

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



RG. 532/2019 + RG. 799/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni in: Milano, Trezzano Sul Naviglio e Corbetta

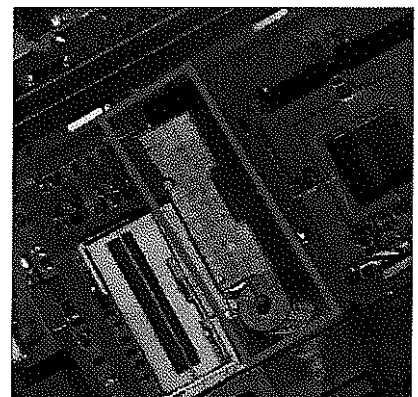
Lotto 001 + Lotto 002 + Lotto 003 + Lotto 004 + Lotto 005 + Lotto 006



Lotto 001- Milano



Lotto 002- Milano



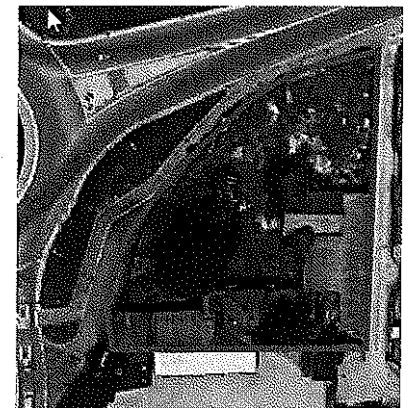
Lotto 003- Trezzano sul Naviglio



Lotto 004- Trezzano sul Naviglio



Lotto 005- Trezzano sul Naviglio



Lotto 006- Corbetta

Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO LOTTO 001: beni in Comune di Milano – Via Giambellino n. 79

1. **Dati Catastali**
Corpo: A
categoria: negozio [C1]
Dati Catastali: Fg 512, particella 13, sub 706
2. **Possesso**
Corpo A: occupato da terzi con contratto di locazione anteriore al pignoramento
3. **Creditori Iscritti diversi dal precedente**
Corpo: A
Creditore Iscritto: nessuno
4. **Comproprietari non eseguiti**
Corpo: A
Comproprietari non eseguiti: nessuno
5. **Continuità delle trascrizioni**
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si
6. **Prezzo al netto delle decurtazioni**
Lotto 001:
Prezzo da libero per quota di 1/1: € 205.000,00
Prezzo da occupato per quota di 1/1: € 164.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 002: beni in Comune di Milano Via Brunelleschi N.4

7. **Dati Catastali**
Corpo: A
categoria: negozio [C1]
Dati Catastali: fg. 512- mapp.47, sub 1
8. **Possesso**
Corpo A: occupato da terzi con contratto di locazione anteriore al pignoramento
9. **Creditori Iscritti diversi dal precedente**
Corpo: A
Creditore Iscritto: nessuno
10. **Comproprietari non eseguiti**
Corpo: A
Comproprietari non eseguiti: nessuno
11. **Continuità delle trascrizioni**
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si
12. **Prezzo al netto delle decurtazioni**
Lotto 002:
Prezzo da libero per quota di 1/1: € 189.000,00
Prezzo da occupato per quota di 1/1: € 151.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 003: beni in Comune di Trezzano sul Naviglio – Via Leonardo da Vinci n. 101/109

13. **Dati Catastali**
Corpo: A
categoria: fabbricato per attività commerciali [D8]
Dati Catastali: fg. 6- mapp.839 sub. 705
Corpo: B
categoria: fabbricato per attività commerciali [D8]
Dati Catastali: fg. 6- mapp.839 sub. 706
Corpo: C
categoria: fabbricato per attività commerciali [D8]
Dati Catastali: fg. 6- mapp.839 sub. 707



Corpo: D
categoria: parcheggio [C6]
Dati Catastali: fg. 6- mapp.839 sub. 708

14. **Possesso**
Corpo A: occupato da terzi con contratto di locazione anteriore al pignoramento
Corpi B+C+D: occupati da terzi (precedente proprietà) senza titolo
15. **Creditori Iscritti diversi dal precedente**
Corpo: A+B+C+D
Creditore Iscritto: [REDACTED]
16. **Comproprietari non eseguiti**
Corpi: A+B+C+D
Comproprietari non eseguiti: nessuno
17. **Continuità delle trascrizioni**
Corpi: A+B+C+D
Continuità delle trascrizioni: si
18. **Prezzo al netto delle decurtazioni**
Lotto 003: A+B+C+D
Prezzo da libero per quota di 1/1: € 6.238.000,00
Prezzo con il sub. 705 occupato per quota di 1/1: € 5.817.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 004: beni in Comune di Trezzano sul Naviglio – Via Leonardo da Vinci n. 273

19. **Dati Catastali**
Corpo: A
categoria: fabbricato per attività commerciali [D8]
Dati Catastali: fg. 5- mapp.178 sub. 702
Corpo: B
categoria: terreno
Dati Catastali: fg 5, mapp. 254
20. **Possesso**
Corpo A+B: occupati da terzi (precedente proprietà) in forza di comodato d'uso gratuito
21. **Creditori Iscritti diversi dal precedente**
Corpo: A+B
Creditore Iscritto: nessuno
22. **Comproprietari non eseguiti**
Corpo: A+B
Comproprietari non eseguiti: nessuno
23. **Continuità delle trascrizioni**
Corpo: A+B
Continuità delle trascrizioni: si
24. **Prezzo al netto delle decurtazioni**
Lotto 004:
Prezzo da libero per quota di 1/1: € 1.402.000,00
Prezzo da occupato: non ricorre il caso

INDICE SINTETICO LOTTO 005: beni in Comune di Trezzano sul Naviglio – Via Eching. n. 19/23

25. **Dati Catastali**
Corpo: A
categoria: fabbricato per attività industriale[D7]
Dati Catastali: fg. 5- mapp. 228 sub. 701
26. **Possesso**



Corpo A: occupato da terzi (precedente proprietà) in forza di comodato d'uso gratuito

27. **Creditori Iscritti diversi dal precedente**
Corpo: A
Creditore Iscritto: nessuno
28. **Comproprietari non esegutati**
Corpo: A
Comproprietari non esegutati: nessuno
29. **Continuità delle trascrizioni**
Corpi: A
Continuità delle trascrizioni: si
30. **Prezzo al netto delle decurtazioni**
Lotto 005:
Prezzo da libero per quota di 1/1: € 1.003.000
Prezzo da occupato: non ricorre il caso

INDICE SINTETICO LOTTO 006: beni in Comune di Corbetta – Via Trento n. 94

31. **Dati Catastali**
Corpo: A
categoria: deposito [C2]
Dati Catastali: fg.7, mapp. 41 sub. 701
Corpo: B
categoria: autorimessa [C6]
Dati Catastali: fg.7, mapp. 41 sub. 702
Corpo: C
categoria: deposito [C2]
Dati Catastali: fg. 7 mappali 42 e 43 graffati sub. 701
Corpo: D
categoria: abitazione [A3]
Dati Catastali: fg. 7 mapp. 43 sub. 702
Corpo: E
categoria: ente urbano
Dati Catastali: fg 7, mapp. 40
Corpo: F
categoria: ente urbano
Dati Catastali: fg 7, mapp. 41
Corpo: G
categoria: ente urbano
Dati Catastali: fg 7, mapp. 42
Corpo: H
categoria: ente urbano
Dati Catastali: fg 7, mapp. 43
Corpo: I
categoria: terreno
Dati Catastali: fg 7, mapp. 170
32. **Possesso**
Corpi A+B+C+D+E+F+G+H+I: liberi ed in disuso
33. **Creditori Iscritti diversi dal precedente**
Corpi A+B+C+D+E+F+G+H+I
Creditore Iscritto: nessuno
34. **Comproprietari non esegutati**
Corpi A+B+C+D+E+F+G+H+I
Comproprietari non esegutati: nessuno
35. **Continuità delle trascrizioni**
Corpi A+B+C+D+E+F+G+H+I
Continuità delle trascrizioni: si rimanda al punto 6 provenienze
36. **Prezzo al netto delle decurtazioni**
Lotto 006: Corpi A+B+C+D+E+F+G+H+I
Prezzo da libero per quota di 1/1: € 320.000,00
Prezzo da occupato: non ricorre il caso



Beni in Milano, Trezzano Sul Naviglio e Corbetta (MI)

PREMESSE:

- ✓ Oggetto delle due procedure riunite, promosse da [REDACTED] (RG. 532/2019) e da [REDACTED] (RG. 799/2019), sono più immobili ubicati nei Comuni di Milano, Trezzano sul Naviglio e Corbetta e precisamente:
- a) Immobili siti in Comune di Milano, contraddistinti nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:
- Via Brunelleschi n. 4- **fg. 512- mapp.47, sub 1**, P.T-S1-cat. C/1;
 - Via Giambellino n. 79- **fg. 512- mapp.13, sub 706**, P.T-S1 cat. C/1
- b) Immobili siti in Comune di Trezzano Sul Naviglio, contraddistinti nel Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del predetto Comune come segue:
- Via Leonardo da Vinci n. 101/109- **fg. 6- mapp.839 sub. 705**, P.T- cat. D/8
 - Via Leonardo da Vinci n. 101/109- **fg. 6- mapp.839 sub. 706**, P.1- cat. D/8
 - Via Leonardo da Vinci n. 101/109- **fg. 6- mapp.839 sub. 707**, P.2 - cat. D/8
 - Via Leonardo da Vinci n. 101/109- **fg. 6- mapp.839 sub. 708**, P.3-4-cat. C/6
 - Via Leonardo da Vinci n. 273- **fg. 5- mapp.178 sub. 702**, P.T-1- cat. D/8
 - Area al **fg 5, mapp. 254**- semin irrig 1
 - Via Eching. n. 19/23- **fg. 5- mapp. 228 sub. 701**, P.T-1- cat. D/7
- c) Immobili siti in Comune di Corbetta, contraddistinti nel Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del predetto Comune come segue:
- Via Trento n. 94- **fg.7, mapp. 41 sub. 701**, P.T- cat. C/2
 - Via Trento n. 94- **fg.7, mapp. 41 sub. 702**, P.T- cat. C/6
 - Via Trento n. 94- **fg. 7 mappali 42 e 43 graffiati sub. 701**, P.T- cat. C/2
 - Via Trento n. 94- **fg. 7 mapp. 43 sub. 702**, P.T- cat. A/3
 - Ente urbano al **fg 7, mapp. 40**
 - Ente urbano al **fg 7, mapp. 41**
 - Ente urbano al **fg 7, mapp. 42**
 - Ente urbano al **fg 7, mapp. 43**
 - Area al **fg 7, mapp. 170**- semin irrig 2
- ✓ La scrivente, viste le caratteristiche dei beni, ritiene formare un N. 6 LOTTI pignorati come segue:
- ❖ **Pignoramento RG. 799/2019:** quota di 1/1 a favore di [REDACTED] contro:
- [REDACTED] per quota di 1/1 sull'immobile in Milano, Via Brunelleschi n. 4- **fg. 512- mapp.47, sub 1** (lotto 001);
 - [REDACTED] per quota di 1/1 sull'immobile in Milano, Via Giambellino n. 79- **fg. 512- mapp.13, sub 706** (lotto 002);
 - [REDACTED] per quota di 1/1 sugli immobili in Trezzano sul Naviglio, Via Leonardo da Vinci n. 101/109- **fg. 6- mapp.839 subb. 705, 706, 707 e 708** (lotto 003);
 - [REDACTED] per quota di 1/1 sull'immobile in Trezzano sul Naviglio, Via Leonardo da Vinci n. 273- **fg. 5- mapp.178 sub. 702** e sull'area al **fg 5, mapp. 254** (lotto 004).
 - [REDACTED] per quota di 1/1 sull'immobile in Trezzano sul Naviglio, Via Eching n. 19/23- **fg. 5- mapp. 228 sub. 701** (lotto 005);
 - [REDACTED] per quota di 1/1 sugli immobili in Corbetta, Via Trento n. 94 (lotto 006);
- ❖ **Pignoramento RG. 532/2019:** quota di 1/1 a favore di [REDACTED] contro:
- [REDACTED] per quota di 1/1 sull'immobile in Trezzano sul Naviglio, Via Leonardo da Vinci n. 273- **fg. 5- mapp.178 sub. 702** e sull'area al **fg 5, mapp. 254** (lotto 004).



LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un negozio (C/1) ubicato al piano T-S1 di un fabbricato condominiale sito in Via Giambellino n. 79 a Milano.

Identificativo corpo A - Fg. 512, Mapp. 13, Sub. 706

Immobile composto da negozio a due luci al piano terra con porzione soppalcata senza permanenza di persone (collegata tramite scala a chiocciola interna), locale cantina direttamente collegato con scala interna in muratura ed ulteriore cantina al piano S1 oltre a servizi igienici in comune a piano terra.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], per proprietà per 1/1

Pignoramento RG. 799/2019: quota di 1/1 a favore di [redacted]

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Infestazione:

- [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], per proprietà per 1/1

***Osservazioni:**

- il codice fiscale presente in visura [redacted] **NON** corrisponde al codice fiscale dell'esecutata, [redacted] L. con sede in [redacted] c.f. [redacted] bensì al codice fiscale di [redacted] precedente proprietaria;

- la visura non risulta completa nei passaggi di proprietà in quanto la [redacted] c.f. [redacted] non figura come precedente proprietaria (atto di scissione del 2003).

Descrizione:

Comune di Milano

Negoziato: Fg. 512, Mapp. 13, Sub. 706, Cat C/1, zona cens. 3 - classe 11, consistenza 98 mq - sup. catastale 104 mq - rendita € 3.148,11 - VIA GIAMBELLINO n. 79 piano: T-S1.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2005 protocollo n. MI0555358 in atti dal 23/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 99734.1/2005)
- FUSIONE del 23/07/2004 protocollo n. MI0500876 in atti dal 23/07/2004 FUSIONE (n. 58672.1/2004).

Precedenti identificativi: il Sub. 706 del mapp. 13 deriva da FUSIONE del 23/07/2004 protocollo n. MI0500876 in atti dal 23/07/2004 FUSIONE (n. 58672.1/2004) con cui sono stati soppressi gli originari subb. 7 e 8.

Il Sub. 7 del mapp. 13 deriva da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Il Sub. 8 del mapp. 13 deriva da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze del negozio al piano terreno da nord come da scheda:

altra proprietà, parti comuni, servizi e corridoio comuni, altra proprietà, Via Giambellino.



Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi.

Coerenze della cantina A al piano interrato da nord come da scheda

altra proprietà, corridoio comune, proprietà condominiale, Via Giambellino.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi.

Coerenze della cantina B al piano interrato da nord come da scheda

proprietà condominiale, corridoio comune, altra proprietà, Via Giambellino.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (17/12/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 23/07/2004 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

- diversa posizione delle porte di ingresso nelle vetrine su strada.

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 23/07/2004, visure catastali storiche ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è ubicato in zona periferica sud-ovest di Milano (zona 6), in Via Giambellino n. 79.

La zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione ed attività commerciali.

Area urbanistica: a traffico sostenuto con difficoltosa possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e commerciale

Principali collegamenti pubblici: discreti i collegamenti di mezzi pubblici attraverso la linea di autobus 98, la linea di tram 14 e la linea M1 della metropolitana (fermata di Bande Nere la più prossima); è ad oggi inoltre in costruzione la tratta della linea della metropolitana M4 con fermate nelle vicine Via Tolstoj e Piazza Frattini.

Servizi offerti dalla zona: buona presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, supermercati, luoghi di culto, banche centri sportivi e spazi verdi.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 17/12/2019, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico. Il bene è risultato occupato, in forza di contratto di locazione (fornito dall'esecutata), dalla Società [redacted] che svolge la propria attività di minimarket alimentare con macelleria; il Sig. [redacted] rappresentante legale della società esecutata, accompagnava la scrivente al sopralluogo.
Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 26/06/2020, è risultato esservi il suddetto contratto di locazione, per l'immobile in oggetto, a nome dell'esecutata, quale dante causa, registrato nel 2006 e modificato in data 30/01/2019, anteriamente al Pignoramento, come segue:
 - Contratto di locazione n. [redacted] serie 3T ad uso commerciale registrato telematicamente presso l'Ufficio di Milano 6 in data 28/11/2006 a favore di [redacted] contratto di 6 anni, rinnovabile per egual periodo, valido dal 01/01/2006 al 31/12/2011 – canone annuo Euro 17.000,00 oltre IVA (1.416,66 Euro mensili).
 - Accordo di modifica al Contratto di locazione n. [redacted] serie 3T ad uso commerciale rettificato presso l'Ufficio di Milano 6 in data 30/01/2019 e valido fino al 30/12/2023 a favore di [redacted] – con cui dal 01/01/2019 sino al 31/12/2020 il canone annuo è stabilito in Euro 17.300,00 (1.441,66 Euro mensili); a partire dal 01/01/2021 il canone di locazione tornerà ad Euro 19.380,00 (1.615,00 Euro mensili).
 - La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene congruo il suddetto canone di locazione

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente con registrazioni contratto allegato + contratto ricevuto dall'esecutata, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/07/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili, alla data del 10/06/2020, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1 **Iscrizioni:**
Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/05/2019 rep. [redacted], trascritto a Milano 1 in data 14/06/2019 ai nn. [redacted] promosso da [redacted] A. con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro l'esecutata, [redacted] c.f. [redacted], per quota di 1/1 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà



degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Milano al **fg. 512 mapp. 13 sub. 706** (lotto 001 in oggetto) ed al fg. 512 mapp. 47 sub. 1 (lotto 002).

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente in data 10/06/2020. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del Condominio, Rag. [REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 23/06/2020 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

Spese scadute:

Gestione ordinaria 2019/2020: Euro 2.708,82 (come riferite dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 3.234,00 circa (come riferite dall'amministratore)

millesimi unità: 30,64 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore riporta che non è a conoscenza di eventuali problematiche condominiali o con i vicini, che non sono in programma interventi di manutenzione nel condominio, che non sono presenti cause legali in corso e che non è presente amianto nel fabbricato.

L'amministratore ha fornito infine copia del Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta con estratto conto allegato e Regolamento di Condominio; all. N.5)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda al Regolamento di Condominio allegato

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo [REDACTED] registrato il 08/06/2014 valido fino al 08/06/2024, secondo termini di legge.

Classe F: 63.28 kWh/mca.

(copia APE scaricata dal CEER, all. N.5)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/07/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili, alla data del 10/06/2020, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ Alla società [REDACTED] esecutata, la piena proprietà del bene in oggetto (nella sua originaria identificazione catastale costituita dai subb. 7 e 8) è pervenuta, fra maggior consistenza, dalla società [REDACTED] con atto di scissione di società a responsabilità limitata a rogito dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] data 20/05/2003 rep. [REDACTED] **trascritto a Milano 1 in data 06/06/2003 ai nn. [REDACTED]**

In atto si legge quanto segue:

"-locale ad uso negozio con retro, posto a piano terreno, con locale ad uso cantina posto a piano sotterraneo, con servizio esterno in comune. Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 512°, mappale: 13/7 p.T-S1 z.c. 2 cat. C/1 classe 6 mq 26.....-altro locale ad uso negozio con retro, posto a piano terreno, con locale ad uso cantina a piano sotterraneo e servizio in comune con relativo corridoio comune, con uso ai tre negozi confinanti, con scala interna di proprietà. Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 512°, mappale 13/8 p.T-S1 z.c. 2 cat. C/1 classe 6 mq 29....."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"CUI COMPETONO LE RELATIVE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROMISSIONE SUL COMPLESSO DELLE PARTI E SPAZI COMUNI, IN PARTICOLARE IL CORTILE E LA PORTINERIA. COL CITATO ATTO IL SIGNOR [REDACTED] HA DICHIARATO FARSÌ LUOGO ALLA SCISSIONE DELLA [REDACTED] MEDIANTE TRASFERIMENTO DI PARTE DEL SUO PATRIMONIO AD UNA NUOVA SOCIETA' DENOMINATA [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] SECONDO IL PROGETTO DI SCISSIONE APPROVATO DALL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DELL'11 OTTOBRE 2002."

