di pertinenza.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura si colloca nella zona industriale di Pero, adiacenza ricicleria AMSA; cimitero e termovalorizzatore a2a.

2.5. Certificazione energetica (All. 02.8)

Presente APE codice identificativo 15170-000054/14 registrato il 03.03.2014. L'immobile risulta certificato in classe D con indice Eph 37.34 kWh/m³a.

2.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate Dichiarazioni di conformità nella documentazione comunale visionata.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non necessita. Non rilevati certificati di collaudo dei cementi armati nella documentazione comunale.



balterni 707 (CORPO A del LOTTO 01), per la quota di ½ ciascuno di [REDACTED] e foglio 4, mappale 257, sub. 727 (CORPO C del LOTTO 03) per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED], oltre ad altri beni non oggetto di Procedura.

– **Ipoteca legale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto amministrativo del 28.01.2019 rep. 13473/6819.

Iscritta a: Milano 2 in data 29.01.2019 ai nn. 10716/1616.

Importo ipoteca: euro 67.887,26.

Nota. Grava sul CORPO B del presente LOTTO 02 per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] e sugli immobili censiti al foglio 6, mappale 226, subalterni 707 (CORPO A del LOTTO 01) per la quota di ½ di [REDACTED] (erroneamente indicato in comunione legale), e foglio 4, mappale 257, sub. 727 (CORPO C del LOTTO 03) per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED], oltre ad altri beni non oggetto di Procedura.

– **Pignoramenti**

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 10.06.2021 rep. 9035.

Trascritto a: Milano 2 in data 30.07.2021 ai nn. 115691/78835.

Nota. Grava sul CORPO B del presente LOTTO 02 per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] e sugli immobili censiti al foglio 6, mappale 226, subalterni 707 (CORPO A del LOTTO 01), per la quota di ½ ciascuno di [REDACTED] e foglio 4, mappale 257, sub. 727 (CORPO C del LOTTO 03) per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Il debitore è deceduto e non risultano denuncia di successione né accettazione di eredità.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile non presenta una gestione condominiale, come riferito dal figlio del debitore al sopralluogo. Il fabbricato si compone di 11 unità di 4 diverse proprietà (catastalmente 1 appartamento, 3 uffici, 3 negozi, 3 laboratori, 1 autorimessa oltre due lastrici solari).

Trattandosi di edificio composto da plurime unità immobiliari, in assenza peraltro di un



Regolamento di Condominio, non è definita la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese per le stesse e/o se vi siano spese arretrate da corrispondere.

AVVERTENZA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per eventuali spese 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 e/o per ogni altra spesa inerente all'unità.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità non è accessibile, in assenza di ascensore e servoscala.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pero, variante adottata con deliberazione di C.C. n. 42 del 27/10/2022: Tessuto Urbano Consolidato produttivo [TUC-P] – art. 41 N.T.A.

Il precedente strumento urbanistico, rispetto al quale sono state presentate le pratiche edilizie di ristrutturazione, collocava il fabbricato in "Insediamenti artigianali ed industriali esistenti da confermare e aree libere per l'insediamento di attività produttive artigianali e industriali" (art. 35 delle NTA).

7.2. Conformità edilizia

Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Pero per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile.

Atti di Fabbrica edificio preesistente

(All. 02.6.a)

Il fabbricato preesistente è stato edificato in forza di **Permesso di Costruire n. 76/1968 del 28.08.1968** per realizzazione di un laboratorio verniciatura.

In data 31.01.1978 la parte ha richiesto modifiche interne e apertura luci sulla parete ovest. La richiesta ha subito diniego del Comune in data 22.05.1978 perché "lo spogliatoio comporta soggiorno di persone: deve avere altezza media 2,50 mt – Le luci a confine non servono". Dunque il soppalco non è stato autorizzato.

Si rileva altresì comunicazione del Comune circa il fatto che sia stata eseguita recinzione irregolare eccedente i 3 metri del limite di proprietà verso strada comunale. La parte chiedeva precario in merito. Non rilevato prosieguo di comunicazioni in merito. Nelle pratiche edilizie successive tale porzione sarà esclusa, con indicazione di porzione in concessione al Comune (catastralmente di proprietà comunale).