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- ✓ Alla società [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto (nella sua originaria identificazione catastale costituita dai subb. 7 e 8) è pervenuta, fra maggior consistenza, dalla [REDACTED] per compravendita con atto a rogito dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in data 16/12/1999 rep. [REDACTED] **trascritto a Milano 1 in data 24/12/1999 ai nn. [REDACTED]**

- ✓ *"-locale ad uso negozio con retro, posto a piano terreno, con locale ad uso cantina posto a piano sotterraneo, con servizio esterno in comune. Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 512°, mappale: 13/7 p.T-S1 z.c. 2 cat. C/1 classe 6 mq 26.....-altro locale ad uso negozio con retro, posto a piano terreno, con locale ad uso cantina a piano sotterraneo e servizio in comune con relativo corridoio comune, con uso ai tre negozi confinanti, con scala interna di proprietà. Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 512°, mappale 13/8 p.T-S1 z.c. 2 cat. C/1 classe 6 mq 29....."*

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro "D" della Nota quanto segue:



"AGLI IMMOBILI IN VIA GIAMBELLINO COMPETONO LE RELATIVE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA SUL COMPLESSO DELLE PARTI E SPAZI COMUNI. AGLI IMMOBILI IN VIA BRUNELLESCHI COMPETONO LE RELATIVE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA SUL COMPLESSO DELLE PARTI E SPAZI COMUNI. LE QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA, SI RIFERISCONO AD UN COMPLESSO DI ENTI E SPAZI COMUNI AL FABBRICATO IN CUI SONO RICOMPRESE, CHE COMPREDONO IN QUANTO COMPATIBILE ED ESISTENTE TUTTO QUANTO ECONTENUTO NELL'ARTICOLO 1117 CODICE CIVILE, NONCHE TUTTO QUANTO E COMUNQUE PER REGOLAMENTO O DESTINAZIONE DI PROPRIETA CONDOMINIALE; COMPREDONO IN PARTICOLARE IL CORTILE E LA PORTINERIA".

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

- ✓ Alla [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto (nella sua originaria identificazione catastale costituita dai subb. 7 e 8) è pervenuta, fra maggior consistenza, dalla [REDACTED] con atto di fusione per incorporazione a rogito dott. [REDACTED] in [REDACTED] in data 05/07/1986 rep. [REDACTED] trascritto a Milano 1 in data 05/07/1986 al nn. [REDACTED]

(nota di trascrizione del titolo estratta dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per i beni in oggetto.

- Licenza per Opere Edilizie N. 2889 del 04/08/60 per: "costruzione fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazioni e negozi con magazzini nel primo sotterraneo ed erezione muretto di cinta con sovrastante cancellata.." + successive varianti N. 2243 del 21/08/62, N. 197 del 22/01/64 e N. 1093 del 06/06/66;
- Certificato di Agibilità N. 356 rilasciato in data 30/07/2004 Atti n. 806002/04

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, sono state presentate, come appreso dalla società esecutata, ulteriori pratiche edilizie non rinvenute dagli Uffici preposti, come da lettere del 14/01/2020 ricevute dal Comune, presumibilmente poichè presentate a nome della precedente proprietà, Lanzauto srl, mancante in visura nei passaggi di proprietà.

La scrivente ha provveduto pertanto a presentare immediatamente ulteriori istanze accessi atti presso l'ufficio Edilizia del Comune di Milano e presso il Consiglio di Zona 6 di Milano per la visione delle seguenti pratiche:

- ❖ DIA Prot. 0082610 del 20/04/1999 per "fusione immobiliare dei sub 7 e 8, mediante la demolizione di tavolato interno, manutenzione straordinaria vetrine e pavimentazione", presentata da [REDACTED]
- ❖ DIA Prot 0115732 del 06/06/2000 per "demolizione tavolato interno e modifica scala interna di accesso al piano cantinato, scala al piano interrato con porta di accesso a tavolato cm 8", presentata da [REDACTED]

Note:

- si riporta che, ad oggi, l'ufficio preposto non ha ancora evaso la richiesta relativa alla visione delle pratiche suddette (del 1999 e del 2000);
- l'esecutata, [REDACTED], ha gentilmente fornito alla scrivente copia delle suddette pratiche con stralci di elaborati grafici, presentate dalla [REDACTED], precedente proprietaria; tuttavia non si è potuto verificare la presenza di eventuali osservazioni, richieste di integrazioni o dinieghi da parte degli Uffici preposti.

Con riserva di immediata integrazione qualora venissero rinvenute le suddette pratiche o si ricevano comunicazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti.



- ❖ DIA PG N. 2690116/2002 del 02/07/2002 presentata al Consiglio di Zona 6 per "realizzazione di ripostiglio in quota senza permanenza di persona di mq 18,28", da [REDACTED] con Fine Lavori e Collaudo.

(Istanza Accesso atti, Licenza per Opere Edilizie N. 2889 del 04/08/60; successive varianti N. 2243 del 21/08/62, N. 197 del 22/01/64 e N. 1093 del 06/06/66+ stralcio tipi grafici significativi; Certificato di Agibilità N. 356 del 30/07/2004 Atti n. 806002/04, Lettere per nulla figura ricevute dal Comune, DIA Prot. 0082610 del 20/04/1999 + stralcio tipi grafici ricevuta dall'esecutata; DIA Prot 0115732 del 06/06/2000 + stralcio tipi grafici ricevuta dall'esecutata, DIA PG N. 2690116/2002 del 02/07/2002 + tipi grafici, all. N.3-Pratiche edilizie Lotto 001)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (17/12/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 23/07/2004 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati alle Pratiche edilizie del 1999, 2000 e 2002, a meno della seguente difformità:

- Diversa posizione delle porte di ingresso nelle vetrine su strada

Si ricorda che le pratiche edilizie del 1999 e del 2000 sono state fornite dall'esecutata e che, ad oggi, si è potuto verificare la presenza di eventuali osservazioni, richieste di integrazioni o dinieghi da parte degli Uffici preposti.

Pertanto, stando a quanto rinvenuto dagli Uffici preposti e visionato dalla scrivente, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione della difformità riscontrata mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria con contestuale aggiornamento catastale.

Tali documentazioni comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azzonato in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo V) – Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il fabbricato condominiale, risalente alla prima metà degli anni '60, consta di nove piani fuori terra, compreso il piano terra, adibito a negozi, oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine.

Il negozio in oggetto, sub. 706, è posto al piano T-S1 del fabbricato, con vetrine ed accesso principale su via Giambellino.

L'unità immobiliare, originariamente costituita da n. 2 unità con sottostanti cantine (ex sub. 7 e sub. 8), è risultata composta, al momento del sopralluogo, come segue: un negozio a due luci (adibito a minimarket alimentare con macelleria) oltre a servizi igienici in comune a piano terra (di cui uno adibito all'unità in oggetto), una porzione soppalcata senza permanenza di persone (collegata tramite scala a chiocciola interna), un locale cantina, ove è ubicata una cella frigorifera, al piano interrato, collegato con scala interna in muratura (presente accesso



anche dal corridoio comune) ed ulteriore cantina al piano interrato con accesso da corridoio comune; è presente inoltre un accesso di servizio, a piano terra, dal cortile comune.

H. interna mt. 4.05 circa al P.T; H. interna porzione sotto soppalco mt. 2.07 circa; H. interna sopra soppalco (rip. in quota s.p.p.) mt. 1.87 circa; H. interna piano interrato (cantine) mt. 2.50 circa.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente seppur con alcune finiture datate da ammodernare, e con impianti da revisionare.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

- pavimenti:* P. Terra
in piastrelle di ceramica in condizioni sufficienti;
P. Cantinato
in piastrelle di ceramica in condizioni sufficienti, seppur datate, nella cantina direttamente collegata al negozio (cantina A) ed in in battuto di cemento nella seconda cantina (cantina B) in condizioni modeste
P. soppalco
In struttura metallica nella norma
- pareti:* P. terra e P. interrato
intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma seppur con porzioni necessitanti di manutenzione e nuova imbiancatura; le pareti dei bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica in condizioni modeste/datate;
P. Interrato
intonacate e verniciate a civile in condizioni sufficienti seppur con porzioni necessitanti di ripristino e nuova imbiancatura;
- plafoni:* P. Terra
intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma; la porzione di soppalco necessita invece di manutenzione
P. Interrato
intonacati e verniciati a civile in condizioni sufficienti con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura;
- infissi:* P. Terra e P. Interrato
ante singole a battente + ante fisse vetrate con struttura in alluminio anodizzato e vetri doppi per le vetrine a piano terra; presenti saracinesche automatiche a protezione; serramenti a battente/vasistas in alluminio e ferro con vetri singoli e sbarre in ferro a protezione al P.T e P.S1
- porte:* P. Terra e P. Interrato
le porte di servizio sono di tipo a battente in ferro e di tipo tagliafuoco;
- impianti:* l'impianto di riscaldamento, a caloriferi (dotati di valvole termostatiche), è di tipo Centralizzato; l'impianto di acqua calda sanitaria è di tipo Autonomo alimentato da boiler elettrico ubicato sul soppalco (rip. s.p.p.p.); certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica;



l'impianto elettrico, a semplice vista, da verificare; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica;

scala interna 1 scala a chiocciola in metallo verniciato (per collegamento al soppalco) in condizioni modeste

scala interna 2 scala in muratura (per collegamento cantina) con gradini rivestiti in piastrelle in condizioni modeste

fabbricato: tetto a falde con facciate intonacate a civile e tinteggiate di colore beige e grigio e zoccolatura per tutto il piano terra con rivestimento in marmo

condizioni: sufficienti

....

8.1 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998 ex UNI 10750: 2005) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
Negozi P.T	sup. lorda di pavimento	59,00	100%	59,00
soppalco spp	sup. lorda di pavimento	20,40	70%	14,28
cantina collegata P.S1	sup. lorda di pavimento	30,00	50%	15,00
cantina P.S1	sup. lorda di pavimento	28,60	30%	8,58
TOTALE		138,00		96,86
			arrotondati	97,00

Note: nella valutazione è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti, degli spazi comuni e dei bagni in comune.

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare



del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it; compravendite recenti nel medesimo fabbricato

- Osservatori del mercato:
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio di Milano- 2° semestre 2019 piazza di Milano: – Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 001:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	corpo	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
Negozio C/1	A	97,00	€ 2.300,00	€ 223.100,00
				€ 223.100,00

Note: nella valutazione è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti, degli spazi comuni e del bagno in comune.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un 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	€ 223.100,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria	-€ 11.155,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
Spese condominiali insolute nel biennio come fornite dall'amministratore:	-€ 2.708,82
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	€ 205.236,18
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni - LIBERO arrotondato	€ 205.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni - OCCUPATO	€ 164.000,00

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio [REDACTED] [REDACTED] ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore.

Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 07/08/2020

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
Verbale di sopralluogo

Allegati N.2

Copie conformi Atti di provenienza, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3 - LOTTO 001

Schede catastali, visure catastali storiche, estratto di mappa

Allegati N.3 - Pratiche edilizie- LOTTO 001

Istanza Accesso atti, Licenza per Opere Edilizie N. 2889 del 04/08/60; successive varianti N. 2243 del 21/08/62, N. 197 del 22/01/64 e N. 1093 del 06/06/66+ stralcio tipi grafici significativi; Certificato di Agibilità N. 356 del 30/07/2004 Atti n. 806002/04, Lettere per nulla figura ricevute dal Comune, DIA Prot. 0082610 del 20/04/1999 + stralcio tipi grafici ricevuta dall'esecutata; DIA Prot 0115732 del 06/06/2000 + stralcio tipi grafici ricevuti dall'esecutata, DIA PG N. 2690116/2002 del 02/07/2002 + tipi grafici.



Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativi e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5 - LOTTO 001

Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente con registrazioni contratto allegate + contratto ricevuto dall'esecutafa;

mail di richiesta pendenze all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta con estratto conto allegato e Regolamento di Condominio;

Copia Fax simile APE scaricata dal CEER

Allegati N.6- LOTTO 001

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti



LOTTO 002

Trattasi di un negozio (C/1) ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale sito in Via Brunelleschi n. 4 a Milano.

Identificativo corpo A – Fg. 512, Mapp. 47, Sub. 1

Immobile composto da negozio posto ad angolo del fabbricato ad una luce su strada e vetrine sui lati cortile con retro e servizi interni al piano terra

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/1

Pignoramento RG. 799/2019: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:**Intestazione:**

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/1

***Osservazioni:**

- il codice fiscale presente in visura, [REDACTED] **NON** corrisponde al codice fiscale dell'esecutata, [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] ensi al codice fiscale di [REDACTED] precedente proprietaria;

- la visura non risulta completa nei passaggi di proprietà in quanto la [REDACTED] c.f. [REDACTED] non figura come precedente proprietaria (atto di scissione del 2003).

Descrizione:**Comune di Milano**

Negoziato: Fg. 512, Mapp. 47, Sub. 1, Cat C/1, zona cens. 2 – classe 7, consistenza 62 mq – sup. catastale 71 mq - rendita € 2.465,57– VIA FILIPPO BRUNELLESCHI n. 4 piano: T

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze del negozio da nord come da scheda:

cortile comune condominiale, via Brunelleschi, proprietà di terzi, cortile condominiale.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (17/12/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/03/1965 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- formazione di bagno con antibagno in fondo al locale;
- tramezzo in cartongesso, non a tutta altezza, per divisione tra negozio e retro ed apertura di vano porta nel tramezzo in diversa posizione.

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 15/03/1965 estratta dalla scrivente, visura catastale storica ed estratto di mappa)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è ubicato in zona periferica sud-ovest di Milano (zona 6), in Via Brunelleschi n. 4.

La zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione ed attività commerciali.

Area urbanistica: a traffico sostenuto con difficoltosa possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e commerciale

Principali collegamenti pubblici: discreti i collegamenti di mezzi pubblici attraverso la linea di autobus 98, la linea di tram 14 e la linea M1 della metropolitana (fermata di Bande Nere la più prossima); è ad oggi inoltre in costruzione la tratta della linea della metropolitana M4 con fermate nelle vicine Via Tolstoj e Piazza Frattini.

Servizi offerti dalla zona: buona presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, supermercati, luoghi di culto, banche centri sportivi e spazi verdi.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 17/12/2019, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Il bene è risultato occupato, in forza di contratto di locazione (fornito dall'esecutata), dalla [REDACTED] che svolge la propria attività commerciale di produzione [REDACTED]; il Sig. [REDACTED], rappresentante legale della società esecutata, accompagnava la scrivente al sopralluogo.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 01/07/2020, è risultato esservi il suddetto contratto di locazione, per l'immobile in oggetto, a nome dell'esecutata, quale dante causa, registrato nel 2016, anteriormente al Pignoramento, come segue:



- Contratto di locazione n. 4813 serie 3T ad uso diverso da abitativo registrato telematicamente presso l'Ufficio di Milano 6 in data 27/04/2016 a favore di Società [REDACTED] di [REDACTED] contratto di 6 anni, rinnovabile per egual periodo, valido dal 01/06/2016 al 31/05/2022 – canone annuo Euro 24.000,00 (2.000,00 Euro mensili) oltre IVA, spese condominiali e riscaldamento.
- La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene congruo il suddetto canone di locazione

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente con registrazione contratto allegato + contratto ricevuto dall'esecutata, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/07/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili, alla data del 10/06/2020, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/05/2019 rep. [REDACTED], trascritto a Milano 1 in data 14/06/2019 ai nn. [REDACTED] promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro l'esecutata, [REDACTED] c.f. [REDACTED] per quota di 1/1 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Milano al fg. 512 mapp. 13 sub. 706 (lotto 001) ed al fg. 512 mapp. 47 sub. 1 (lotto 002 in oggetto).

(Duplo Nota di trascrizione, all. N.1)

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente in data 10/06/2020

Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del Condominio, Dott. [REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, indicazioni circa la presenza o meno di



cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 23/06/2020 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

Spese scadute:

Gestione condominiale in corso 2019/2020:

2[^] rata scaduta il 15/12/2019 di Euro 1.836,86; (come riferito dall'amministratore)

3[^] rata scaduta il 15/03/2020 di Euro 1.530,72; (come riferito dall'amministratore)

4[^] rata scaduta il 15/06/2020 di Euro 1.224,57 (come riferito dall'amministratore)

TOT Euro 4.592,15

Non sussistono debiti relativamente a gestioni pregresse.

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 4.200,00 circa (come riferite dall'amministratore)

millesimi unità:

generali: 46,08 su 999,31 (come riferiti dall'amministratore)

riscaldamento: 39,07 su 2.000,00 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore riporta che non sono in essere vertenze condominiali né controversie con i vicini, che il Certificato di Idoneità Statica ha escluso la presenza di eternit/amianto nel fabbricato e che sono in programma importanti lavori straordinari per il rifacimento del tetto e della gronda, nonché della facciata esterna condominiale.

L'amministratore ha fornito infine copia del Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda e copia del Certificato di idoneità statica.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta con Regolamento di Condominio e Certificato di idoneità statica; all. N.5 Lotto 002)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda al Regolamento di Condominio allegato

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo [REDACTED], registrato il 27/02/2012 valido fino al 27/02/2022, secondo termini di legge.

Classe G 104.01 kWh/mca.

(copia APE scaricata dal CEER, all. N.5)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/07/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili, alla data del 10/06/2020, si riporta quanto



segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ Alla società [REDACTED], eseguita, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta, fra maggior consistenza, dalla società [REDACTED] con atto di scissione di società a responsabilità limitata a rogito dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in data 20/05/2003 rep. [REDACTED] **trascritto a Milano 1 in data 06/06/2003 ai nn. [REDACTED]**

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"CUI COMPETONO LE RELATIVE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA' SUL COMPLESSO DELLE PARTI E SPAZI COMUNI, IN PARTICOLARE IL CORTILE E LA PORTINERIA. COL CITATO ATTO IL SIGNOR [REDACTED] A DICHIARATO FARSI LUOGO ALLA SCISSIONE DELLA [REDACTED]." MEDIANTE TRASFERIMENTO DI PARTE DEL SUO PATRIMONIO AD UNA NUOVA SOCIETA' DENOMINATA [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] SECONDO IL PROGETTO DI SCISSIONE APPROVATO DALL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DELL'11 OTTOBRE 2002."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- ✓ Alla società [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta, fra maggior consistenza, dalla [REDACTED] per compravendita con atto a rogito dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in data 16/12/1999 rep. [REDACTED] **trascritto a Milano 1 in data 24/12/1999 ai nn. [REDACTED]**

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"AGLI IMMOBILI IN VIA GIAMBELLINO COMPETONO LE RELATIVE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA SUL COMPLESSO DELLE PARTI E SPAZI COMUNI. AGLI IMMOBILI IN VIA BRUNELLESCHI COMPETONO LE RELATIVE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA SUL COMPLESSO DELLE PARTI E SPAZI COMUNI. LE QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA, SI RIFERISCONO AD UN COMPLESSO DI ENTI E SPAZI COMUNI AL FABBRICATO IN CUI SONO RICOMPRESSE, CHE COMPREDONO IN QUANTO COMPATIBILE ED ESISTENTE TUTTO QUANTO ECONTENUTO NELL'ARTICOLO 1117 CODICE CIVILE, NONCHE TUTTO QUANTO E COMUNQUE PER REGOLAMENTO O DESTINAZIONE DI PROPRIETA CONDOMINIALE; COMPREDONO IN PARTICOLARE IL CORTILE E LA PORTINERIA".

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

- ✓ Alla [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta, fra maggior consistenza, dalla [REDACTED] con atto di fusione per incorporazione a rogito dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in data 05/07/1986 rep. [REDACTED] **trascritto a Milano 1 in data 05/07/1986 ai nn. [REDACTED]**

(nota di trascrizione del titolo estratta dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- Licenza per Opere Edilizie N. 371 del 13/12/63 per: "costruzione fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazioni e negozi depositi nel seminterrato ed erezione cancellata di recinzione....."
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 31/08/2001 Atti n. [REDACTED]

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate (Punto 7.1), come da lettera del 14/01/2020 ricevuta dal Comune.



(Istanza Accesso atti, Licenza per Opere Edilizie N. 371 del 13/12/63 + stralcio tipi grafici significativi; Certificato di Abitabilità N. 356 del 31/08/2001 Atti n. [REDACTED] Lettera per nulla figura ricevuta dal Comune, all. N.3- Pratiche edilizie Lotto 002)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (17/12/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 15/03/1965 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Le difformità consistono in

- formazione di bagno con antibagno in fondo al locale;
- tramezzo in cartongesso, non a tutta altezza, per divisione tra negozio e retro ed apertura di vano porta nel tramezzo in diversa posizione.

Pertanto, l'eventuale futuro acquirente (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con i tecnici comunali) dovrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia a Sanatoria (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti) con contestuale aggiornamento catastale.

Tali documentazioni comprese di oblazioni, opere edili, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 4.000,00 ed i 6.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 5.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azzonato in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo V) – Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il fabbricato condominiale, ubicato in Via Brunelleschi n. 4 a Milano, risalente alla prima metà degli anni '60, consta di nove piani fuori terra, compreso il piano terra, adibito a negozi, oltre ad un piano seminterrato adibito a magazzini.

Il negozio in oggetto (adibito a produzione e vendita prodotti bio/pizzeria) è posto al piano terra del fabbricato in posizione ad angolo (con tripla esposizione), con n. 5 vetrine affaccianti lateralmente e sul retro (su spazi condominiali) e con accesso principale ed ulteriore vetrina su via Brunelleschi.

L'unità immobiliare è risultata composta, al momento del sopralluogo, come segue: un locale con retro (separati da parete in cartongesso non a tutta altezza), attrezzati con zona vendita all'ingresso, una zona cucina/lavaggio, un disimpegno ed un bagno (attrezzato con lavabo e vaso). Sono presenti all'interno dell'immobile un forno per pizza, con struttura non in muratura, ed una cella frigorifera. H. interna mt. 3.85 circa; presenti alcune putrelle in ferro (sostenute da pilastri sempre in ferro) ad H. 2.10 mt circa (struttura di un soppalco non più esistente), utilizzate a ripostiglio in quota per scatolini e materiale vario.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di



conservazione e manutenzione nella norma.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

pavimenti: in piastrelle di ceramica dim 40x40 cm circa in condizioni nella norma ed in piastrelle di ceramica dim 20x20 cm circa in bagno in condizioni sufficienti;

pareti: in parte intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma; le pareti del bagno e della zona cottura/cucina hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;

plafoni: intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma;

infissi: anta singola a battente (porta di ingresso) + ante fisse vetrate con struttura in ferro e vetri doppi per le vetrine; presenti saracinesche elettriche e oscurante a protezione;

porte: le porte interne sono di tipo a battente in legno in condizioni nella norma;

impianti: l'impianto di riscaldamento, a caloriferi (dotati di valvole termostatiche), è di tipo Centralizzato; l'impianto di acqua calda sanitaria è di tipo Autonomo alimentato da boiler elettrico ubicato nell'antibagno; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica; impianto elettrico sotto traccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica; -impianto di raffrescamento: presente predisposizione di tipo a split in alcuni locali;

fabbricato: tetto a falde con facciate rivestite in piastrelle di clinker colo marrone e zoccolatura per tutto il piano terra con rivestimento in marmo/granito
condizioni: nella norma

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione fra 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998 ex UNI 10750:2005) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
Negozi P.T	sup. lorda di pavimento	89,00	100%	89,00
TOTALE		89,00		89,00
				arrotondati 89,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio di Milano- 2° semestre 2019 piazza di Milano: – Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 002:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	corpo	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
Negozio C/1	A	89,00	€ 2.350,00	€ 209.150,00
				€ 209.150,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un 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.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO 002	€ 209.150,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria	-€ 10.457,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
Spese condominiali insolute nel biennio come fornite dall'amministratore:	-€ 4.592,15
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni	€ 189.100,35
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni - LIBERO arrotondato	€ 189.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni - OCCUPATO arrotondato	€ 151.200,00
	€ 151.000,00

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 forfetario 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.

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio [REDACTED] ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore.

Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 07/08/2020

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
Verbale di sopralluogo

Allegati N.2

Copie conformi Atti di provenienza, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.



Allegati N.3 - LOTTO 002

Schede catastali, visura catastale storica, estratto di mappa

Allegati N.3 - Pratiche edilizie- LOTTO 002

Istanza Accesso atti, Licenza per Opere Edilizie N. 371 del 13/12/63 + stralcio tipi grafici significativi; Certificato di Abitabilità N. 356 del 31/08/2001 Atti n. [REDACTED], Lettera per nulla figura ricevuta dal Comune

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativi e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5 - LOTTO 002

Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente con registrazione contratto allegato + contratto ricevuto dall'esecutata;

mail di richiesta pendenze all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta con Regolamento di Condominio e Certificato di idoneità statica;

Copia Fax simile APE scaricata dal CEER

Allegati N.6- LOTTO 002

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti



LOTTO 003

Trattasi di fabbricato ad uso commerciale e ad uso parcheggio di quattro piani fuori terra, oltre ad area di pertinenza adibita a cortile e parcheggi, ubicato in Comune di Trezzano sul Naviglio, con accesso da via Leonardo Da Vinci n. 101/109, costituito da: ampia zona destinata al commercio al dettaglio, servizi igienici, spogliatoio/locale mensa, locale quadri elettrici, locale server e locale archivio a piano terra (sub. 705); ampia zona commerciale, due servizi igienici al piano primo (sub. 706); ampia zona commerciale, zona uffici, due servizi igienici e una zona destinata a parcheggio al piano secondo (sub. 707); un parcheggio coperto al piano terzo ed un parcheggio a cielo scoperto al piano quarto (entrambi sub. 708); il tutto collegato tramite scale interne comuni, ascensori, montacarichi e rampa carraia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo A – fg. 6- mapp.839 sub. 705**

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso commerciale posto al piano terra composto da ampia zona destinata al commercio al dettaglio, n.6 servizi igienici, spogliatoio/locale mensa, locale quadri elettrici, locale server, ed archivio; il tutto collegato tramite due scale interne comuni, due ascensori, montacarichi e rampa carraia al piano primo (sub. 706), al piano secondo (sub.707) ed ai piani terzo e quarto (sub.708).

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per proprietà per 1/1

Pignoramento RG. 799/2019: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio:**Intestazione:**

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/1

***Osservazioni:** il codice fiscale presente in visura, [REDACTED] NON corrisponde al codice fiscale dell'esecutata, [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] bensì al codice fiscale di [REDACTED], precedente proprietaria.

Descrizione:**Comune di Trezzano sul naviglio**

Fabbricato per attività commerciali: fg. 6- mapp.839 sub. 705, Cat D/8, classe /, consistenza /, superficie catastale /, rendita Euro 13.743,00- VIA LEONARDO DA VINCI n. 101 n. 109 piano: T. Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2014 protocollo n. MI0101126 in atti dal 03/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16844.1/2014);
- DIVISIONE del 04/03/2013 protocollo n. MI0102026 in atti dal 04/03/2013 DIVISIONE (n. 16276.1/2013);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1069387 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 501734.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2010 protocollo n. MI0251831 in atti dal 06/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21073.1/2010);
- VARIAZIONE del 23/04/2009 protocollo n. MI0344307 in atti dal 23/04/2009 AMPLIAMENTO, DEM. PARZ. CONCAMBIO D'USO (n. 29403.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2006 protocollo n. MI0149267 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14614.1/2006);



- AMPLIAMENTO del 06/05/2005 protocollo n. MI0372227 in atti dal 06/05/2005 AMPLIAMENTO (n. 75535.1/2005);
- VARIAZIONE del 07/10/1999 in atti dal 07/10/1999 VARIAZIONE INTERNA (n. 356310.1/1999);
- CLASSAMENTO del 12/02/1998 in atti dal 05/10/1999 IST. 306588/98 (n. 306588.1/1998);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il Sub. 705 del mapp. 839 deriva da DIVISIONE del 04/03/2013 protocollo n. MI0102026 in atti dal 04/03/2013 DIVISIONE (n. 16276.1/2013) con cui è stato soppresso il precedente sub. 704

Il Sub. 704 del mapp. 839 deriva da:

- variazione del 23/04/2009 protocollo n. MI0344307 in atti dal 23/04/2009 ampliamento, dem. parz. Con cambio d'uso (n. 29403.1/2009) con cui è stato soppresso il precedente sub. 703

Il Sub. 703 del mapp. 839 deriva da:

ampliamento del 06/05/2005 protocollo n. MI0372227 in atti dal 06/05/2005 ampliamento (n. 75535.1/2005) con cui è stato soppresso l'originario sub. 1

Il Sub. 1 del mapp. 839 deriva da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 04/03/2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta che all'interno dell'immobile sono presenti divisori ed attrezzature removibili.

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 04/03/2013, visure catastali storiche, elaborato planimetrico ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

Identificativo corpo B - fg. 6- mapp.839 sub. 706

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso commerciale posto al piano primo composto da ampia zona commerciale e n. 2 servizi igienici; il tutto collegato tramite due scale interne comuni, due ascensori, montacarichi e rampa carraia al piano terra (sub. 705), al piano secondo (sub.707) ed ai piani terzo e quarto (sub.708).

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] per proprietà per 1/1

Pignoramento RG. 799/2019: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Comproprietari non esecutati:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED]*, per proprietà per 1/1

***Osservazioni:** il codice fiscale presente in visura, [REDACTED] NON corrisponde al codice fiscale dell'esecutata, [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] bensì al codice fiscale di [REDACTED] precedente proprietaria.

Descrizione:

Comune di Trezzano sul Naviglio

Fabbricato per attività commerciali: fg. 6- mapp.839 sub. 706, Cat D/8, classe /, consistenza /, superficie catastale /, rendita Euro 9.591,00- VIA LEONARDO DA VINCI n. 101 n. 109 piano: 1.

Derivante da:



- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/10/2019 protocollo n. MI0339533 in atti dal 15/10/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 98339.1/2019);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2014 protocollo n. MI0101126 in atti dal 03/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16844.1/2014);
- DIVISIONE del 04/03/2013 protocollo n. MI0102026 in atti dal 04/03/2013 DIVISIONE (n. 16276.1/2013);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1069387 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 501734.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2010 protocollo n. MI0251831 in atti dal 06/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21073.1/2010);
- VARIAZIONE del 23/04/2009 protocollo n. MI0344307 in atti dal 23/04/2009 AMPLIAMENTO, DEM. PARZ. CONCAMBIO D'USO (n. 29403.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2006 protocollo n. MI0149267 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14614.1/2006);
- AMPLIAMENTO del 06/05/2005 protocollo n. MI0372227 in atti dal 06/05/2005 AMPLIAMENTO (n. 75535.1/2005);
- VARIAZIONE del 07/10/1999 in atti dal 07/10/1999 VARIAZIONE INTERNA (n. 356310.1/1999);
- CLASSAMENTO del 12/02/1998 in atti dal 05/10/1999 IST. 306588/98 (n. 306588.1/1998);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il Sub. 706 del mapp. 839 deriva da DIVISIONE del 04/03/2013 protocollo n. MI0102026 in atti dal 04/03/2013 DIVISIONE (n. 16276.1/2013) con cui è stato soppresso il precedente sub. 704

Il Sub. 704 del mapp. 839 deriva da:

- variazione del 23/04/2009 protocollo n. MI0344307 in atti dal 23/04/2009 ampliamento, dem. parz. Concambio d'uso (n. 29403.1/2009) con cui è stato soppresso il precedente sub. 703

Il Sub. 703 del mapp. 839 deriva da:

ampliamento del 06/05/2005 protocollo n. MI0372227 in atti dal 06/05/2005 ampliamento (n. 75535.1/2005) con cui è stato soppresso l'originario sub. 1

Il Sub. 1 del mapp. 839 deriva da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/10/2019 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- presenza di pareti divisorie per zona filtro tra locale commerciale/esposizione ed altra area commerciale.

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 15/10/2019, visure catastali storiche, elaborato planimetrico ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

Identificativo corpo C - fg. 6- mapp.839 sub. 707

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso commerciale posto al piano secondo composto da ampia zona commerciale, zona uffici, due servizi igienici e una zona destinata al parcheggio; il tutto collegato tramite due scale interne comuni, due ascensori, montacarichi e rampa carraia al piano terra (sub. 705), al piano primo (sub.706) ed ai piani terzo e quarto (sub.708).

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] per proprietà per 1/1



Pignoramento RG. 799/2019: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio:

Infestazione:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]*, per proprietà per 1/1

***Osservazioni:** il codice fiscale presente in visura, [REDACTED] NON corrisponde al codice fiscale dell'esecutata, [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] bensì al codice fiscale di [REDACTED] precedente proprietaria.

Descrizione:

Comune di Trezzano sul naviglio

Fabbricato per attività commerciali: fg. 6- mapp.839 sub. 707, Cat D/8, classe /, consistenza /, superficie catastale /, rendita Euro 8.235,00- VIA LEONARDO DA VINCI n. 101 n. 109 piano: 2.

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2014 protocollo n. MI0101126 in atti dal 03/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16844.1/2014);
- DIVISIONE del 04/03/2013 protocollo n. MI0102026 in atti dal 04/03/2013 DIVISIONE (n. 16276.1/2013);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1069387 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 501734.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2010 protocollo n. MI0251831 in atti dal 06/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21073.1/2010);
- VARIAZIONE del 23/04/2009 protocollo n. MI0344307 in atti dal 23/04/2009 AMPLIAMENTO, DEM. PARZ. CONCAMBIO D'USO (n. 29403.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2006 protocollo n. MI0149267 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14614.1/2006);
- AMPLIAMENTO del 06/05/2005 protocollo n. MI0372227 in atti dal 06/05/2005 AMPLIAMENTO (n. 75535.1/2005);
- VARIAZIONE del 07/10/1999 in atti dal 07/10/1999 VARIAZIONE INTERNA (n. 356310.1/1999);
- CLASSAMENTO del 12/02/1998 in atti dal 05/10/1999 IST. 306588/98 (n. 306588.1/1998);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il Sub. 707 del mapp. 839 deriva da DIVISIONE del 04/03/2013 protocollo n. MI0102026 in atti dal 04/03/2013 DIVISIONE (n. 16276.1/2013) con cui è stato soppresso il precedente sub. 704

Il Sub. 704 del mapp. 839 deriva da:

- variazione del 23/04/2009 protocollo n. MI0344307 in atti dal 23/04/2009 ampliamento, dem. parz. Con cambio d'uso (n. 29403.1/2009) con cui è stato soppresso il precedente sub. 703

Il Sub. 703 del mapp. 839 deriva da:

ampliamento del 06/05/2005 protocollo n. MI0372227 in atti dal 06/05/2005 ampliamento (n. 75535.1/2005) con cui è stato soppresso l'originario sub. 1

Il Sub. 1 del mapp. 839 deriva da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 04/03/2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:



- mancata rappresentazione grafica di pareti mobili a tutta altezza e divisori per formazione di zona uffici (come da pratica edilizia del 2013).

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 04/03/2013, visure catastali storiche, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, estratti dalla scrivente)

Identificativo corpo D - fg. 6- mapp.839 sub. 708

Trattasi di porzioni di fabbricato adibite a parcheggio coperto al piano terzo ed a parcheggio a cielo scoperto al piano quarto; il tutto collegato tramite due scale interne comuni, due ascensori, montacarichi e rampa carraia al piano terra (sub. 705), al piano primo (sub.706) ed al piano secondo (sub.707).

Quota e tipologia del diritto

- [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per proprietà per 1/1

Pignoramento RG. 799/2019: quota di 1/1 a favore di [redacted]

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio:

Intestazione:

- [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], per proprietà per 1/1

***Osservazioni:** il codice fiscale presente in visura, [redacted], NON corrisponde al codice fiscale dell'esecutata, [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] bensì al codice fiscale di [redacted] precedente proprietaria.

Descrizione:

Comune di Trezzano sul naviglio

Fabbricato per attività commerciali: fg. 6- mapp.839 sub. 708, Cat C/6, classe 3, consistenza 2.388 mq, superficie catastale tot. 2.414 mq, rendita Euro 6.289,82 - VIA LEONARDO DA VINCI n. 101 n. 109 piano: 3-4.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2014 protocollo n. MI0101126 in atti dal 03/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16844.1/2014);
- DIVISIONE del 04/03/2013 protocollo n. MI0102026 in atti dal 04/03/2013 DIVISIONE (n. 16276.1/2013);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1069387 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 501734.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2010 protocollo n. MI0251831 in atti dal 06/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21073.1/2010);
- VARIAZIONE del 23/04/2009 protocollo n. MI0344307 in atti dal 23/04/2009 AMPLIAMENTO, DEM. PARZ. CON CAMBIO D'USO (n. 29403.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2006 protocollo n. MI0149267 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14614.1/2006);
- AMPLIAMENTO del 06/05/2005 protocollo n. MI0372227 in atti dal 06/05/2005 AMPLIAMENTO (n. 75535.1/2005);
- VARIAZIONE del 07/10/1999 in atti dal 07/10/1999 VARIAZIONE INTERNA (n. 356310.1/1999);
- CLASSAMENTO del 12/02/1998 in atti dal 05/10/1999 IST. 306588/98 (n. 306588.1/1998);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il Sub. 708 del mapp. 839 deriva da DIVISIONE del 04/03/2013 protocollo n. MI0102026 in atti dal 04/03/2013 DIVISIONE (n. 16276.1/2013) con cui è stato soppresso il precedente sub. 704



Il Sub. 704 del mapp. 839 deriva da:

- variazione del 23/04/2009 protocollo n. MI0344307 in atti dal 23/04/2009 ampliamento, dem. parz. Con cambio d'uso (n. 29403.1/2009) con cui è stato soppresso il precedente sub. 703

Il Sub. 703 del mapp. 839 deriva da:

ampliamento del 06/05/2005 protocollo n. MI0372227 in atti dal 06/05/2005 ampliamento (n. 75535.1/2005) con cui è stato soppresso l'originario sub. 1

Il Sub. 1 del mapp. 839 deriva da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 04/03/2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 04/03/2013, visure catastali storiche, elaborato planimetrico ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

Coerenze degli immobili in un sol corpo da Nord come da schede ed estratto di mappa:

Via Leonardo da Vinci, altra proprietà al mapp. 178, altra proprietà al mapp. 179, altra proprietà al mapp. 1445.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(All. N.3: schede catastali in atti al NCEU del 04/03/2013 e del 15/10/2019, visure catastali storiche, elaborato planimetrico ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il bene in oggetto è situato in zona semicentrale di Trezzano sul Naviglio, Comune ad ovest di Milano, in Via Leonardo Da Vinci n. 101/109, prospiciente la SS 494.

La microzona è a carattere prevalentemente commerciale, servita da urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona presenza nelle vicinanze di servizi, negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, supermercati e centri commerciali (Ikea, Metro, Mondo Convenienza ecc.) e con buona presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie urbano ed extraurbano (autobus 327) che la collegano con i comuni limitrofi e con Milano.

Area urbanistica:

a traffico sostenuto, con buona possibilità di parcheggio.

La microzona, a carattere prevalentemente commerciale/terziaria, è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

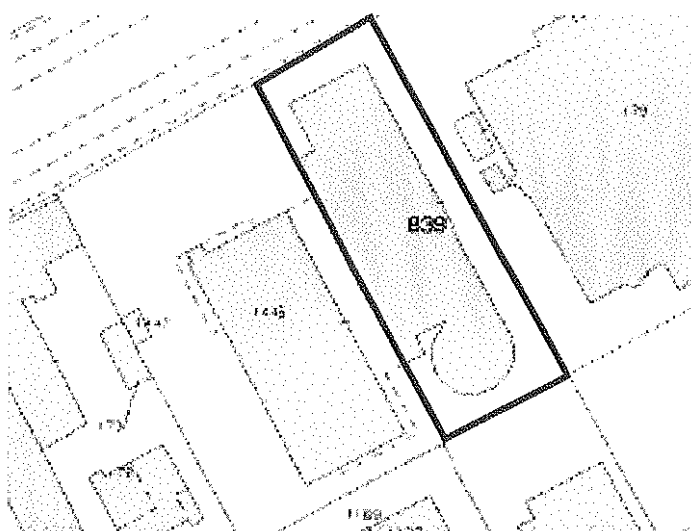
Principali collegamenti pubblici:

La fermata di Trezzano sul Naviglio, posta lungo la ferrovia Milano-Mortara, è servita dai treni della linea S9 (Saronno-Milano-Albairate) del servizio ferroviario suburbano di Milano svolto da Trenord. Inoltre, il territorio è attraversato dalla linea 327 di ATM Milano e dalla STAV Abbiategrasso.

Servizi offerti dalla zona:

buona presenza nelle vicinanze di centri commerciali e supermercati; mentre tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, luogo di culto, farmacie, banche, negozi al dettaglio) si trovano nel centro del paese, nelle prime vicinanze.