Condono

Nei titoli di provenienza viene citata Domanda di Condono n. 48/12 del 01.04.1986, per la quale, si legge, "è stata versata per intero l'oblazione ma il Comune non ha emesso provvedimento in sanatoria". A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pero, tale domanda non è stata rintracciata, essendo i numeri indicati riferiti a pratiche inerenti ad altri immobili.

Pratiche edilizie successive

- **Denuncia di Inizio Attività n. 59/1997 n. 5/2001 in data 11.07.1997 prot. 14980** per "frazionamento di unità immobiliare con formazione di tavolato interno divisorio". Dichiarazione di fine lavori protocollata in data 07.10.1997. Viene dato per esistente e autorizzato il soppalco nonché una tettoria sul lato posteriore.
- **Concessione Edilizia n. 6/2001 del 19.02.2001 prot. 5589 del 14.03.2000** relativa a "cambio di destinazione d'uso e ampliamento in edificio industriale". La pratica è stata archiviata in data 11.08.2003 su istanza della parte che dichiara di non aver eseguito i lavori e chiede che gli oneri già versati siano scomputati nella pratica edilizia successiva.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 12/2003 prot. 4351 del 28.02.2003** per rifacimento copertura. La pratica è stata annullata su richiesta della parte in data 11.08.2003 prot. 15897 in quanto i lavori non sono stati effettuati.

Ristrutturazione per realizzazione edificio attuale

(All. 02.6.b)

Il fabbricato preesistente è stato trasformato ed è stato realizzato un edificio pluripiano mediante le seguenti pratiche:

- **Denuncia di Inizio Attività n. 46/2003 in data 11.07.2003 prot. 13682** per "ampliamento della superficie lorda di pavimento dell'esistente edificio produttivo (ridistribuzione e aumento delle unità produttive) con realizzazione di casa per il custode". Le opere in progetto consistono in: "modifiche della copertura; frazionamento e ristrutturazione del laboratorio; realizzazione di un piano primo a uso residenza e uffici; realizzazione di un piano seminterrato a uso cantina; realizzazione di scala di collegamento tra piano terra-rialzato e piano primo; realizzazione scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato; modifica delle aperture di facciata (finestre, portefinestre e portoncini di ingresso); realizzazione di tutti gli impianti tecnologici". In data 08.08.2003 il Comune chiedeva integrazione documentale, con contestuale sospensione dei lavori. In data 11.08.2003 la parte protocollava documentazione integrativa. Veniva richiesta la monetizzazione dei parcheggi che non potevano essere reperiti. Presente dichiarazione con cui la parte si sarebbe impegnata a depositare progetto cementi armati, progetto isolamento e impianto termico, progetto isolamento acustico prima dell'inizio dei lavori: tale documentazione non è stata rintracciata tra i documenti messi a disposizione dagli uffici.
- **Denuncia di Inizio Attività in variante n. 49/2004 in data 21.05.2004 prot. 9951** per "modifica tavolati interni e modifica delle aperture di facciata (finestre, portefinestre e portoncini di ingresso) per diversa suddivisione piano rialzato e piano primo; modifica scala di collegamento tra piano terra-rialzato e piano primo; modifica scala di collegamento tra piano terra e seminterrato; ampliamento superficie piano seminterrato a uso cantina; cambio d'uso di una parte del piano rialzato da laboratorio a esercizio



commerciale; realizzazione di recinzione fronte Via Figino e posa in opera cancelli”.

- **Denuncia di Inizio Attività n. 25/2005 del 18.03.2005 prot. 5390** per “trasformazione a piano primo di una parte di residenza in uffici (pari a mq 30.00 di s.l.p.); modifica tavolati interni; realizzazione scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato; modifica ingresso al piano seminterrato; posa in opera di elementi di arredo fisso al piano seminterrato; modifica dei parapetti di balconi e terrazzo”. All'interno della DIA si riscontra comunicazione in data 11.09.2007 prot. 16474 presentata con la successiva DIA 51/2007 con cui la proprietà comunica: “che tutti i lavori autorizzati con Pratica Edilizia n. 46/03 e successive varianti sono stati ultimati il 31.03.2005 conformemente ai progetti denunciati. La domanda di agibilità presentata il 09.04.2005 si riferiva a tutto l'immobile. Le aperture nel sottotetto sono state realizzate dal sottoscritto successivamente alla chiusura dei lavori per aerare gli impianti e i locali su esso dislocati. Con la presente si impegna a chiudere o a sanare le aperture”. Viene allegato a tale comunicazione collaudo a firma del direttore lavori in cui viene dichiarata la fine dei lavori il 31.03.2005 riferendosi alle DIA n. 46/2003 e successiva variante del 2004. Non viene citata la DIA 25/2005.
- **Agibilità 16/2004** di cui alla **Richiesta prot. 18212 del 18.09.2004** con riferimento alla DIA prot. 13682 e successiva variante prot. 9951 per ristrutturazione e ampliamento a piano rialzato. Non è indicato il subalterno e non vi è documentazione allegata.
- **Agibilità 9/2005** di cui alla **Richiesta prot. 6910 del 09 aprile 2005** con riferimento a intervento di ristrutturazione, frazionamento, cambio d'uso subalterni dal 712 al 723 di cui alla DIA n. 46/2003 e successive varianti. Si riscontra nel fascicolo della Agibilità Dichiarazione di fine lavori a firma della proprietà con cui si comunica che i lavori nel cantiere di Via Figino n. 28 sono terminati in data 05.04.2005.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 81/2005 del 06.08.2005 prot. 14932** per “realizzazione di scala di servizio in ferro per accedere agli impianti tecnologici installati nel sottotetto; realizzazione porta di accesso al sottotetto con modifica della falda di copertura”. La DIA è stata archiviata su richiesta di annullamento della parte prot. 15060 del 09.08.2005.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 23/2006 del 06.03.2006 prot. 3803** per “realizzazione sopraelevazione e scala esterna nell'edificio commerciale sito in Via Figino n. 28”. La pratica è stata archiviata dal Responsabile del Procedimento in data 05.06.2006 con conclusione del procedimento per decorrenza dei termini presentazione documenti integrativi essenziali richiesti dal Comune.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 66/2006 del 29.06.2006 prot. 11754** per “trasformazione di una parte del sottotetto esistente non accessibile per la realizzazione di locali ad uso ufficio e relativi servizi igienici; apertura di finestre e lucernari; realizzazione di scala interna per accedere ai locali al piano secondo; demolizione tettoia, WC e disimpegno nel laboratorio 1”. La parte ha chiesto annullamento della DIA. Nei documenti comunali non presente comunicazione di archiviazione da parte degli uffici.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 51/2007 del 07.05.2007 prot. 8843** per “realizzazione scala di servizio in metallo per accedere ai locali caldaia installati nel sottotetto; modifica falda di copertura per consentire l'apertura della porta di accesso al piano sottotetto; realizzazione di tavolati interni nel piano sottotetto per installazione caldaie”. A seguito di comunicazione di interruzione dei termini e diffida a iniziare i lavori prot. n. 112267/11.06.2007, la parte effettuava due integrazioni (prot. 12226/21.06.2007 e 14309/26.07.2007). In data 02.08.2007 il Comune effettuava la verifica della regolarità formale e della completezza documentale, altresì richiedendo memoria scritta in spiegazione a quanto indicato: “da una verifica delle pratiche agli atti relative all'immobile in oggetto si è riscontrato che le finestre dichiarate nello stato dei luoghi del piano sottotetto non risultano mai state denunciate”. Con comunicazione in data 11.09.2007 prot. 16474 la parte comunicava “che tutti i lavori autorizzati con Pratica Edilizia n. 46/03 e successive varianti sono stati ultimati il 31.03.2005 conformemente ai progetti denunciati. La domanda di agibilità presentata il 09.04.2005 si riferiva a tutto l'immobile. Le aperture nel sottotetto sono state realizzate dal sottoscritto successivamente alla chiusura dei lavori per aerare gli impianti e i locali su esso dislocati. Con la presente si impegna a chiudere o a sanare le aperture”. Viene allegato a tale comu-