Si riportano la vista aerea e l'estratto di mappa (fuori scala) esemplificativi del Lotto 003

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 15/01/2020, si recava sul posto, alla presenza del Custode nominato, Avvocato Francesco De Zuani, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Corpi: A+ B+C+D

Il lotto in oggetto, costituito da un fabbricato ad uso commerciale e ad uso parcheggio di quattro piani fuori terra con area di pertinenza adibita a cortile e parcheggi e con accesso da Via L. Da Vinci n. 101, composto da una zona destinata al commercio al dettaglio a piano terra (sub. 705), una commerciale al piano primo (sub. 706), una zona commerciale ed una zona destinata a parcheggio al piano secondo (sub. 707), un parcheggio coperto al piano terzo ed un parcheggio a cielo scoperto al piano quarto (entrambi sub. 708), il tutto collegato



tramite due scale interne comuni, due ascensori, montacarichi e rampa carrara, è risultato occupato come segue:

corpo: A - fabbricato per attività commerciali al P. T (sub. 705) è risultato occupato in forza di contratto di locazione (fornito dall'esecutata) dalla Società [redacted] (in persona del proprio Amministratore Unico Sig. [redacted] che svolge la propria attività di vendita al dettaglio di abbigliamento e casalinghi.

✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 01/07/2020, è risultato esservi il suddetto contratto di locazione, per l'immobile in oggetto (sub. 705), a nome dell'esecutata, quale dante causa, registrato nel 2016, anteriormente al Pignoramento, come segue:

- Contratto di locazione n. [redacted] serie 3T ad uso diverso da abitativo registrato telematicamente presso l'Ufficio di Milano 6 in data 16/11/2016 a favore di Società [redacted] - contratto di 6 anni, rinnovabile per egual periodo, valido dal 10/12/2016 al 09/12/2022- canone annuo Euro 280.000,00 oltre IVA, con i seguenti sconti: Euro 80.000,00 del primo anno, Euro 60.000,00 del secondo anno, Euro 40.000,00 del terzo anno, Euro 20.000,00 del quarto anno, come segue:
 - 10/12/2016 - canone annuo Euro 200.000,00 (16.666,66 Euro mensili)
 - 10/12/2017 - canone annuo Euro 220.000,00 (18.333,33 Euro mensili)
 - 10/12/2018 - canone annuo Euro 240.000,00 (20.000,00 Euro mensili)
 - 10/12/2019 - canone annuo Euro 260.000,00 (21.666,66 Euro mensili)
 - 10/12/2020 - canone annuo Euro 280.000,00 (23.333,00 Euro mensili)
 - 10/12/2021 - canone annuo Euro 280.000,00 (23.333,00 Euro mensili)
- La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene congruo il suddetto canone di locazione

corpi: B - fabbricato per attività commerciali al P. 1 (sub. 706) è risultato in uso alla [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], in persona del rappresentante legale Sig. [redacted] immobile è risultato occupato da beni mobili costituiti da autoveature.

corpo: C - fabbricato per attività commerciali al P. 2 (sub. 707) è risultato in uso alla [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], in persona del rappresentante legale Sig. [redacted] l'immobile è risultato occupato da beni mobili costituiti da veicoli, motoveicoli e cicli.

corpo: D - parcheggio ai piani 3-4 (sub. 708) è risultato in uso alla [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] in persona del rappresentante legale Sig. [redacted] l'immobile è risultato occupato da beni mobili costituiti da autoveature al piano terzo.

La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene indicare un congruo canone di indennità da richiedere agli occupanti per i corpi **B+C+D** (ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi) di Euro 20.000 mensili (Euro 240.000,00 annui).

Fonti di informazioni:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; borsinoimmobiliare.it

Osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio di Trezzano sul Naviglio - 2° semestre 2019 - Periferica/PERIFERIA

Si demanda all'Ill.mo GE per le determinazioni del caso

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente con registrazioni contratto allegata + contratto ricevuto dall'esecutata, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato



alla data del 04/07/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili, alla data del 10/06/2020, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

✓ **Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Milano 2 in data 23/01/2007 ai nn. [redacted] atto del 18/01/2007 rep. [redacted] a rogito Notaio [redacted] [redacted] d. [redacted] (MI), a favore di [redacted], con sede in [redacted] c.f. [redacted] a carico dell'esecutata, [redacted] [redacted] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà del fabbricato oggetto del presente lotto (lotto 003), allora identificato al Catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio al fg. 6, mapp. 839, sub. 703.

Importo capitale Euro 4.500.000,00

Importo complessivo Euro 8.100.000,00

Tasso interesse annuo 4.54%

Durata anni 20

A margine della suddetta iscrizione sono presenti le seguenti note:

Annotazione presentata il 11/01/2008 rep. nn. [redacted] Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

Annotazione presentata il 26/03/2008 rep. nn. [redacted] Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

Annotazione presentata il 05/08/2008 rep. nn. [redacted] Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

Annotazione presentata il 06/05/2009 rep. nn. [redacted] Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

Annotazione presentata il 26/06/2009 rep. nn. [redacted] Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO.

4.2.2 Pignoramenti:

✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/05/2019 rep. [redacted] trascritto a Milano 2 in data 10/06/2019 ai nn. [redacted] promosso da [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro l'esecutata [redacted] [redacted] c.f. [redacted], per quota di 1/1 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio al **fg. 6 mapp. 839 subb. 705, 706, 707 e 708** (lotto 003 in oggetto), al fg. 5 mapp. 178 sub. 702 (lotto 004), al fg. 5 mapp. 228 sub. 701 (lotto 005) ed al Catasto Terreni di Trezzano sul Naviglio fg. 5 mapp. 254 (lotto 004).

Altre trascrizioni:

Nessuna risultante

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente in data 10/06/2020. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al



certificato notarile in atti.
 Misure Penali
 Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:

Il lotto in oggetto non necessita di Amministrazione.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/07/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili, alla data del 10/06/2020, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ Alla società [REDACTED] eseguita, la piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta, fra maggior consistenza, dalla società [REDACTED] con atto di scissione di società a responsabilità limitata a rogito dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in data 20/05/2003 rep. [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data 06/06/2003 ai nn. [REDACTED]

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"COL CITATO ATTO IL SIGNOR [REDACTED] HA DICHIARATO FARSI LUOGO ALLA SCISSIONE DELLA [REDACTED] MEDIANTE TRASFERIMENTO DI PARTE DEL SUO PATRIMONIO AD UNA NUOVA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] P. [REDACTED] SECONDO IL PROGETTO DI SCISSIONE APPROVATO DALL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DELL'11 OTTOBRE 2002."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (ai ventenni):

- ✓ Alla società [REDACTED] piena proprietà dei beni in oggetto (nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale) è pervenuta dalla [REDACTED] per compravendita con atto a rogito dott. dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in data 29/04/2003 rep. [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data 09/05/2003 ai nn. [REDACTED].

In atto si legge quanto segue:

"-porzione di fabbricato costituita da capannone ad uso laboratorio con annessi servizi, locali ad uso magazzino e deposito; uffici; circostante porzione di cortile costituente pertinenza scoperta di fabbricato urbano con superficie inferiore a mq 5000. Detto immobile è così censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 6°, mappale: 839/1 p.T cat. D/7 rendita Euro 12.704,84 in forza di scheda unita alla denuncia di variazione presentata con la procedura automatica DOCFA e protocollata all'UTE di Milano in data 17.10.1999 al n. 3563/99..."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"COL CITATO ATTO PREMESSO ANZITUTTO: A) CHE LA SOCIETA' VENDITRICE HA PER OGGETTO L'ATTIVITA' IN ITALIA E ALL'ESTERO DI LOCAZIONE FINANZIARIA CIOE' L'ACQUISTO O LA REALIZZAZIONE DI BENI MOBILI ED IMMOBILI



ALL'ESCLUSIVO SCOPO DELLA LORO MESSA A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA CHE LI HA SCELTI ED INDICATI E CHE SE NE HA ASSUNTO OGNI RELATIVO RISCHIO, CON FACOLTA' PER LA STESSA, AL TERMINE DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA, DI ACQUISTARNE LA PROPRIETA' A FRONTE DEL VERSAMENTO DI UN PREZZO PREDETERMINATO (ATTIVITA' DEFINITA DALLA LEGGE N. 183/1976 ARTICOLO 17); B) CHE LA SPETTABILE [REDACTED] IN DATA 21.10.1999 REGISTRATO A CANTU' IN DATA 3.4.2000 AL N. [REDACTED] SERIE 3 HA CONCESSO IN LOCAZIONE FINANZIARIA L'IMMOBILE IN COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO ALLA VIA LEONARDO DA VINCI N.101/109; C) CHE IN RELAZIONE E PER LE FINALITA' DI CUI SOPRA LA SPETT.: [REDACTED] CON ATTO RICEVTO DAL NOTAIO [REDACTED] IN DATA 21.10.1999 N. [REDACTED] DI REP. REG. A VIGEVANO IL 10.11.1999 AL N. [REDACTED] TRASCRITTO A MILANO 2 IN DATA 10.11.1999 AL N. [REDACTED] ACQUISTATO DALLA SPETTABILE [REDACTED] CON SEDE IN M. [REDACTED] RA CITATO; D) CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA B) ALL'ARTICOLO 10, HA RICONOSCIUTO ALL'UTILIZZATORE LA FACOLTA' DI ESERCITARE L'OPZIONE DI ACQUISTO ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO MEDESIMO PER IL CORRISPETTIVO DI EURO 360.000,00 (TRECENTO SESSANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO) OLTRE I.V.A.; E) CHE L'UTILIZZATORE, CON LETTERA DEL 20 NOVEMBRE 2002 HA DICHIARATO DI VOLER ACQUISTARE IL PREDETTO IMMOBILE ANTICIPATAMENTE RISPETTO ALLA SCADENZA DELLA LOCAZIONE. TUTTO CIO' PREMesso E' RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO IN OGGETTO. LA SPETTABILE [REDACTED] HA DICHIARATO DI AVERE GIA' LA DETENZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA SUINDICATA COMPRAVENDITA, IN QUALITA' DI UTILIZZATORE, SECONDO QUANTO GIA' PRECISATO NELLE PREMESSE E IN FORZA DEL CITATO CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA. LA SOCIETA' VENDITRICE, PERTANTO, HA IMMesso DAL 29.4.2003 L'ACQUIRENTE NEL POSSESSO LEGALE DELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO, CON IMMEDIATA DECORRENZA DEI REDDITI E ONERI DA ESSO DIPENDENTI, RESTANDO A CARICO DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE IN PARTICOLARE GLI EVENTUALI CONTRIBUTI DI MIGLIORIA CHE IL COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO DOVESSE IMPORRE PER OPERE ESEGUITE IN PRECEDENZA. LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA GARANTITO DI AVERE ESEGUITO DAL 21 OTTOBRE 1999 I VERSAMENTI RELATIVI ALL'I.C.I. E HA DICHIARATO DI ASSUMERSI OGNI ONERE E SPESA DERIVANTE DAI CONTROLLI E VERIFICHE FUTURE DA PARTE DEGLI ENTI PREPOSTI".

(copia conforme atto reperita in Conservatoria con scheda allegata + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

- ✓ Alla [REDACTED] la piena proprietà dei beni in oggetto (nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale) è pervenuta dalla [REDACTED] per compravendita con atto a rogito dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED] in data 21/10/1999 rep. [REDACTED] **scritto a Milano 2 in data 10/11/1999 ai nn. [REDACTED]**

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"COL CITATO ATTO LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA DICHIARATO CHE IL CAPANNONE COSTITUISCE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA [REDACTED] STIPULANDO IN DATA 21.10.1999 E IN CORSO DI REGISTRAZIONE, CHE LA SOCIETA' [REDACTED] HA ACQUISTATO PERTANTO AL PRECISO ED UNICO SCOPO DI CONCEDERLO IN LOCAZIONE FINANZIARIA, E CIO' IN ESECUZIONE DEL CONTRATTO SUINDICATO. IL SIGNOR [REDACTED] NELLA SUA QUALITA' DI PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SPETTABILE [REDACTED] HA CONFERMATO QUANTO INDICATO AL PUNTO A) DELL'ATTO IN OGGETTO E HA DICHIARATO CHE IL CAPANNONE SUDDESCRITTO CORRISPONDE ESATTAMENTE A QUELLO DA LUI STESSO PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATO E SCELTO DI PROPRIA INIZIATIVA, NONCHE, CONTRATTO CON LA PARTE VENDITRICE, IN QUANTO GIUDICATO IDONEO PER LE NECESSITA' DELLA SOCIETA' CHE RAPPRESENTA. LA VENDITA E FATTA ED ACCETTATA PER IL CONVENUTO COMPLESSIVO PREZZO DI LIRE 1.800.000.000 OLTRE I.V.A. PREZZO CHE IL SIGNOR [REDACTED] NELLA SUA QUALITA' SUDDETTA HA DICHIARATO DI AVER PRECEDENTEMENTE CONCORDATO CON LA PARTE VENDITRICE E DI RICONOSCERLO CONGRUO".

- ✓ Alla [REDACTED] la piena proprietà dei beni in oggetto (nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale) è pervenuta dalla [REDACTED] per compravendita con atto a rogito dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in data 31/12/1997 rep. [REDACTED] **trascritto a Milano 2 in data 15/01/1998 ai nn. [REDACTED] e successiva nota in rettifica trascritta a Milano 2 in data 27/04/1998 ai nn. [REDACTED]**

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA DI QUELLA PRESENTATA IN DATA 15 GENNAIO 1998 AI N.R. [REDACTED] QUANTO NELLA NOTA VENNE OMESSA L'INDICAZIONE DEL SUBALTERNO 1 (UNO).

(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato (e sottoposto ad interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento) in data posteriore al 1 settembre 1967, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presso l'ufficio Edilizia del Comune di Trezzano sul Naviglio:



- ✓ Licenza Edilizia n.95/1971 rilasciata dal Sindaco del comune di Trezzano sul Naviglio in data 29/11/1971 prot. n. 10789 (autorizzazione di occupazione ed uso rilasciata in data 01/08/1983 con effetto dal 17/04/1976 + Abitabilità);
- ✓ Condono N. 673/85 Prot. 17086 del 28/07/86 rilasciato alla [REDACTED] per Fusione capannoni- varianti interne ed esterne e rilascio di certificato di Agibilità dell'edificio per attività produttiva del 11/12/1991;
- ✓ Comunicazione Art. 26 N. 358 Prot. 5189 del 27/02/90 presentata dalla [REDACTED] per Varianti interne;
- ✓ DIA N. 198/97 Prot. 30371 del 05/11/1997 presentata dalla [REDACTED] per apertura di n. 2 porte;
- ✓ Cambio d'uso senza opere da industriale a commerciale prot. 033164 del 10/12/2001 presentata dalla società [REDACTED];
- ✓ DIA in Sanatoria N. 2/00 Prot. 440 del 10/01/00 presentata da [REDACTED] per varianti esterne ed interne;
- ✓ Domanda di Condono N. 147/04 Prot. 26558 del 09/12/04 presentata da [REDACTED] per Ampliamento e formazione soppalco e rilascio Concessione in Sanatoria in data 18/01/2006;
- ✓ DIA N. 245/06 Prot. 25865 del 21/11/06 presentata da [REDACTED] per Demolizione e ricostruzione fabbricato;
- ✓ DIA N. 48/08 Prot. 7396 del 12/03/08 presentata da [REDACTED] per Variante in corso d'opera alla DIA 245/06 + Parere di Conformità per Certificato di Prevenzione incendi con parere favorevole;
- ✓ DIA N. 33/09 Prot. 7280 del 12/03/09 presentata da [REDACTED] per Variante in corso d'opera alla DIA 245/06 + dichiarazione di Agibilità attestata;
- ✓ SCIA N. 53/13 Prot. 9329 del 03/05/13 presentata da [REDACTED] per Varianti al piano secondo; non rinvenuta la Fine Lavori;
- ✓ SCIA N. 13/19 Prot. 2798 del 01/02/19 e del 11/03/19 presentata da [REDACTED] per Variante alla DIA 48/08 (varianti interne ed esterne e cambio da parcheggio ad area commerciale); le opere relative alla suddetta SCIA non sono state concluse e non è stata presentata la Fine lavori.

(Istanza Accesso atti, Licenza Edilizia n.95/1971 + stralcio tipi grafici significativi, Condono N. 673/85 Prot. 17086 del 28/07/86 e rilascio di certificato di Agibilità del 11/12/1991+ stralcio tipi grafici significativi, Comunicazione Art. 26 N. 358 Prot. 5189 del 27/02/90 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 198/97 Prot. 30371 del 05/11/1997, Cambio d'uso senza opere da industriale a commerciale prot. 033164 del 10/12/2001, DIA in Sanatoria N. 2/00 Prot. 440 del 10/01/00 + stralcio tipi grafici significativi, Domanda di Condono N. 147/04 Prot. 26558 del 09/12/04 e rilascio Concessione in Sanatoria in data 18/01/2006 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 245/06 Prot. 25865 del 21/11/06 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 48/08 Prot. 7396 del 12/03/08 per varianti + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 33/09 Prot. 7280 del 12/03/09 + dichiarazione di Agibilità attestata + stralcio tipi grafici significativi, SCIA N. 53/13 Prot. 9329 del 03/05/13 + stralcio tipi grafici significativi, SCIA N. 13/19 Prot. 2798 del 01/02/19 + stralcio tipi grafici significativi; all. N.3- Pratiche edilizie- lotto 003)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 04/03/2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati alla DIA del 2013.

Si riporta che all'interno dell'immobile sono presenti divisori ed attrezzature removibili.

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente



corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/10/2019 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati alla pratica edilizia del 2019.

Le difformità consistono in:

- mancata demolizione di pareti divisorie per zona filtro tra locale commerciale/esposizione ed altra area commerciale e mancata formazione locali bagni nell'area commerciale in progetto (come da SCIA del 2019).

Identificativi corpo: C

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 04/03/2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

- mancata rappresentazione grafica di pareti mobili a tutta altezza e divisori per formazione di zona uffici (come da pratica edilizia del 2013).

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alla pratica edilizia del 2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

Identificativo corpo: D

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) gli immobili in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle ultime schede catastali presentate al NCEU in data 04/03/2013 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si ricorda inoltre che le opere di demolizione/modifiche relative alla SCIA del 2019 NON sono state concluse e solo parzialmente eseguite; la demolizione della zona filtro, con cambio da parcheggio ad area commerciale, NON è stata eseguita (benché il tutto sia rappresentato graficamente nella scheda catastale del 2019 come eseguito) e le SCIA del 2013 e del 2019, risultano prive della Fine Lavori.

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), come appreso dai tecnici preposti, presentare una nuova pratica edilizia onerosa a sanatoria con fine lavori per le modifiche riscontrate (rispetto alle mancate modifiche dichiarate nella pratica del 2019, compresi eventuali oneri), compiendo inoltre tutte le verifiche ed adempimenti necessari a legittimare le destinazioni attuali, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi che ostino al rilascio dei titoli, con aggiornamenti catastali; ricordando che andrà presentata anche Fine lavori tardiva per la pratica del 2013.

Il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

- La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 1%.

Il fabbricato oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio, risulta azzonato in Tessuto terziario-commerciale e ricettivo (TUC-tc- art. 35 NTA PdR)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il lotto pignorato è situato in zona periferica di Trezzano sul Naviglio, Comune ad ovest di Milano, in Via Leonardo Da Vinci n. 101/109.



Il fabbricato ad uso commerciale e ad uso parcheggio di quattro piani fuori terra con area di pertinenza adibita a cortile e parcheggi e dotato di spazi comuni quali ingresso, scale interne, ascensori, montacarichi e rampa carraia con accesso da Via L. Da Vinci n. 101, è risultato così composto:

corpo A – Fg. 5, Mapp. 839, Sub. 705

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso commerciale posto al piano terra composto da ampia zona destinata al commercio al dettaglio, n.6 servizi igienici, spogliatoio/locale mensa, locale quadri elettrici, locale server, ed archivio; il tutto collegato tramite scale interne comuni, ascensori, montacarichi e rampa carraia al piano primo (sub. 706), al piano secondo (sub.707) ed ai piani terzo e quarto (sub.708)

H interna netta locali P.T 5,70 mt ca (5,15 mt ca sotto travi); H interna netta locale bagni P. T. mt 2,80 ca.

corpo B – Fg. 5, Mapp. 839, Sub. 706

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso commerciale posto al piano primo composto da ampia zona commerciale (attualmente utilizzata a deposito di veicoli) e n. 2 servizi igienici; il tutto collegato tramite scale interne comuni, ascensori, montacarichi e rampa carraia al piano terra (sub. 705), al piano secondo (sub.707) ed ai piani terzo e quarto (sub.708).

H interna netta locali P.T 3,70 ca (3,15 mt ca sotto travi); H interna netta locale bagni P. S1 mt 2,80 ca.

corpo C – Fg. 5, Mapp. 839, Sub. 707

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso commerciale posto al piano secondo composto da ampia zona commerciale (attualmente utilizzata a deposito di veicoli, motoveicoli e cicli) una zona uffici, due servizi igienici e una zona destinata al parcheggio; il tutto collegato tramite scale interne comuni, ascensori, montacarichi e rampa carraia al piano terra (sub. 705), al piano primo (sub.706) ed ai piani terzo e quarto (sub.708)

H interna netta locali P.T 3,70 ca (3,15 mt ca sotto travi); H interna netta locale bagni P. S1 mt 2,80 ca.

corpo D – Fg. 5, Mapp. 839, Sub. 708

Trattasi di porzioni di fabbricato adibite a parcheggio coperto al piano terzo ed a parcheggio a cielo scoperto al piano quarto; il tutto collegato tramite scale interne comuni, ascensori, montacarichi e rampa carraia al piano terra (sub. 705), al piano primo (sub.706) ed al piano secondo (sub.707).

Tutti i piani, ad eccezione del piano terra al quale si accede da un grande portone a raso posto nel retro, sono fruibili da automezzi e sono serviti da una rampa a doppio senso di circolazione di mt. 6.00 di larghezza; ad ogni piano sono presenti grandi portoni adeguatamente dimensionati.

I piani, oltre ad essere fruibili dalla rampa, sono collegati tra loro da due blocchi di scale (di cui una di servizio) con relativi ascensori e da un montacarichi; è presente inoltre una scala a chiocciola aperta con struttura in ferro, posta sul retro dell'edificio, che funge da uscita di sicurezza.

Il lotto è infine dotato di un ampio cortile di forma rettangolare sul retro, con accesso da Via Leonardo da Vinci tramite cancello automatico in ferro, e di un'area adibita a parcheggi antistante il fabbricato.

La struttura portante pare realizzata in cemento armato prefabbricato, la copertura è di tipo piana realizzata in massetto armato, i tamponamenti sono realizzati in pannelli prefabbricati coibentati eccetto una parte della facciata est e parte della facciata nord che sono realizzate a vetrata continua che si estende fino al primo piano con infissi in alluminio verniciato.

Le uscite di sicurezza poste al piano terra sono di tipo a battente in vetro con maniglia antipanico e telaio in alluminio.

Ogni piano ha proprie uscite di sicurezza caratterizzate da una porta di tipo a battente



tagliafuoco con maniglione antipanico.

L'intero stabile risulta munito degli impianti elettrici e di illuminazione.

L'intero stabile è climatizzato nelle zone agibili con impianto in pompa di calore.

L'esterno dell'edificio è rivestito con pannelli prefabbricati con finitura in spaccato di marmo colore grigio e pannelli vetrati.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

Caratteristiche descrittive corpi: A+B+C+D

Internamente il fabbricato immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

pavimenti:

P. Terra

in piastrelle di ceramica a formato rettangolare nella zona vendita
condizioni: buone

in piastrelle ceramiche di colore bianco nei locali di servizio
condizioni: nella norma

P. Primo, Secondo e Terzo

In parte in resina epossidica ed in parte in lisciata di cemento
condizioni: nella norma

in piastrelle ceramiche nei bagni
condizioni: sufficienti

P. Quarto (copertura)

in lisciata di cemento
condizioni: nella norma

pareti:

P. Terra

intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma;

le pareti dei locali di servizio hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;

P. Primo, Secondo e Terzo

intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma ed in parte in blocchetti di cemento a vista;

le pareti dei bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica in condizioni sufficienti;

plafoni:

P. Terra

in cemento armato prefabbricato intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma con porzioni controsoffittate in cartongesso a quadrotti per passaggio impianti;

P. Primo, Secondo e Terzo

in cemento armato prefabbricato intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma;

infissi esterni:

P. Terra, Primo, Secondo e Terzo

i serramenti delle vetrature e delle porte di accesso, scorrevoli ed a battente, sono in alluminio con vetri doppi (4+4) antisfondamento (con vetratura di tipo continuo sul fronte est ed ovest fino al piano primo); serramenti di tipo a battente in alluminio con vetri doppi presenti a tutti i piani ad eccezione del piano terzo ove sono presenti grigliati in ferro per aerazione.

Le uscite di sicurezza poste al piano terra sono di tipo a battente in



	<p>vetro con maniglia antipanico e telaio in alluminio. Ogni piano ha proprie uscite di sicurezza caratterizzate da una porta di tipo a battente tagliafuoco con maniglione antipanico.</p>
<i>infissi interni:</i>	<p><u>P. Terra, Primo, Secondo e Terzo</u> le porte interne sono di tipo a battente in legno quelle dei bagni e dei locali di servizio; presenti porte REI nelle zone filtro e nei disimpegni compartimentati;</p>
<i>impianti:</i>	<p>l'impianto di riscaldamento e l'impianto di raffrescamento è di tipo a split con impianto a pompa di calore suddivisa per piani (presenti n. 7 macchine per condizionamento ubicate nell'area scoperta al piano primo); certificazioni non rinvenute (ad eccezione del piano terra per il quale si allega Dichiarazione di conformità per impianto elettrico e condizionamento ricevuto dall'esecutata, all. N.5), si consiglia verifica; Si riporta la presenza di caloriferi a tutti i piani, non in uso al momento del sopralluogo, per assenza di caldaia. L'impianto di acqua calda sanitaria è di tipo Autonomo alimentato da boiler elettrico ubicato nel bagno ad ogni piano (certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica); l'impianto elettrico, a semplice vista, pare a norma; tuttavia non si sono rinvenute le certificazioni (ad eccezione del piano terra per il quale si allega Dichiarazione di conformità per impianto elettrico e condizionamento ricevuto dall'esecutata, all. N.5), pertanto si consiglia verifica;</p>
<i>fabbricato:</i>	<p>tetto piano adibito a parcheggio</p>
<i>scale interne comuni</i>	<p>rampe parallele con gradini rivestiti in piastrelle in marmo tipo granito in condizioni nella norma parapetto: in ferro con bacchette verticali a disegno semplice in condizioni nella norma</p>
<i>scala esterna a chiocciola</i>	<p>in metallo in condizioni nella norma</p>
<i>montacarichi</i>	<p>presente</p>
<i>ascensore doppio</i>	<p>presente (non in funzione al momento del sopralluogo)</p>
<u>Note:</u>	<p>si allegano i seguenti documenti forniti dall'esecutata: Parere di Conformità per Certificato di Prevenzione incendi con parere favorevole del 2008, Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e condizionamento per il piano terra del 2009, Dichiarazione di Conformità del 2009 per porte tagliafuoco, Dichiarazione conformità impianto idrico antincendio del 2009 (all. N.5- lotto 003).</p>



8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza: A+B+C+D

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ex UNI 10750:2005), specificando che per la parte immobiliare posta al piano terra si è applicato un parametro in aumento anziché in diminuzione, riconoscendo la migliore fruibilità ed utilizzo, come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
D/8 P.terra immobile commerciale locato	sup. lorda di pavimento	1453,00	110%	1598,30
D/8 P.1 area commerciale	sup. lorda di pavimento	1118,00	95%	1062,10
area coperta P.1	sup. lorda di pavimento	97,00	35%	33,95
area scoperta P.1	sup. lorda di pavimento	276,00	10%	27,60
D/8 P.2 area commerciale	sup. lorda di pavimento	828,20	90%	745,38
D/8 P.2 area a parcheggio coperto	sup. lorda di pavimento	439,00	40%	175,60
C/6 -P.3 parcheggio coperto	sup. lorda di pavimento	1211,00	40%	484,40
C/6 - P.4 parcheggio scoperto	sup. lorda di pavimento	1239,00	10%	123,90
cortile e parcheggi P.terra	sup. lorda di pavimento	1468,00	10%	146,80
Scale e parti comuni	sup. lorda di pavimento	470,00	30%	141,00
Rampa	sup. lorda di pavimento	1324,00	15%	198,60
scala a chiocciola esterna	sup. lorda di pavimento	41,00	5%	2,05
TOTALE		9964,20		4739,68
			arrotondati	4740,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di



trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio di Trezzano sul Naviglio - 2° semestre 2019 – Periferica/PERIFERIA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 003:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	corpi	Sup. commerciale lordo circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
D/8 e C/6 immobili commerciali ed annessi subb.705- 706-707-708	A+B+C+D	4.740,00	€ 1.400,00	€ 6.636.000,00
				€ 6.636.000,00

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 6% come segue: 5% come da prassi di sezione dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito ed 1% per quanto riportato al punto 7.1 (conformità edilizia, catastale e urbanistica).



VALORE LOTTO 003 € 6.636.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria : -€ 331.800,00

Spese OMNICOOMPRESIVE di regolarizzazione edilizia/urbanistica/amministrativa/e/o catastale comprese spese tecniche e/o per demolizioni, ripristino, etc. di massima ed a forfait: ulteriore 1% (come da punto 7.1): -€ 66.360,00

Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO € 6.237.840,00
arrotondato € **6.238.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni con il sub. 705 OCCUPATO con titolo

La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato del lotto 003, di cui solamente il sub. 705 occupato con titolo:

arrotondato € **5.817.000,00**

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 forfetario 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.

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio Carmelo Candore ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore.

Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
 Milano, 07/08/2020

l'Esperto nominato
 arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
 Verbale di sopralluogo

Allegati N.2



Copie conformi Atti di provenienza, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3 - LOTTO 003

Schede catastali, visure catastali storiche, estratto di mappa

Allegati N.3 - Pratiche edilizie- LOTTO 003

Istanza Accesso atti, Licenza Edilizia n.95/1971 + stralcio tipi grafici significativi, Condonò N. 673/85 Prot. 17086 del 28/07/86 e rilascio di certificato di Agibilità del 11/12/1991+ stralcio tipi grafici significativi, Comunicazione Art. 26 N. 358 Prot. 5189 del 27/02/90 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 198/97 Prot. 30371 del 05/11/1997, Cambio d'uso senza opere da industriale a commerciale prot. 033164 del 10/12/2001, DIA in Sanatoria N. 2/00 Prot. 440 del 10/01/00 + stralcio tipi grafici significativi, Domanda di Condonò N. 147/04 Prot. 26558 del 09/12/04 e rilascio Concessione in Sanatoria in data 18/01/2006 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 245/06 Prot. 25865 del 21/11/06 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 48/08 Prot. 7396 del 12/03/08 per varianti + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 33/09 Prot. 7280 del 12/03/09 + dichiarazione di Agibilità attestata + stralcio tipi grafici significativi, SCIA N. 53/13 Prot. 9329 del 03/05/13 + stralcio tipi grafici significativi, SCIA N. 13/19 Prot. 2798 del 01/02/19 + stralcio tipi grafici significativi

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 per nominativi e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5 - LOTTO 003

Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente con registrazione contratto allegata + contratto ricevuto dall'esecutata;

Documenti ricevuti dall'esecutata: Parere di Conformità per Certificato di Prevenzione incendi con parere favorevole del 2008, Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e condizionamento per il piano terra del 2009, Dichiarazione di Conformità del 2009 per porte tagliafuoco, Dichiarazione conformità impianto idrico antincendio del 2009

Allegati N.6- LOTTO 003

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti



LOTTO 004

Trattasi di fabbricato ad uso commerciale di due piani fuori terra (fg. 5, mapp. 178, sub. 702) oltre ad area di pertinenza adibita a cortile e parcheggi, ubicato in Comune di Trezzano sul Naviglio, in via Leonardo da Vinci n. 273, angolo Via Eching, costituito da: un locale ad uso esposizione (concessionaria auto) con servizi igienici interni a piano terra; zona adibita ad uffici dotata di servizi igienici ed in parte in via di ristrutturazione al piano primo il tutto collegato da scala interna oltre che da scala comune per accessi separati.

Fa parte del medesimo lotto una striscia di terreno, adiacente al fabbricato, ubicata sulla Via Eching, adibita a parcheggio (fg. 5, mapp. 254).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo A – fg. 5- mapp.178 sub. 702**

Trattasi di fabbricato ad uso commercial di due piani fuori terra, oltre ad area di pertinenza adibita a cortile e parcheggi, ubicato in Comune di Trezzano sul Naviglio, con accesso da via Leonardo da Vinci n. 273, costituito da: un locale ad uso esposizione (concessionaria auto) con servizi igienici interni a piano terra; zona adibita ad uffici dotata di servizi igienici ed in parte in via di ristrutturazione al piano primo; il tutto collegato da scala interna oltre che da scala comune per accessi separati.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], per proprietà per 1/1

Pignoramento RG: [redacted] quota di 1/1 a favore di [redacted]

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Pignoramento RG: [redacted] quota di 1/1 a favore di [redacted]

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio:**Intestazione:**

- [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], per proprietà per 1/1

***Osservazioni:** il codice fiscale presente in visura, [redacted], NON corrisponde al codice fiscale dell'esecutata [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] bensì al codice fiscale di [redacted] precedente proprietaria.

Descrizione:

Comune di Trezzano sul Naviglio

Fabbricato per attività commerciali: fg. 5- mapp.178 sub. 702, Cat D/8, classe /, consistenza /, superficie catastale /, rendita Euro 9.026,00- VIA LEONARDO DA VINCI n. 273 piano: T-1.

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1069395 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 501742.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2010 protocollo n. MI0629982 in atti dal 23/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52177.1/2010);
- VARIAZIONE del 15/09/2009 protocollo n. MI0867660 in atti dal 15/09/2009 FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 212281.1/2009);

Precedenti identificativi: il Sub. 702 del mapp. 178 deriva da VARIAZIONE del 15/09/2009 protocollo n. MI0867660 in atti dal 15/09/2009 FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 212281.1/2009) con cui è stato soppresso il precedente sub. 701



La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 178 sub. 2
- foglio 5 particella 178 sub. 702

Il Sub. 701 del mapp. 178 deriva da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2005 protocollo n. MI0566368 in atti dal 28/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100960.1/2005);
- VARIAZIONE del 19/11/2004 protocollo n. MI0759585 in atti dal 19/11/2004 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 93549.1/2004) con cui è stato soppresso il precedente sub. 1

Il Sub. 1 del mapp. 178 deriva da:

- CLASSAMENTO del 29/12/1999 in atti dal 29/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5123.458/1999);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'immobile come da scheda ed estratto di mappa:

Via Leonardo da Vinci, mapp. 254, mapp. 226 e mapp. 243, mapp. 107.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/09/2009 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- Demolizione tavolati con relativo vano porta locale ripostiglio al piano primo porzione lato sud;
- la porzione lato sud del piano primo è in fase di ristrutturazione e non ultimata;
- la scala per accedere al piano primo, lato sud, dal locale esposizione a piano terra è risultata incompleta e priva di parapetto.

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 15/09/2009 estratte dalla scrivente, visure catastali storiche ed estratto di mappa)

Identificativo corpo B – fog. 5- mapp.254

Trattasi di terreno di 370 mq circa ubicato tra il mapp. 178 e la Via Eching; il suddetto terreno, con forma rettangolare, ed in parte adibito a parcheggio, costituisce nella sua quasi totalità sedime della strada Comunale già identificata quale Via Eching, come da titoli di provenienza.

Quota e tipologia del diritto

[redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], per proprietà per 1/1

Pignoramento RG. [redacted] quota di 1/1 a favore di [redacted]

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Pignoramento RC [redacted]: quota di 1/1 a favore di [redacted]

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]*, per proprietà per 1/1

***Osservazioni:** il codice fiscale presente in visura [redacted], NON corrisponde al codice fiscale dell'esecutata, [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] bensì al codice fiscale [redacted] precedente proprietaria.



Descrizione:

Comune di Trezzano sul Naviglio

terreno: fg. 5- mapp. 254, Qualità SEMIN IRRIG classe 1 Superficie 03 are 70 centiare; reddito dominicale Euro 2,98; reddito agrario Euro 3,54.

Derivante da:

- VERIFICA STRAORDINARIA del 30/06/1988 in atti dal 22/09/1988 IS. 762/88 (n. 762.2/1988);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 5 particella 15

- FRAZIONAMENTO in atti dal 30/12/1977 (n. 5077);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 5 particella 178 - foglio 5 particella 255

- Tabella di variazione in atti dal 20/12/1974 (n. 274);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 5 particella 15 - foglio 5 particella 16 - foglio 5 particella 105 - foglio 5 particella 226 - foglio 5 particella 227 - foglio 5 particella 228

- Tabella di variazione in atti dal 20/12/1974 (n. 274)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 5 particella 16

Il mapp. 16 del fg. 5 deriva da:

- Tabella di variazione del 22/05/1971 in atti dal 30/06/1971 (n. 2471

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 5 particella 7 - foglio 5 particella 15 - foglio 5 particella 17 - foglio 5 particella 18 - foglio 5 particella 90

- Tabella di variazione del 22/05/1971 in atti dal 30/06/1971 (n. 2471

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 5 particella 6 - foglio 5 particella 7 - foglio 5 particella 15

- foglio 5 particella 17 - foglio 5 particella 18 - foglio 5 particella 36 - foglio 5 particella 48 - foglio 5 particella

49 - foglio 5 particella 69 - foglio 5 particella 71 - foglio 5 particella 90 - foglio 5 particella 91 - foglio 5

particella 92 - foglio 5 particella 93 - foglio 5 particella 94 - foglio 5 particella 95 - foglio 5 particella 96 -

foglio 5 particella 97 - foglio 5 particella 98 - foglio 5 particella 99 - foglio 5 particella 100 - foglio 5 particella

106 - foglio 5 particella 107 - foglio 5 particella 108 - foglio 5 particella 109 - foglio 5 particella 110 - foglio

5 particella 111 - foglio 5 particella 112 - foglio 5 particella 113 - foglio 5 particella 114 - foglio 5 particella

115 - foglio 5 particella 116 - foglio 5 particella 117 - foglio 5 particella 118 - foglio 5 particella 119 - foglio

5 particella 120 - foglio 5 particella 121 - foglio 5 particella 122 - foglio 5 particella 123 - foglio 5 particella

124 - foglio 5 particella 125 - foglio 5 particella 126 - foglio 5 particella 127 - foglio 5 particella 128 - foglio

5 particella 129 - foglio 5 particella 130 - foglio 5 particella 131 - foglio 5 particella 132 - foglio 5 particella

133 - foglio 5 particella 134 - foglio 5 particella 135

-FRAZIONAMENTO del 19/05/1967 in atti dal 05/10/1968 (n. 8168

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 5 particella 58

- Impianto meccanografico del 01/02/1964

Coerenze dell'area da nord da nord come da estratto di mappa

via Leonardo da Vinci, via Eching, mapp.178,

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(All. N.3: estratto di mappa, visura catastale)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e delle visure storiche catastali; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura (All. N. 3)

Si riporta che l'area al mappale 254 costituisce, nella sua quasi totalità, sedime di Strada Comunale, già identificata come via Eching, come da titoli di provenienza.

(All. N.3: visure catastali storiche ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

I beni in oggetto sono situati in zona periferica di Trezzano sul Naviglio, Comune ad ovest di Milano, in Via Leonardo Da Vinci n. 273, prospiciente la SS 494.



La microzona è a carattere prevalentemente produttivo, servita da urbanizzazioni primarie e secondarie, con sufficiente presenza nelle vicinanze di servizi, negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, supermercati e centri commerciali (Ikea, Metro, Mondo Convenienza ecc.) e con buona presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie urbano ed extraurbano (autobus 327) che la collegano con i comuni limitrofi e con Milano.

Area urbanistica:

a traffico sostenuto, con buona possibilità di parcheggio.