- nicazione collaudo a firma del direttore lavori in cui viene dichiarata la fine dei lavori il 31.03.2005 riferendosi alle DIA n. 46/2003 e successiva variante del 2004. Non viene citata la DIA 25/2005. Non risulta pratica di sanatoria per le aperture.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 144/2007 del 27.11.2007 prot. 21898** per *"ristrutturazione laboratorio e realizzazione di piano box in edificio industriale; creazione di un nuovo esercizio commerciale in edificio industriale"*. La pratica è stata oggetto di diniego e archiviata.
 - **Denuncia di Inizio Attività 11/2008 del 13.02.2008 prot. 2796** per *"apertura di due porte nel piano sottotetto per rendere accessibili due locali a uso ripostiglio"*. Non presente comunicazione di fine lavori.
 - **Denuncia di Inizio Attività n. 21/2008 del 07.03.2008 prot. 4410** per *"ristrutturazione laboratorio 1 con realizzazione di nuovo bagno e box; installazione di tutti gli impianti tecnologici necessari; realizzazione di tavolati interni nel piano seminterrato esistente per realizzazione di spazio commerciale e relativo spazio per servizi WC; apertura di alcune finestre; adeguamento pianerottolo scala esterna di collegamento piano terra/piano seminterrato e installazione di servoscala"*. Non presente nel fascicolo ricevuta di pagamento del contributo sul costo. Presente Certificato di collaudo parziale prot. 10244 del 27.05.2008 in cui il Direttore Lavori dichiara che le opere sono state ultimate in data 23.05.2008 con riferimento al solo esercizio commerciale mentre restano da eseguire le opere relative alla ristrutturazione del laboratorio. Allegate le Dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico-sanitario in data 27.05.2008 mentre la conformità dell'impianto elettrico allegata si riferisce a unità a piano rialzato ed è datata 01.04.2005.
 - **Agibilità 17/2008** di cui alla **Richiesta prot. 10245 del 27.05.2008** con riferimento alla DIA prot. 4410 del 07.03.2008 per cambio d'uso di una porzione di cantina in negozio (subalterno 727).
 - **Permesso di Costruire in sanatoria n. 5/2010 in data 18.05.2010 - pratica n. 4/2010 prot. 6882 del 01.04.2010** per *"modifiche interne al piano seminterrato ad uso terziario"* unità subalterno 727. Le opere sono così descritte: "Opere oggetto di sanatoria: modifica di tavolati interni nel locale 12 deposito; modifica di una parete tra il deposito 12 e l'esercizio commerciale con diminuzione della superficie del bar; realizzazione di un locale tecnico e della relativa porta di accesso vicino all'ingresso principale del bar; realizzazione di due tavolati in prossimità dell'ingresso principale; realizzazione di una rampa per accedere all'area WC/spogliatoio; chiusura della porta tra il ripostiglio 11 e il deposito 10; realizzazione di due tavolati nel locale spogliatoio. Opere in progetto: posa in opera di una porta a due battenti per accesso al ripostiglio 11; posa in opera di una porta a due battenti per disimpegnare la zona WC/spogliatoio dall'ingresso secondario; realizzazione di una doccia nel locale 8". Viene specificato che trattasi di esercizio commerciale con attività di bar: la destinazione d'uso citata nel titolo è terziaria.
 - **Denuncia di Inizio Attività n. 81/2010 del 30.07.2010 prot. 14884** per modifiche al piccolo fabbricato interno (originario sub. 728). Con questa pratica viene creato il cortile comune sub. 729.
 - **Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche n. 8/2011 in data 08.03.2011 prot. 4520** con riferimento ai subalterni 729, 730, 731, 732. Certificato di collaudo in data 24.02.2011 prot. 3659.
 - **Comunicazione di inizio lavori n. 10/2017 prot. 20241 in data 27.11.2017** per spostamento di servoscala nell'unità sub. 727.

Nota. Non rilevate puntuali Comunicazioni di fine lavori. La fine lavori è il più delle volte dichiarata nelle Richieste di Agibilità.



Diffomità riscontrate

Con riferimento alla singola unità, si evidenziano le incongruenze di seguito evidenziate.

- L'articolo 35 delle NTA del PRG vigente all'epoca dell'intervento indicava che: *"nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come Slp a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni: [...] nel caso di interventi diretti, è obbligatoria la verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui all'art. 10 delle presenti norme con riferimento all'intera unità immobiliare e alle diverse destinazioni d'uso previste"*.