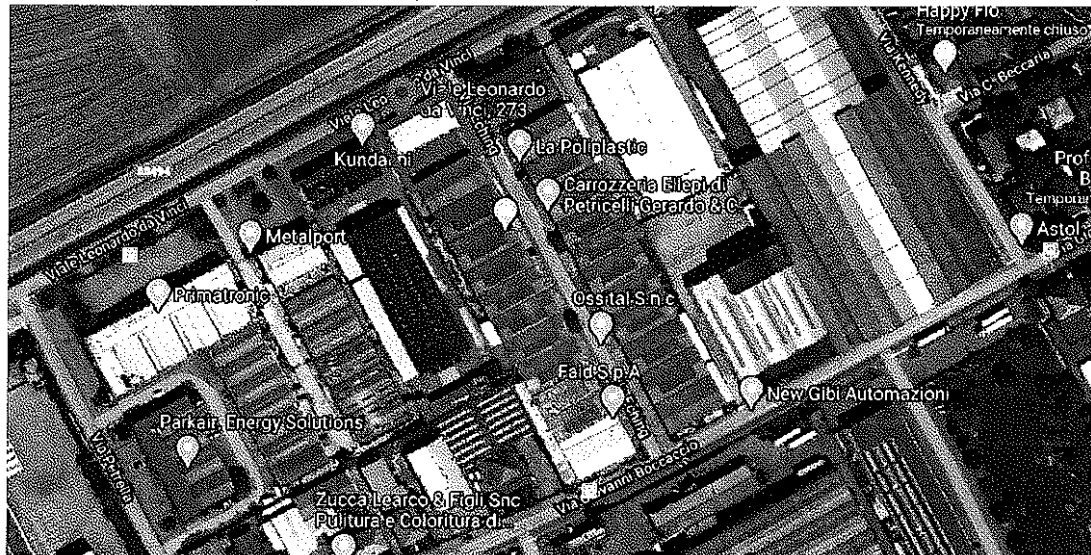
La microzona, a carattere prevalentemente produttiva, è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

La fermata di Trezzano sul Naviglio, posta lungo la ferrovia Milano-Mortara, è servita dai treni della linea S9 (Saronno-Milano-Albairate) del servizio ferroviario suburbano di Milano svolto da Trenord. Inoltre, il territorio è attraversato dalla linea 327 di ATM Milano e dalla STAV Abbiategrasso.

Servizi offerti dalla zona:

buona presenza nelle vicinanze di centri commerciali e supermercati; mentre tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, luogo di culto, farmacie, banche, negozi al dettaglio) si trovano nel centro del paese, nelle prime vicinanze.



Si riportano la vista aerea e l'estratto di mappa (fuori scala) esemplificativi del Lotto 004



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 15/01/2020, si recava sul posto, alla presenza del Custode nominato, Avvocato Francesco De Zuani, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Corpi: A+ B

Il lotto in oggetto, costituito da un fabbricato ad uso commerciale di due piani fuori terra con area di pertinenza adibita a cortile e parcheggi (sub. 702, mapp. 178) ed accesso da Via L. Da Vinci n. 273, oltre ad area adibita in parte a parcheggio (mapp. 254), è risultato occupato dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] in persona del rappresentante legale Sig. [REDACTED] in forza di comodato a titolo gratuito ricevuto dall'esecutata.

corpi: A – porzione di fabbricato a piano terra utilizzato per esposizione vetture (concessionaria auto) occupato da [REDACTED] al piano primo una porzione del fabbricato è utilizzata ad uffici da [REDACTED] mentre la restante porzione (separata da una porta), è risultata vuota ed in fase di ristrutturazione e sempre nella disponibilità di [REDACTED]

corpo: B – area, adibita in parte a parcheggio (ed in parte a strada comunale) è risultata in uso a [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] in persona del rappresentante legale Sig. [REDACTED]

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell' Agenzia delle Entrate, alla data del 06/11/2019, non risultano in essere contratti di locazione, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore, quale dante causa.
 - Si riporta, per completezza d'informazione, che il contratto n. 1913/37/2010 registrato presso l'Ufficio di Milano 6 a favore di [REDACTED], dante causa l'esecutata - contratto di 6 anni valido dal 01/06/2010 al 31/05/2016 – canone annuo Euro 55.000,00 - è stato risolto in data 31/05/2016.

La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene indicare un congruo canone di indennità da richiedere agli occupanti per il lotto 004 (ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi) di Euro 7.000,00 mensili (canone annuo Euro 84.000,00).

Fonti di informazioni:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; borsinoimmobiliare.it

Osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio di Trezzano sul Naviglio - 2° semestre 2019 – Periferica/PERIFERIA

Si demanda all'Ill.mo GE per le determinazioni del caso

(Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti + contratto di comodato ricevuto dall'esecutata, all. N.5 lotto 004)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dai certificati notarili in atti facenti stato alle date del 29/05/2019 e del 04/07/2019, ai quali si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l' Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alle data del 10/06/2020, si riporta quanto segue:



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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.2 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 2 in data 19/01/2010 ai nn. [redacted]** atto del 13/01/2010 rep. [redacted] a rogito Notaio [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] c. [redacted], a carico dell'esecutata, L. [redacted] s.r.l., per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto (lotto 004).

Importo capitale Euro 2.000.000,00

Importo complessivo Euro 4.000.000,00

Tasso interesse annuo 2,3%

Durata anni 10

A margine della suddetta iscrizione è presente la seguente nota:

Annotazione presentata il 11/12/2013 rep. nn. [redacted] Tipo di atto: 0800 - [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/05/2019 rep. [redacted], trascritto a **Milano 2 in data 10/06/2019 ai nn. [redacted]** promosso da [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro l'esecutata, [redacted] c.f. [redacted] per quota di 1/1 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio al fg. 6 mapp. 839 subb. 705, 706, 707 e 708 (lotto 003), al **fg. 5 mapp. 178 sub. 702** (lotto 004 in oggetto), al fg. 5 mapp. 228 sub. 701 (lotto 005) ed al Catasto Terreni di Trezzano sul Naviglio **al fg. 5 mapp. 254** (lotto 004 in oggetto).

(Duplo Nota di trascrizione All. N.1)

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 21/03/2019 rep. [redacted] trascritto a **Milano 2 in data 08/05/2019 ai nn. [redacted]** promosso da [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro l'esecutata, [redacted] c.f. [redacted] per quota di 1/1 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio al **fg. 5 mapp. 178 sub. 702** ed al Catasto Terreni di Trezzano sul Naviglio **fg. 5 mapp. 254** (lotto 004 in oggetto).

(Duplo Nota di trascrizione All. N.1)

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente in data 10/06/2020. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto ai certificati notarili in atti.

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:

Il lotto in oggetto non necessita di Amministrazione.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dai certificati notarili in atti facenti stato alle date del 29/05/2019 e del 04/07/2019, ai quali si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alle data del 10/06/2020, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ Alla società [REDACTED], eseguita, la piena proprietà dei beni in oggetto (lotto 004) è pervenuta, fra maggior consistenza, dalla società [REDACTED] con atto di scissione di società a responsabilità limitata a rogito dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in data 20/05/2003 rep. [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data 06/06/2003 ai nn. [REDACTED]

In atto si legge quanto segue:

"Si dà atto che il mappale 254 costituisce nella sua quasi totalità sedime di strada Comunale già identificata quale Via Ecking"

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- ✓ Alla società [REDACTED] la piena proprietà dei beni in oggetto (lotto 004) è pervenuta dalla Sig. [REDACTED] per compravendita con atto a rogito dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in data 29/12/1992 rep. [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data 12/01/1993 ai nn. [REDACTED]

In atto si legge quanto segue:

"Si dà atto che il mappale 254 costituisce nella sua quasi totalità sedime di strada Comunale già identificata quale Via Ecking"

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto ricevuta dal Notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato in data posteriore al 1 settembre 1967, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presso l'ufficio Edilizia del Comune di Trezzano sul Naviglio:

- ✓ Licenza edilizia originaria Prot. n. 804 rilasciata in data 06/03/1973 per costruzione di due stabili ad uso esposizione ed uffici + Licenza di Abitabilità e usabilità del 23/04/1975;
- ✓ DIA N. 126/95 Prot. 33338 del 21/12/1995 presentata da [REDACTED] per manutenzione facciata- rifac. Vettrine + Collaudo e Ultimazione lavori;
- ✓ DIA N. 98/96 Prot. 14167 del 24/05/1996 presentata da [REDACTED] per varianti + Collaudo e Ultimazione lavori;
- ✓ DIA N. 244/03 Prot. 25108 del 14/11/2003 presentata da [REDACTED] per varianti interne ed esterne + Collaudo e Ultimazione lavori + dichiarazioni di conformità + Dichiarazione di immobile non assoggettato a certificazione di Prevenzione incendi;
- ✓ Condono 04 N. 146 Prot. 26557 del 09/12/04 rilasciato a [REDACTED] per Ampliamento ed Agibilità rilasciata per le opere oggetto di sanatoria;



- ✓ DIA N. 22/07 Prot. 3240 del 09/02/2007 presentata da [REDACTED] per Restauro e risanamento conservativo + integrazione per deposito documentazione per progetto strutture in c.c.a prefabbricate; non rinvenuta la Fine Lavori;
- ✓ DIA N. 21/10 Prot. 5081 del 23/02/2010 presentata da [REDACTED] per varianti alla DIA N.22/07+ Parere di Conformità per Prevenzione incendi "Condizionato"; le opere relative alla suddetta DIA non sono state concluse e non risulta essere stata presentata la Fine lavori.

(Istanza Accesso atti, Licenza edilizia Prot. n. 804 del 06/03/1973 + Licenza di Abitabilità e usabilità del 23/04/1975 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 126/95 Prot. 33338 del 21/12/1995 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 98/96 Prot. 14167 del 24/05/1996 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 98/96 Prot. 14167 del 24/05/1996 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 244/03 Prot. 25108 del 14/11/2003 + stralcio tipi grafici significativi, Condono 04 N. 146 Prot. 26557 del 09/12/04 ed Agibilità + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 22/07 Prot. 3240 del 09/02/2007 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 21/10 Prot. 5081 del 23/02/2010 + Parere di Conformità per Prevenzione incendi "Condizionato" + stralcio tipi grafici significativi; all. N.3- Pratiche edilizie- lotto 004)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/09/2009 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati alle DIA del 2007 e del 2010.

Le difformità consistono in:

- Demolizione tavolati con relativo vano porta locale ripostiglio al piano primo porzione lato sud;
- La porzione lato sud del piano primo è in fase di ristrutturazione e non ultimata;
- La scala per accedere al piano primo, lato sud, dal locale esposizione a piano terra è risultata incompleta e priva di parapetto

Identificativo corpo: B

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e delle visure storiche catastali; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura e con l'utilizzo a parcheggi, come da tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Si riporta che l'area al mappale 254, di circa 370 mq, come da visura, è in parte utilizzata a parcheggi pertinenziali al fabbricato ed in parte, come anche da titoli di provenienza, costituisce sedime di strada comunale, già identificata come via Eching.

La suddetta porzione adibita a parcheggi parrebbe "di fatto" compresa nella scheda catastale del corpo A (mapp. 178, sub. 702)

Si ricorda inoltre che le opere di demolizione/modifiche relative alla DIA del 2010 NON sono state concluse ed in parte eseguite difformemente da quanto dichiarato, (benché il tutto sia rappresentato graficamente nella scheda catastale del 2010 come eseguito) e che le SCIA del 2007 e del 2010 risultano prive della Fine Lavori.

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), come appreso dai tecnici preposti, presentare una nuova pratica edilizia onerosa a sanatoria con fine lavori per le modifiche riscontrate (rispetto alle mancate modifiche dichiarate nella pratica del 2013, compresi eventuali oneri), compiendo inoltre tutte le verifiche ed adempimenti necessari a legittimare le destinazioni attuali, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi che ostino al rilascio dei titoli, con aggiornamenti catastali; ricordando che andrà presentata anche Fine lavori tardiva per la pratica del 2007.



Il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

- La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 1,5%.

Il fabbricato oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio, risulta azionato in Tessuto produttivo (TUC-p- art. 36 NTA PdR)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il lotto pignorato in oggetto è situato in zona periferica di Trezzano sul Naviglio, Comune ad ovest di Milano, in Via Leonardo Da Vinci n. 273, angolo Via Eching, con accesso principale da Via Leonardo da Vinci.

Trattasi di fabbricato ad uso commerciale di due piani fuori terra, oltre ad area di pertinenza adibita a cortile e parcheggi, costituito da: un locale ad uso esposizione (concessionaria auto) con servizi igienici interni a piano terra; zona adibita ad uffici dotata di servizi igienici ed in parte in via di ristrutturazione al piano primo; il tutto collegato da scala interna oltre che da scala comune per accessi separati.

Fa parte del medesimo lotto una striscia di terreno adiacente al suddetto fabbricato, sulla via Eching, adibita in parte a parcheggio ed in parte costituente la via Eching stessa.

corpo A- Fg. 5, Mapp. 178, Sub. 72

Trattasi di fabbricato ad uso commerciale di due piani fuori terra con copertura piana oltre ad area di pertinenza adibita a cortile e parcheggi costituito da: un locale open-space ad uso esposizione (concessionaria auto) con tripla esposizione, servizi igienici interni a piano terra; zona adibita ad uffici, con doppia esposizione, dotata di servizi igienici ed in parte in via di ristrutturazione al piano primo il tutto collegato da scala interna oltre che da scala comune per accessi separati.

H interna netta locali controsoffittati P. Terra 3,00 mt ca.

H interna netta locali P. Primo 3,00 mt ca

Il fabbricato è dotato di un cortile di forma rettangolare sul retro, con accesso da Via Eching tramite cancello automatico a doppio battente in ferro, e di un'area adibita a parcheggi antistante il fabbricato, sulla Via L. da Vinci, dalla quale avviene l'accesso principale e di un'altra area, sempre a parcheggi, sulla Via Eching (parte del mapp. 254- corpo B)

corpo B- Fg. 5, Mapp. 254

Trattasi di terreno di 370 mq circa ubicato tra il mapp. 178 e la Via Eching; il suddetto terreno, con forma rettangolare, è in parte adibito a parcheggi ed in parte costituisce la via Eching stessa, come anche da titoli di provenienza. La suddetta porzione adibita a parcheggi parrebbe "di fatto" compresa nella scheda catastale del corpo A (mapp. 178, sub. 702)

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili- lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

pavimenti: P. terra
in piastrelle di ceramica a formato rettangolare
condizioni: buone



in piastrelle ceramiche nei bagni
condizioni: buone
P. Primo (porzione ristrutturata)
in piastrelle di ceramica nella zona uffici ristrutturata
condizioni: nella norma seppur datate
in piastrelle ceramiche nei bagni
condizioni: sufficienti
P. Primo (porzione in fase di ristrutturazione)
in parte in piastrelle di ceramica di vario tipo e formato
necessitanti di manutenzione ed in parte in quadrotti di
parquet in condizioni nella norma;
in piastrelle ceramiche nei bagni
condizioni: buone

pareti: P. terra
intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma;
le pareti dei bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica in
condizioni buone;
P. Primo (porzione ristrutturata)
intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma;
le pareti dei bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica in
condizioni nella norma;
P. Primo (porzione in fase di ristrutturazione)
In parte intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma
ed in parte necessitanti di nuova imbiancatura
le pareti del bagno hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica in
condizioni buone;

plafoni: P. terra
in parte intonacati e verniciati a civile ed in parte controsoffittati in
cartongesso verniciato ed in parte in quadrotti di cartongesso
all'interno dei quali sono posizionati i corpi illuminanti e gli impianti
di condizionamento.
Condizioni: buone
P. Primo (porzione ristrutturata)
intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma;
P. Primo (porzione in fase di ristrutturazione)
In parte intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma ed
in parte necessitanti di nuova imbiancatura

infissi esterni: P. terra
i serramenti delle vetrate e delle porte di accesso, a battente, sono
in alluminio con vetri doppi antisfondamento; serramenti in
alluminio con vetri doppi presenti nei bagni;
P. Primo
Serramenti di tipo a battente in alluminio con vetri doppi e sbarre
in ferro a protezione;

porte interne: P. Terra
le porte dei bagni sono di tipo a battente in legno verniciato
colore bianco in buone condizione;
P. Primo (porzione ristrutturata)
le porte dei bagni sono di tipo a battente in legno verniciato
colore bianco in condizioni nella norma;
le porte degli uffici sono di tipo a battente in parte in alluminio e



vetro satinato ed in parte in vetro trasparente in buone condizioni;
P. Primo (porzione in fase di ristrutturazione)
 Porte assenti

impianti: l'impianto di riscaldamento e l'impianto di raffrescamento sono di tipo ad aria con impianto a pompa di calore al p. terra; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica;
 l'impianto di riscaldamento e l'impianto di raffrescamento sono di tipo a fan-coil al P. Primo (con sola predisposizione nella porzione in fase di ristrutturazione).
 Presente impianto di raffrescamento di tipo a split al P. Primo nella porzione ristrutturata.
 L'impianto di acqua calda sanitaria è di tipo Autonomo alimentato da boiler elettrico ubicato nei bagni ad ogni piano (certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica);
 l'impianto elettrico, a semplice vista, pare a norma; tuttavia non si sono rinvenute le certificazioni, pertanto si consiglia verifica;

fabbricato: tetto piano con facciate prefabbricate
 condizioni: nella norma

scala interna struttura in alluminio e tiranti con gradini in granito non completata;
 manca porzione di parapetto sullo sbarco al piano primo

scala comune gradini rivestiti in marmo in condizioni nella norma

servoscala assente

ascensore assente

Imp. allarme presente con telecamere e collegamento a centrale operativa e forze dell'ordine

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ex UNI 10750:2005), come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda	Coeff.	Sup. commerciale lorda
P.Terra	sup. lorda di pavimento	658,00	100%	658,00
P.1	sup. lorda di pavimento	317,70	100%	317,70
lastrico solare P.1	sup. lorda di pavimento	348,00	5%	17,40
scala comune	sup. lorda di pavimento	14,70	30%	4,41
area di cortile e parcheggi (comprensiva della porzione a parcheggi sul mapp 254	sup. lorda di pavimento	736,70	10%	73,67
TOTALE		2075,10		1071,18
			arrotondati	1071,00

Note: la restante parte del mapp. 254 (strada) rientra nella valutazione complessiva del lotto

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio di Trezzano sul Naviglio - 2° semestre 2019 – Periferica/PERIFERIA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



9.3 VALUTAZIONE LOTTO 004:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	corpi	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
fabbricato commerciale con uffici pertinenziali ed annessi	A	1.071,00	€ 1.400,00	€ 1.499.400,00
				€ 1.499.400,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 6,5% come segue: 5% come da prassi di sezione dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 1,5% per quanto riportato al punto 7.1 (conformità edilizia, catastale e urbanistica).

VALORE LOTTO 004	€ 1.499.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria	-€ 74.970,00
Spese OMNICOMPRESIVE di regolarizzazione edilizia/urbanistica/amministrativa/e/o catastale comprese spese tecniche e/o per demolizioni, ripristino, etc. di massima ed a forfait: ulteriore 1,5% (come da punto 7.1):	-€ 22.491,00
Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni	€ 1.401.939,00
Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni - LIBERO arrotondato	€ 1.402.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni - occupato :	
NON ricorre il caso	

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dai notai [redacted] ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore.

Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 07/08/2020

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:



Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
Verbale di sopralluogo

Allegati N.2

Copie conformi Atti di provenienza, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3 - LOTTO 004

Scheda catastale, visure catastali storiche, estratti di mappa

Allegati N.3 - Pratiche edilizie- LOTTO 004

Istanza Accesso atti, Licenza edilizia Prot. n. 804 del 06/03/1973 + Licenza di Abitabilità e usabilità del 23/04/1975 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 126/95 Prot. 33338 del 21/12/1995 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 98/96 Prot. 14167 del 24/05/1996 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 98/96 Prot. 14167 del 24/05/1996 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 244/03 Prot. 25108 del 14/11/2003 + stralcio tipi grafici significativi, Condonò 04 N. 146 Prot. 26557 del 09/12/04 ed Agibilità + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 22/07 Prot. 3240 del 09/02/2007 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 21/10 Prot. 5081 del 23/02/2010 + Parere di Conformità per Prevenzione incendi "Condizionato" + stralcio tipi grafici significativi

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 per nominativi e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5 - LOTTO 004

Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente + contratto di comodato gratuito ricevuto dall'esecutata;

Allegati N.6- LOTTO 004

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti



LOTTO 005**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo A – fg. 5- mapp.228 sub. 701**

Trattasi di porzione fabbricato costituita da capannone industriale di un piano fuori terra, oltre ad area di pertinenza adibita a cortile, ubicato in Comune di Trezzano sul Naviglio, in Via Eching n. 19/21/23, con accesso e scarico da Via Eching e da Via Boccaccio, costituito da: ampia zona ad uso officina, zona deposito, porzioni adibite ad uffici e servizi igienici interni a piano terra con porzione soppalcata utilizzata a magazzino, collegata tramite scala interna, oltre a porzione di cortile pertinenziale. Presente antistante il fabbricato area di parcheggio privato di uso pubblico (come da pratiche edilizie).

Quota e tipologia del diritto

- [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] per proprietà per 1/1

Pignoramento RG. [redacted] quota di 1/1 a favore di [redacted]

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio:**Intestazione:**

- [redacted] L. con sede in [redacted], c.f. [redacted] per proprietà per 1/1

Note: si riporta che l'intestazione in visura è erroneamente [redacted] anziché [redacted]

Descrizione:**Comune di Trezzano sul Naviglio**

Fabbricato per attività industriali: fg. 5- mapp.228 sub. 701, Cat D/7, classe /, consistenza /, superficie catastale /, rendita Euro 8.850,00 - VIA ECHING n. 19 n. 21 n. 23 piano: T-1

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2005 protocollo n. MI0460364 in atti dal 13/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86637.1/2005);
- VARIAZIONE del 07/10/2004 protocollo n. MI0636908 in atti dal 07/10/2004 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 84354.1/2004);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0575190 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65716.1/2004);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/07/2002 protocollo n. 605036 in atti dal 19/07/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36570.1/2002);
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 63748/1988)

Precedenti identificativi: il Sub. 701 del mapp. 228 deriva da VARIAZIONE del 07/10/2004 protocollo n. MI0636908 in atti dal 07/10/2004 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 84354.1/2004) del mapp. 228 intero.

Coerenze dell'immobile come da scheda ed estratto di mappa:

mapp. 176, mapp. 59, Via Boccaccio, Via Eching.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 07/10/2004 (tenendo



conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

- chiusura con pareti prefabbricate/mobili a tutta altezza di piccola porzione a piano terra per creazione zona uffici (come da Scia del 2017);
- mancata rappresentazione grafica di tettoia sul retro (come da DIA del 1998)

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 07/10/2004 estratta dalla scrivente, visure catastali storiche ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il bene in oggetto è situato in zona semi centrale di Trezzano sul Naviglio, Comune ad ovest di Milano, in Via Echling n.19/21, traversa di Via Leonardo da Vinci.

La microzona è a carattere prevalentemente produttivo, servita da urbanizzazioni primarie e secondarie, con sufficiente presenza nelle vicinanze di servizi, negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, supermercati e centri commerciali (Ikea, Metro, Mondo Convenienza ecc.) e con buona presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie urbano ed extraurbano (autobus 327) che la collegano con i comuni limitrofi e con Milano.

Area urbanistica:

a traffico locale, con buona possibilità di parcheggio.

La microzona, a carattere prevalentemente produttiva, è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

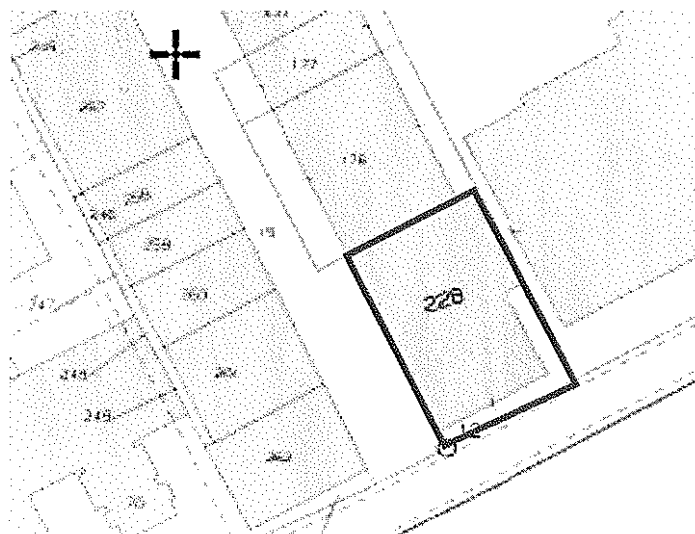
Principali collegamenti pubblici:

La fermata di Trezzano sul Naviglio, posta lungo la ferrovia Milano-Mortara, è servita dai treni della linea S9 (Saronno-Milano-Albairate) del servizio ferroviario suburbano di Milano svolto da Trenord. Inoltre, il territorio è attraversato dalla linea 327 di ATM Milano e dalla STAV Abbiategrasso.

Servizi offerti dalla zona:

buona presenza nelle vicinanze di centri commerciali e supermercati; mentre tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, luogo di culto, farmacie, banche, negozi al dettaglio) si trovano nel centro del paese, nelle prime vicinanze.





Si riportano la vista aerea e l'estratto di mappa (fuori scala) esemplificativi del Lotto 004

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 15/01/2020, si recava sul posto, alla presenza del Custode nominato, Avvocato Francesco De Zuani, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Corpo: A

Il lotto in oggetto, porzione di capannone industriale di un piano fuori terra, oltre ad area di pertinenza adibita a cortile, con accesso e scarico da Via Eching e da Via Boccaccio, costituito da un'ampia zona ad uso officina, porzioni adibite ad uffici e servizi igienici interni a piano terra con porzione soppalcata utilizzata a magazzino, oltre a porzione di cortile pertinenziale, è risultato occupato dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], in persona del rappresentante legale Sig. [REDACTED], in forza di comodato a titolo gratuito fornito dall'esecutata (all. N.5 lotto 004).

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene un congruo canone di indennità da richiedere agli occupanti di Euro 5.000,00 mensili (canone annuo Euro 60.000,00).
Fonti di informazioni:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; borsinoimmobiliare.it

Osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio di Trezzano sul Naviglio - 2° semestre 2019 – Periferica/PERIFERIA

Si demanda all'Ill.mo GE per le determinazioni del caso

(Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti + contratto di comodato ricevuto dall'esecutata, all. N.5 lotto 005)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/07/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenda del



Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 10/06/2020, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.3 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/05/2019 rep. [redacted] trascritto a Milano 2 in data 10/06/2019 ai nn. [redacted] promosso da [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro l'esecutato [redacted] c.f. [redacted], per quota di 1/1 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Trezzano sul Naviglio al fg. 6 mapp. 839 subb. 705, 706, 707 e 708 (lotto 003), al fg. 5 mapp. 178 sub. 702 (lotto 004), al **fg. 5 mapp. 228 sub. 701** (lotto 005 in oggetto) ed al Catasto Terreni di Trezzano sul Naviglio fg. 5 mapp. 254 (lotto 004).

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente in data 10/06/2020. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:

Il lotto in oggetto non necessita di Amministrazione.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/07/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 10/06/2020, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ Alla società [redacted] esecutata, la piena proprietà del bene in oggetto (lotto 005) è pervenuta, fra maggior consistenza, dalla società [redacted] on



atto di scissione di società a responsabilità limitata a rogito dott. [redacted] Notaio in [redacted] in data 20/05/2003 rep. [redacted] trascritto a Milano 2 in data 06/06/2003 ai nn. [redacted]

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- ✓ Alla società [redacted] a piena proprietà del bene in oggetto (lotto 005) è pervenuta dai Sigg. ri [redacted] e [redacted] per compravendita con atto a rogito A [redacted] Notaio in [redacted] in data 10/07/1997 rep. [redacted] trascritto a Milano 2 in data 23/07/1997 ai n. [redacted]

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"PORZIONE DI FABBRICATO URBANO COSTITUITA DA CAPANNONE INDUSTRIALE DELLA SUPERFICIE DI CIRCA MQ.1260 CON ANNESSO CORTILE, COSTITUENTE PERTINENZA SCOPERTA DEL PREDETTO CAPANNONE, CON SUPERFICIE INFERIORE A MQ.5.000. IL TUTTO RISULTA DISTINTO AL N.C.E.U. ALLA PARTITA 2175 FOGLIO DI MAPPA 5., MAPPALE 228 IN FORZA DI SCHEDA UNITA ALLA DENUNCIA DI VARIAZIONE PROTOCOLLATA ALL'U.T.E. DI MILANO IN DATA 11.4.1988 AL N.63478 DI PROTOCOLLO, CHE HA FUSO IN UN'UNICA UNIT. DUE PRECEDENTI UNIT. IMMOBILIARI DISTINTE AL N.C.E.U. CON LE SCHEDE: SERIE D NUMERI 0172072; 0172073; PROTOCOLLATE ALL'U.T.E. DI MILANO TUTTE IL 23.12.1972 RISPETTIVAMENTE AI NUMERI 11971 E 11972.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, è stato edificato in data posteriore al 1 settembre 1967, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presso l'ufficio Edilizia del Comune di Trezzano sul Naviglio:

- ✓ Licenza edilizia n. 18/72 del 17/04/1972 per capannoni industriali + Autorizzazione di Occupazione ed uso del 16/04/1981 (con decorrenza dal 07/11/1980);
- ✓ Condonò edilizio N. 956/85 – Domanda di Sanatoria Prot. 28517 del 30/12/1986 per "ampliamento e formazione uffici" e Concessione in Sanatoria rilasciata in data 23/06/1997;
- ✓ Comunicazione ai sensi Comma 60 Art. 2 L.23 dicembre 1996, n.662- N. 107/97 Prot. 18853 del 30/06/1997 presentata da [redacted] "Varianti interne, adeguamento tecnologico, realizzazione wc e spostamento uffici interni";
- ✓ DIA in sanatoria N. 158/97 Prot.25174 del 12/09/1997 presentata da [redacted] per "manutenzione straordinaria sup. cortile e parcheggi esterni- recinzione e cancelli carrai";
- ✓ DIA N. 18/98 Prot. 2528 del 30/01/98 (variante alla Dia 107/97 ed alla Dia 158/97) presentata da [redacted] per: " variazioni interne e pavimentazione esterne, recinzione in variante esterne ed interne in variante a DIA 12/09/97 e 30/06/97" + Collaudo ultimazione lavori;
Note: sul frontespizio della pratica il tecnico scrive: "a condizione che il parcheggio di via Eching è e resti privato di uso pubblico".
- ✓ DIA N. 47/98 Prot. 6963 del 09/03/98 presentata da [redacted] per "ricostruzione muratura e finestra" + Collaudo ultimazione lavori;
- ✓ Concessione edilizia N. 44/98 rilasciata in data 15/02/2001 a seguito di Comunicazione Prot. 20521 del 15/07/98 presentata da [redacted] per "esecuzione di soppalco";
- ✓ DIA N. 194/98 Prot. 28014 del 15/10/98 presentata da [redacted] per "tettoia a sbalzo e fascia in doghe metalliche" + Collaudo ultimazione lavori;
- ✓ Richiesta di agibilità presentata in data 16/09/2003 prot. n. 20234 da [redacted] + Comunicazione del Comune per diniego di rilascio della richiesta suddetta per carenza di documentazione/difficoltà presentata e mancato rilascio del Certificato Prevenzione incendi;



- ✓ Domanda di Condono edilizio N. 4/04 Prot. 4270 del 25/02/04 presentato da [redacted] per: "ampliamento tettoia esistente con destinazione deposito officina";
Note: Si segnala che il suddetto condono risulta ancora aperto; l'Ufficio preposto non ha ancora rilasciato la relativa Concessione in Sanatoria essendo la domanda risultata incompleta e mancante del Certificato Prevenzione incendi (all. N. 3- Pratiche edilizie-Lotto 004);
- ✓ Domanda di Condono edilizio N. 15/04 Prot. 6427 del 24/03/04 presentato da [redacted] per: "modifiche recinzione su via Boccaccio e modifiche interne";
Note: Si segnala che il suddetto condono risulta ancora aperto; l'Ufficio preposto non ha ancora rilasciato la relativa Concessione in Sanatoria essendo la domanda risultata incompleta e mancante del Certificato Prevenzione incendi (all. N. 3- Pratiche edilizie-Lotto 004);
- ✓ SCIA N. 12/17 Prot. 4009 del 20/02/17 presentata da [redacted] per: "realizzazione servizio igienico e deposito".

(Istanza Accesso atti, Licenza edilizia n. 18/72 del 17/04/1972 + Autorizzazione di Occupazione ed uso del 16/04/1981 + tipi grafici, Condono edilizio N. 956/85 – Domanda di Sanatoria Prot. 28517 del 30/12/1986 e Concessione in Sanatoria rilasciata del 23/06/1997+ tipi grafici significativi, Comunicazione ai sensi Comma 60 Art. 2 L.23 dicembre 1996, n.662- N. 107/97 Prot. 18853 del 30/06/1997 + tipi grafici significativi, DIA in sanatoria N. 158/97 Prot.25174 del 12/09/1997 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 18/98 Prot. 2528 del 30/01/98 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 47/98 Prot. 6963 del 09/03/98 + Collaudo ultimazione lavori + stralcio tipi grafici significativi, Concessione edilizia N. 44/98 rilasciata in data 15/02/2001 a seguito di Comunicazione Prot. 20521 del 15/07/98 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 194/98 Prot. 28014 del 15/10/98 presentata da [redacted] + Collaudo ultimazione lavori + stralcio tipi grafici significativi, Richiesta di agibilità presentata in data 16/09/2003 prot. n. 20234 da [redacted] + Comunicazione del Comune per diniego di rilascio, Domanda di Condono edilizio N. 4/04 Prot. 4270 del 25/02/04 + stralcio tipi grafici significativi, Domanda di Condono edilizio N. 15/04 Prot. 6427 del 24/03/04 + stralcio tipi grafici significativi, SCIA N. 12/17 Prot. 4009 del 20/02/17+ stralcio tipi grafici significativi, all. N.3- Pratiche edilizie- lotto 005)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 07/10/2004 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

- chiusura con pareti prefabbricate/mobili a tutta altezza di piccola porzione a piano terra per creazione zona uffici/deposito (come da SCIA del 2017)
- mancata rappresentazione grafica di tettoia sul retro (come da DIA del 1998)

Alla data del sopralluogo (15/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alle pratiche edilizie

Si ricorda tuttavia che l'Ufficio preposto non ha ancora rilasciato le Concessioni in Sanatoria relative alle Domande di Condono N. 4/04 Prot. 4270 del 25/02/04 e N. 15/04 Prot. 6427 del 24/03/04, essendo le domande risultate prive del certificato Prevenzione incendi e che NON è stata rilasciata l'Agibilità (vedasi punto. 7.1) per carenza/difformità di documentazione prodotta.

Pertanto, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), come appreso dai tecnici preposti, compiere tutte le verifiche ed adempimenti necessari al rilascio delle Concessioni e dell'agibilità compresi tutti gli oneri, costi e spese per la rimozione di eventuali vizi che ostino al rilascio



dei titoli stessi nonché l'aggiornamento catastale; il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

- La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2%.

Il fabbricato oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio, risulta azzonato in Tessuto produttivo (TUC-p- art. 36 NTA PdR)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il lotto pignorato è situato in zona semi centrale di Trezzano sul Naviglio, Comune ad ovest di Milano, in Via Eching n.19/23, traversa di Via Leonardo Da Vinci.

Trattasi di porzione fabbricato costituita da capannone industriale di un piano fuori terra, oltre ad area di pertinenza adibita a cortile, ubicato in Comune di Trezzano sul Naviglio, in Via Eching n. 19/23, con accesso e scarico da Via Eching e da Via Boccaccio, costituito da: ampia zona ad uso officina, zona deposito, porzioni adibite ad uffici e servizi igienici interni a piano terra con porzione soppalcata utilizzata a magazzino, collegata tramite scala interna, oltre a porzione di cortile pertinenziale. H interna netta max P. terra 6,70 mt ca.

Presente antistante il fabbricato area di parcheggio privato di uso pubblico (come da pratiche edilizie).

Il fabbricato di tipo industriale, ha coperture a falde e facciate in parte a cemento ed in parte rivestite in mattoni di colore rosso.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>pavimenti:</i>	in battuto di cemento nelle zone officina e deposito in condizioni sufficienti in piastrelle ceramiche nelle zone ufficio, disimpegno, attesa e nei bagni condizioni: sufficienti
<i>pareti:</i>	il soppalco è in grigliato metallico in condizioni nella norma; intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma; presenti pareti mobili a tutta altezza per zone attesa ed uffici
<i>plafoni:</i>	in cemento intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma; presenti controsoffitti a quadrotti di cartongesso all'interno dei quali sono posizionati i corpi illuminanti
<i>infissi esterni:</i>	i serramenti delle finestre sono inferro con vetri singoli in condizioni sufficienti con griglie in ferro a protezione;
<i>porte:</i>	le porte interne sono in parte di tipo a battente di tipo tagliafuoco in parte il legno (nei bagni) ed in parte in metallo in condizioni nella norma; presenti N. 3 portoni carrai in metallo e vetro a doppia anta sulla via Eching (di cui uno più alto per l'accesso ai camion rimorchio) oltre a n. 2 portoni di tipo scorrevole in metallo e vetro sul cortile



interno;
 presenti n. 2 cancelli carrai metallici a doppia anta per accesso al cortile da via Eching e da Via Bocacccio

impianti: impianto di riscaldamento autonomo a caloriferi e impianto di acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a gas esterna e da boiler elettrico per i bagni; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica);
 l'impianto elettrico, a semplice vista, da verificare; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica;

fabbricato: tetto a falde con facciate a cemento e rivestimento in mattoni
 condizioni: nella norma

Imp. allarme presente con telecamere e collegamento a centrale operativa e forze dell'ordine

....

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ex UNI 10750:2005), come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda	Coeff.	Sup. commerciale lorda
P.Terra	sup. lorda di pavimento	1263,00	100%	1263,00
P. soppalcato	sup. lorda di pavimento	317,00	60%	190,20
zona deposito officina (ex tettoia)	sup. lorda di pavimento	122,70	50%	61,35
cortile	sup. lorda di pavimento	266,20	10%	26,62
TOTALE		1968,90		1541,17
			arrofondati	1541,00

NOTE: è compresa nella valutazione l'area di parcheggio privato di uso pubblico (come da pratiche edilizie), antistante il fabbricato.

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di



trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio di Trezzano sul Naviglio - 2° semestre 2019 – Periferica/PERIFERIA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 005:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	corpi	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
fabbricato industriale sub.701	A	1.541,00	€ 700,00	€ 1.078.700,00
				€ 1.078.700,00

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 7 % come segue: 5% come da prassi di sezione dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 2% per quanto riportato al punto 7.1 (conformità edilizia, catastale e urbanistica).



VALORE LOTTO 005	€ 1.078.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria	-€ 53.935,00
Spese OMNICOMPRESIVE di regolarizzazione edilizia/urbanistica/amministrativa/e/o catastale comprese spese tecniche e/o per demolizioni, ripristino, etc. di massima ed a forfait: ulteriore 2% (come da punto 7.1):	-€ 21.574,00
Prezzo base d'asta LOTTO 005 al netto delle decurtazioni	€ 1.003.191,00
Prezzo base d'asta LOTTO 005 al netto delle decurtazioni - LIBERO arrotondato	€ 1.003.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 005 al netto delle decurtazioni - occupato : 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 forfetario 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.

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio [redacted] ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore.

Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 07/08/2020

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
Verbale di sopralluogo

Allegati N.2

Copie conformi Atti di provenienza, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3 - LOTTO 005

Schede catastale, visure catastali storiche, estratti di mappa

Allegati N.3 - Pratiche edilizie- LOTTO 005

Istanza Accesso atti, Licenza edilizia n. 18/72 del 17/04/1972 + Autorizzazione di Occupazione ed uso del 16/04/1981 + tipi grafici, Condonò edilizio N. 956/85 - Domanda di Sanatoria Prot. 28517 del 30/12/1986 e Concessione in Sanatoria rilasciata del 23/06/1997+ tipi grafici significativi, Comunicazione ai sensi Comma 60 Art. 2 L.23 dicembre 1996, n.662- N. 107/97 Prot. 18853 del 30/06/1997 + tipi grafici significativi, DIA in sanatoria N. 158/97 Prot.25174 del 12/09/1997 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 18/98 Prot. 2528 del 30/01/98 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 47/98 Prot. 6963 del 09/03/98 + Collaudo ultimazione lavori + stralcio tipi grafici significativi,



Concessione edilizia N. 44/98 rilasciata in data 15/02/2001 a seguito di Comunicazione Prot. 20521 del 15/07/98 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. 194/98 Prot. 28014 del 15/10/98 presentata da [REDACTED] + Collaudo ultimazione lavori + stralcio tipi grafici significativi, Richiesta di agibilità presentata in data 16/09/2003 prot. n. 20234 da [REDACTED] + Comunicazione del Comune per diniego di rilascio, Domanda di Condono edilizio N. 4/04 Prot. 4270 del 25/02/04 + stralcio tipi grafici significativi, Domanda di Condono edilizio N. 15/04 Prot. 6427 del 24/03/04 + stralcio tipi grafici significativi, SCIA N. 12/17 Prot. 4009 del 20/02/17+ stralcio tipi grafici significativi.