Nella DIA 46/2003 e nella successiva DIA 49/2004 era effettuato il calcolo della superficie a parcheggio. Con la DIA 81/2010 viene ridisegnata la distribuzione della superficie dei parcheggi.

Tale superficie è individuata nel cortile indicato comune (sub. 729) e che è quindi da intendersi a servizio di tutte le unità.

- L'improprio uso residenziale dell'unità non è sanabile in quanto la destinazione residenziale era concessa all'epoca di realizzazione solo con le seguenti indicazioni (art. 35 N.T.A.): *"è ammessa una sola unità abitativa per ciascun complesso insediativo, con una Slp massima di 150 mq, ad uso del custode o del titolare di una delle aziende"*. Le N.T.A. attuali indicano (art. 41): *"È esclusa la destinazione d'uso residenziale [Gf 1], con la sola eccezione della residenza di pertinenza delle unità immobiliari produttive, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 13"*. All'articolo 13, con riferimento alle attività produttive, dunque del gruppo funzionale Gf2, si legge: *"Gf2 settore secondario - Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Per ogni unità locale possono essere realizzate:*
 - *una SL massima di 120 mq con destinazione residenziale di servizio per ogni insediamento > 800 mq di SL;*
 - *una SL massima con destinazione a uffici, spazi espositivi e di vendita delle merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SL complessiva;*
 - *gli eventuali mense e spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia.*

Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale".

Regolarizzazione edilizia

A fronte di quanto sopra indicato, la destinazione d'uso dell'unità dovrà essere regolarizzata, riportandola ad ufficio, con eliminazione dello spazio cottura. Nella successiva valutazione si considererà un abbattimento percentuale pari al 10% sul valore di stima per i costi da sostenere per opere da fare e che possa tenere conto anche di eventuali irregolarità inerenti al fabbricato e comuni a tutte le unità, stante la molteplicità e la frammentarietà degli interventi che lo hanno interessato in fasi diverse.

Si rappresenta come il PRG vigente all'epoca dell'intervento prescriveva, in caso di attività terziarie superiori al 30% della slp o non pertinenziali al produttivo la dotazione di posti auto privati di pertinenza, che nelle tavole delle DIA 46/2003, 49/2004 e 81/2010 erano rappresentati sull'attuale cortile comune sub. 729.



7.3. Conformità catastale

Storia catastale (All. 02.7)

L'originario bene al foglio 4, mappale 257, categoria D/7, costituito in data 31.07.1986, è stato oggetto di frazionamento in data 19.03.1998, con la creazione dei subalterni 1 e 2, sempre di categoria D/7.

Con variazione del 07.04.2004 prot. n. (n. 30186.1/2004) per ristrutturazione, ampliamento, frazionamento/fusione nascono i subb. dal 701 al 711, tra cui si trova il sub. 709 (A/10 di 6,5 vani a piano primo).

Con variazione del 21.07.2004 per frazionamento e fusione prot. n. MI0495880 (n. 58177.1/2004) dal sub. 709 si origina il sub. 720 (A/10 di 3,5 vani a piano primo).

Difformità riscontrate e regolarizzazione

Si evidenziano le difformità già segnalate al § 7.2. Eventuali costi tecnici e diritti per adeguamento planimetria catastale in essere mediante modello Docfa si intendono inclusi nella decurtazione percentuale di cui sopra.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia muraure interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Ufficio	m ²	60,00	100%	60,00
Terrazzo/Balcone	m ²	50,00	10%	5,00
				65,00
				m² commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

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



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

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

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2022 – Semestre 1, Listino della Camera di Commercio – 2022 – Semestre 1, Borsino Immobiliare – quotazioni ottobre 2022, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Osservatorio Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2022

Pero - Centro

Codice zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Uffici – stato ottimo

valore di mercato: **min. 1.600,00 €/mq – max. 2.000,00 €/mq**

Pero - periferia

Codice zona: D1 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Uffici – stato ottimo

valore di mercato: **min. 1.200,00 €/mq – max. 1.700,00 €/mq**

- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi

1° Semestre 2022

Provincia – settore nord-ovest

Pero - centro

Uffici

valore di mercato: **min. 1.700,00 €/mq – max. 2.100,00 €/mq**

Pero - periferia

Uffici

valore di mercato: **min. 1.600,00 €/mq – max. 1.800,00 €/mq**

- Valori relativi al Borsino Immobiliare – novembre 2022

Pero – centro

Uffici

valore di mercato: **min. 1.478,00 €/mq – max 1.988,00 €/mq**

Pero - periferia



Ufficivalore di mercato: **min. 1.419,00 €/mq – max. 1.635,00 €/mq****9.3. Valutazione LOTTO 02**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO B	65,00 m ²	1.700,00 €/m ²	110.500,00 €
		- 10% (*)	- 11.050,00 €
			99.450,00 €

(*) *decurtazione di cui ai § 7.2 e 7.3***9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. Del G.E.

- 4.972,50 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative

*decurtazione %
di cui ai § 7.2 e 7.3*

Spese condominiali insolute nel biennio

*non sussiste
gestione
condominiale*

Prezzo base d'asta del LOTTO 02 LIBERO**94.477,50 €****al netto delle decurtazioni***arrotondato***95.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO 02 OCCUPATO

80.305,87 €

al netto delle decurtazioni (15%)

arrotondato

80.000,00 €

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



10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre, l'immobile non è locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda nel dettaglio a quanto indicato ai § 7.2 e 7.3 in merito alla situazione edilizia e catastale.

Il debitore è deceduto: non sussistono denuncia di successione né accettazione di eredità.

Non è presente un Amministratore di Condominio e dunque non è nota la gestione delle parti comuni, con ripartizione delle relative spese, ivi incluso riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 02.1 Documentazione catastale: estratto di mappa; visura storica e planimetria CORPO B
- 02.2 Documentazione fotografica
- 02.3 Documentazione in merito allo stato occupativo: comunicazione Agenzia Entrate
- 02.4 Provenienza:
 - 02.4.a atto di compravendita [REDACTED] in data 04.07.1995 rep. 135698/36748
 - 02.4.b atto di divisione [REDACTED] in data 10.11.2004 rep. n. 55162/4148
- 02.5 Verifiche ipotecarie ventennali:
 - 02.5.a certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento;
 - 02.5.b ispezioni ipotecarie aggiornate su immobile e debitori.
- 02.6 Documentazione edilizia:
 - 02.6.a Atti di fabbrica edificio preesistente: Permesso di Costruire n. 76/1968
 - 02.6.b Pratiche edilizie successive: Denuncia di Inizio Attività n. 59/1997 n. 5/2001 in data 11.07.1997 prot. 14980
 - 02.6.c Ristrutturazione per realizzazione edificio attuale: Denuncia di Inizio Attività n. 46/2003 in data 11.07.2003 prot. 13682; Denuncia di Inizio Attività in variante n. 49/2004 in data 21.05.2004 prot. 9951; Denuncia di Inizio Attività n. 25/2005 del 18.03.2005 prot. 5390; Denuncia di Inizio Attività n. 51/2007 del 07.05.2007 prot. 8843; Denuncia di Inizio Attività 11/2008 del 13.02.2008 prot. 2796; Denuncia di Inizio Attività n. 21/2008 del 07.03.2008 prot. 4410; Permesso di Costruire in sanatoria n. 5/2010 in data 18.05.2010 - pratica n. 4/2010 prot. 6882 del 01.04.2010; Denuncia di Inizio Attività n.



81/2010 del 30.07.2010 prot. 14884; Comunicazione di inizio lavori n. 10/2017 prot. 20241 in data 27.11.2017.

02.6.d Agibilità: Agibilità 16/2004 di cui alla Richiesta prot. 18212 del 18.09.2004; Agibilità 9/2005 di cui alla Richiesta prot. 6910 del 09 aprile 2005; Agibilità 17/2008 di cui alla Richiesta prot. 10245 del 27.05.2008; Agibilità di edifici destinati ad attività economiche n. 8/2011 in data 08.03.2011 prot. 4520.

02.7 Documentazione catastale storica

02.8 Attestato di Prestazione Energetica

02.9 Documentazione anagrafica

02.10 Copia privacy elaborato di stima

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al **LOTTO 02** composta di n. 17 (*diciassette*) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti via pec e posta ordinaria.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 28.11.2022

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Testa