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 per nominativi e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5 - LOTTO 005

Contratto di comodato ricevuto dall'esecutata

Allegati N.6- LOTTO 005

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti



LOTTO 006

Il lotto in oggetto è costituito da un complesso immobiliare formato da più fabbricati monopiano fatiscenti e dismessi, con aree esterne di pertinenza, ubicato in Comune di Corbetta, con accesso da via Trento n. 94.

Premesse:

- ✓ Si riporta che dato lo stato di degrado dell'area e degli immobili, in parte dismessi con presenza di macerie ed in parte crollati e pericolanti, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si sono potuti visionare compiutamente tutti gli interni del complesso né tutte le aree annesse.
- ✓ Le schede catastali dei beni non brillano per chiarezza, con porzioni di manufatti (facenti parte dei mappali pignorati) che parrebbero edificate successivamente alle schede catastali in atti, risalenti al 1978; parte degli immobili pignorati risultano infatti non chiaramente identificabili in loco, rispetto alle schede catastali, in quanto in parte demoliti e/o modificati.
- ✓ Si nota inoltre una non completa corrispondenza dei manufatti, all'interno del lotto, rispetto a quanto rappresentato sugli estratti di mappa; gli stessi non risultano infatti aggiornati allo stato dei luoghi, come si evince anche dall'estratto di PGT e dai tipi grafici dello stato di fatto allegati alla Pratica edilizia del 2011 (vedi N.3- Pratiche edilizie) in cui sono correttamente rappresentati.
- ✓ Si evidenzia infine che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e, come confermato dal rappresentante legale della società esecutata nonché dall'Ufficio Ambiente del Comune di Corbetta, la maggior parte delle coperture dei fabbricati (a falde inclinate), presenta lastre di eternit (amianto); parti delle stesse risultano crollate e accatastate all'interno dei fabbricati.
Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, dovrà provvedere, secondo normative vigenti, alla notifica presso la Asl competente, con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati.
La scrivente, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica suddetta nella valutazione complessiva del lotto.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Osservazioni al Pignoramento:**

- nell'atto di Pignoramento vengono indicati erroneamente come graffati i seguenti beni al fg. 7: mapp. 41 sub. 701 graffato al mapp. 42 sub. 701; mapp. 43 sub. 702 graffato al mapp. 41 sub. 702.
- nella nota di trascrizione vengono indicati erroneamente come graffati i seguenti beni al fg. 7: mapp. 43 sub. 702 graffato al mapp. 41 sub. 702
- o Diversamente i beni graffati risultano essere i seguenti, come da visure catastali e come anche da certificazione notarile: mapp. 42 sub. 701 graffato al mapp. 43 sub. 701

Identificativo corpo A - fg. 7, mapp. 41 sub. 701

Trattasi di porzione di fabbricato di un solo piano ad uso deposito in parte demolito ed in parte modificato, posto al piano terra del mapp. 41. In stato di completo ed avanzato abbandono (ved. premesse).

Quota e tipologia del diritto

████████████████████ con sede in ██████████ c. ██████████ per proprietà per 1/1



Pignoramento RG. 799/2019: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]
Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Corbetta:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Corbetta

deposito: fg.7, mapp. 41 sub. 701, Cat C/2, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita Euro 27,89- VIA TRENTO n. 94 piano: T

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 29/05/2014 protocollo n. MI0249773 in atti dal 29/05/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 42865.1/2014)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 19/06/1978 in atti dal 05/10/1998 ISTANZA N.5890/98 (n. 22784.1/1978);
- COSTITUZIONE del 19/06/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 227.84A/1978)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente difforme dall'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- demolizioni e/o porzioni crollate;
- ampliamento della zona deposito verso il mapp. 40 e sul mapp. 170, difformemente da scheda catastale ed estratto di mappa.

Si nota inoltre una non completa corrispondenza con l'estratto di mappa; il fabbricato costruito sul mapp 41 presenta, nello stato di fatto, una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato su mappa.

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 19/06/1978, visura catastale storica, ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

Identificativo corpo B - fg.7, mapp. 41 sub. 702

Trattasi, da scheda, di porzione di fabbricato ad uso box di un piano, posto al piano terra del mapp. 41. Al sopralluogo non identificabile in quanto demolito e/o modificato (ved. premesse).

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per proprietà per 1/1

Pignoramento RG. [REDACTED] quota di 1/1 a favore di [REDACTED]
Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Corbetta:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Corbetta

autorimessa: fg.7, mapp. 41 sub. 702, Cat C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale



18 mq, rendita Euro 36,93 - VIA TRENTO n. 94 piano: T

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 19/06/1978 in atti dal 05/10/1998 ISTANZA N.5890/98 (n. 22785.1/1978);
- COSTITUZIONE del 19/06/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 227.84A/1978)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato difforme dall'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) in quanto non più in essere.

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 19/06/1978, visura catastale storica, ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

Identificativo corpo C - fg. 7 mappali 42 e 43 graffiati sub. 701

Trattasi di porzioni di fabbricato ad uso deposito poste al piano terra (in adiacenza al sub. 702 del mapp. 43) dei mappali 42 e 43 graffiati (ved. premesse).

Quota e tipologia del diritto

- [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] per proprietà per 1/1

Pignoramento RG. 799/2019: quota di 1/1 a favore di [redacted]

Comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Corbetta:

Infestazione:

- [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] per proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Corbetta

deposito: fg.7, mapp. 42 e mapp. 43 graffiati, sub. 701, Cat C/2, classe 5, consistenza 105 mq, superficie catastale 136 mq, rendita Euro 195,22- VIA TRENTO n. 94 piano: T

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 19/06/1978 in atti dal 05/10/1998 ISTANZA N.5890/98 (n. 22785.1/1978);
- COSTITUZIONE del 19/06/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 227.84A/1978)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni e porzioni demolite

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 19/06/1978, visura catastale storica ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)



Identificativo corpo D – fg. 7 mapp. 43 sub. 702

Trattasi di porzione di fabbricato adibito ad abitazione posta al piano terra (in adiacenza al sub. 701 dei mappali 42 e 43 graffati) del mapp. 43 (ved. premesse).

Quota e tipologia del diritto

██████████ con sede in ██████████ c. ██████████, per proprietà per 1/1
Pignoramento R ██████████ quota di 1/1 a favore di ██████████ A
 Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Corbetta:

Intestazione:

- ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████, per proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Corbetta

Abitazione di tipo economico: fg.7, mapp. 43 sub. 702, Cat A/3, classe 4, consistenza: 5 vani, superficie catastale 78 mq, superficie catastale escluse aree scoperte: 78 mq, rendita Euro 271,14 - VIA TRENTO n. 94 piano: T

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 29/05/2014 protocollo n. MI0249911 in atti dal 29/05/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.42887.1/2014);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 19/06/1978 in atti dal 05/10/1998 ISTANZA N.5890/98 (n. 22783.1/1978)
- COSTITUZIONE del 19/06/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 227.84A/1978)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 19/06/1978, visura catastale storica ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

Identificativo corpo E – fg. 7 mapp. 40

Trattasi di area di 896 mq circa (cortile pertinenziale) ubicata tra i mappali 41, 42 e 43 (di cui sono parte i corpi A, B, C e D), la Via Trento, da cui si accede, ed il mapp. 170 (ved. premesse).

Alla data del sopralluogo non si è potuto verificare compiutamente la presenza del piccolo manufatto (che parrebbe di tipologia metallica) posto sul mappale in oggetto stante la foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia.

Quota e tipologia del diritto

██████████ L. con sede in ██████████, c. ██████████, per proprietà per 1/1
Pignoramento RG. ██████████ quota di 1/1 a favore di ██████████

Comproprietari non eseguiti:

nessuno



Identificato al catasto Terreni di Corbetta:

Infestazione:

- Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

Descrizione:

Comune di Corbetta

Fg.7, mapp. 40, Qualità classe: ente urbano di 08are 96ca

Derivante da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 10/05/1982 (n. [redacted])
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 7 particella 42 - foglio 7 particella 43
- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 10/05/1982 (n. [redacted])
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 7 particella 461
- Impianto meccanografico del 02/01/1973

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Richiamate tutte le premesse, si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura. Si riporta la presenza, all'interno dell'area, di un piccolo manufatto (che parrebbe di tipologia metallica) (All. N. 3-lotto 006)

(All. N.3: visura catastale storica ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

Identificativo corpo F - fg. 7 mapp. 41

Trattasi di area di 182 mq circa sulla quale sono state costruite le porzioni di fabbricato ai subb. 701 e 702 (corpi A e B) (ved. premesse).

Quota e tipologia del diritto

[redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per proprietà per 1/1

Pignoramento RG. 799/2019: quota di 1/1 a favore di [redacted]

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

al catasto Terreni di Corbetta:

Infestazione:

- Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

Descrizione:

Comune di Corbetta

Fg.7, mapp. 41, Qualità classe: ente urbano di 01are 82ca

Derivante da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 10/05/1982 (n. [redacted])
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 7 particella 41
- Impianto meccanografico del 02/01/1973

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Richiamate tutte le premesse, si nota una non completa corrispondenza con l'estratto di mappa; il fabbricato costruito sul mapp 41 presenta, nello stato di fatto, una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato su mappa.

(All. N.3: visura catastale storica ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

Identificativo corpo G - fg. 7 mapp. 42

Trattasi di area di 88 mq circa sulla quale è stata costruita la porzione di fabbricato al sub. 701 (mapp. 43 graffato) (ved. premesse).



Quota e tipologia del diritto

- [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per proprietà per 1/1
Pignoramento RG. 799/2019: quota di 1/1 a favore di [redacted]
Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Note: Il bene risulta identificato come segue:

al catasto Terreni di Corbetta:

Intestazione:

- Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

Descrizione:

Comune di Corbetta

Fg.7, mapp. 42, Qualità classe: ente urbano di 00are 88ca

Derivante da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 10/05/1982 (n. 60982); Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 7 particella 43
- Impianto meccanografico del 02/01/1973

Tuttavia lo stesso risulta ancora presente al catasto fabbricati di Corbetta, sia in visura che in scheda degli anni '40 (con porzioni di fabbricati non più in essere), intestato alla originaria proprietaria (deceduta nel 1974, ved. punto provenienze) come segue:

Intestazione:

[redacted]
Descrizione:

tettoia Fg. 7 mapp. 42 cat. C/7 p. terra, sup. cat. 55 mq , via Trento n. 32

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo, il fabbricato costruito sul mapp 42 sembra corrispondere, per forma e dimensione, a quanto rappresentato su mappa e coerente con la superficie catastale indicata nella relativa visura.

(All. N.3: visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 19/06/1978 e scheda precedente degli anni '40, estratto di mappa estratti dalla scrivente)

Identificativo corpo H - fg. 7 mapp. 43

Trattasi di area di 140 mq circa sulla quale è stata costruita la porzione di fabbricato al sub. 701 (mapp. 42 graffato) ed al sub. 702 (ved. premesse).

Quota e tipologia del diritto

- [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], per proprietà per 1/1
Pignoramento RG. [redacted] quota di 1/1 a favore di [redacted]
Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Note: Il bene risulta identificato come segue:

al catasto Terreni di Corbetta:

Intestazione:

- Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

Descrizione:

Comune di Corbetta

Fg.7, mapp. 43, Qualità classe: ente urbano di 01are 40ca



Derivante da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 10/05/1982 (n. 60982); Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 7 particella 40 - foglio 7 particella 42
- Impianto meccanografico del 02/01/1973

Tuttavia lo stesso risulta ancora presente al catasto fabbricati di Corbetta, sia in visura che in scheda degli anni '40 (con porzioni di fabbricati non più in essere), intestato alla originaria proprietaria (deceduta nel 1974, ved. punto provenienze) come segue:

Intestazione:

Descrizione:

abitazione di tipo popolare Fg. 7 mapp. 43 cat. A/4 p. terra, cons. 2,5 vani, via Trento n. 32

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Richiamate tutte le premesse, si nota una non completa corrispondenza con l'estratto di mappa; il fabbricato costruito sul mapp 43 sembra non corrispondere completamente a quanto rappresentato su mappa.

(All. N.3: visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 19/06/1978 e scheda precedente degli anni '40, estratto di mappa estratti dalla scrivente)

Identificativo corpo I - fg. 7 mapp. 170

Trattasi di terreno pertinenziale di 231 mq circa.

Quota e tipologia del diritto

████████████████████, con sede in ██████████ c.f. ██████████ per proprietà per 1/1

Pignoramento RG. ██████████ Quota di 1/1 a favore di BA ██████████

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Terreni di Corbetta:

Intestazione:

- ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ per proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Corbetta

Fg.7, mapp. 170, Qualità classe: SEMIN IRRIG 2 di 02are 31ca; Reddito dominicale Euro 1,78, Reddito agrario 1,79

Derivante da:

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 10/05/1982 (n. 60982); Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 7 particella 462
- Impianto meccanografico del 02/01/1973

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo, si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.

Si riporta tuttavia che su parte del suddetto mappale (rappresentato su mappa ancora come striscia di terreno) sembrerebbe essere stato costruito l'ampliamento del deposito insistente sull'adiacente mapp. 41, come si evince anche dall'estratto di PGT e dai tipi grafici dello stato di fatto allegati alla Pratica edilizia del 2011 (vedi N.3- Pratiche edilizie) in cui il manufatto è correttamente rappresentato. La restante porzione di mappale è adibita ad area pertinenziale (attualmente incolta con foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia).



Coerenze del lotto in un sol corpo come da rogito:

Mappali 259, 262, 284, 44; Via Trento e mappali 461 e 462

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(All. N.3: estratto di mappa, visura catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

I beni oggetto di esecuzione sono situati in zona semi centrale del comune di Corbetta, piccolo Comune ad ovest di Milano ed a sud di Magenta, lungo la SS11 "Strada Provinciale ex Strada statale 11, all'incrocio tra Via Trento e Via Milano.

Area urbanistica:

a traffico sostenuto, con buona possibilità di parcheggio.

La microzona è caratterizzata da una media/bassa densità edilizia a carattere prevalentemente commerciale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

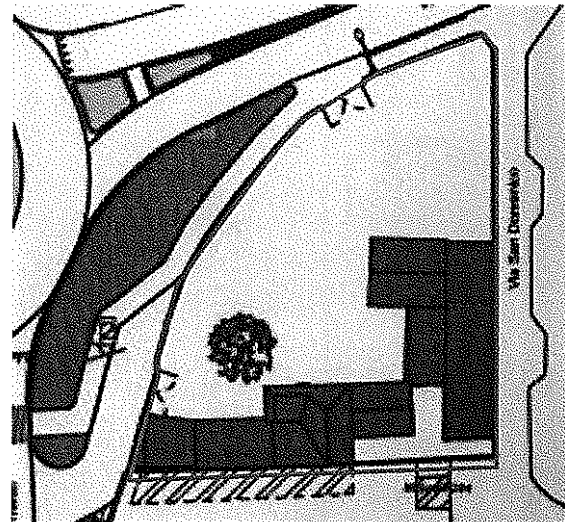
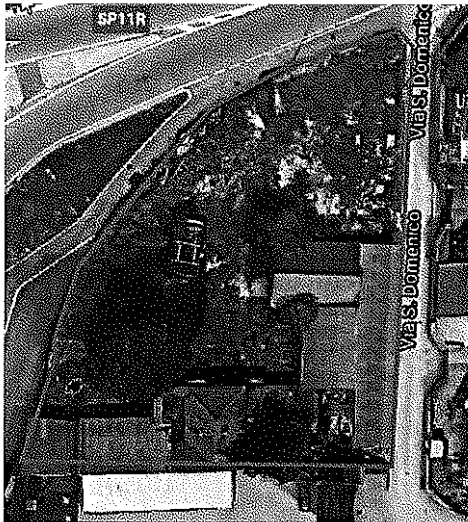
Corbetta è lambita dalla ex strada statale 11 Padana Superiore, che collega Milano a Torino; il paese è collegato alla rete autostradale nazionale tramite l'autostrada Torino-Milano (A4) alla quale si accede dal vicino casello di Arluno, raggiungibile tramite la strada provinciale n. 147 (Corbetta-Villa Pia). La fermata ferroviaria Corbetta-Santo Stefano Ticino si trova nel territorio comunale di Santo Stefano Ticino, posta sulla linea Torino-Milano; è servita dai treni della linea S6 (Novara-Treviglio) del servizio ferroviario suburbano di Milano operata da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia.

Corbetta è servita inoltre dagli autoservizi interurbani gestiti da Movibus e STAV.

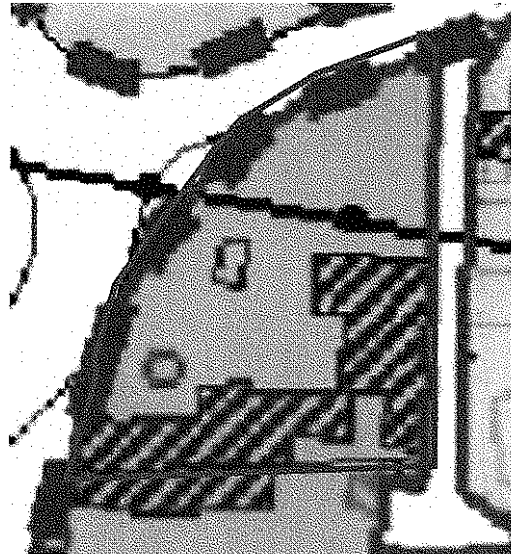
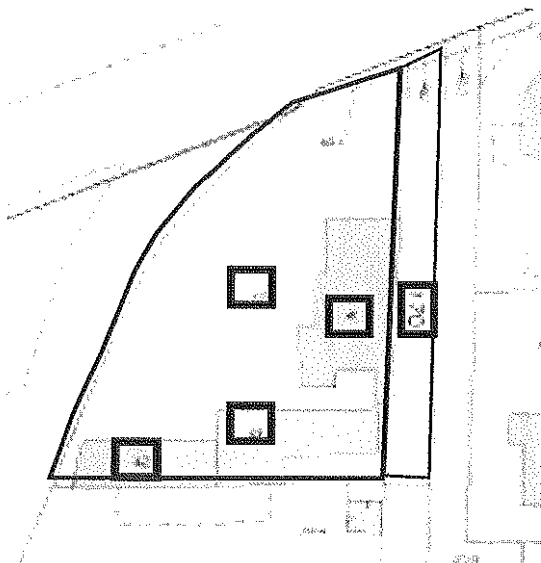
Servizi offerti dalla zona:

discreta presenza nelle vicinanze di centri commerciali, supermercati e centri sportivi ed aree a verde; mentre tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, luogo di culto, farmacie, banche, negozi al dettaglio) si trovano nel centro del paese, nelle prime vicinanze.





Vista aerea e planimetria dello stato attuale (fuori scala) esemplificativi del Lotto 006



Estratto di mappa in atti (fuori scala) non aggiornato Estratto di PGT attuale

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 17/01/2020, si recava sul posto, alla presenza del Custode nominato, Avvocato Francesco De Zuani, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si riporta, come da premesse, che dato lo stato di degrado dell'area e degli immobili, in parte dismessi con presenza di macerie ed in parte crollati e pericolanti, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si sono potuti visionare compiutamente tutti gli interni del complesso né tutte le aree annesse.

Inoltre le schede catastali dei beni non brillano per chiarezza, con porzioni di manufatti (facenti parte dei mappali pignorati) che parrebbero edificate successivamente alle schede catastali in atti, risalenti al 1978; parte degli immobili pignorati risultano infatti non chiaramente identificabili in loco, rispetto alle schede catastali, in quanto in parte demoliti e/o modificati.

Si nota inoltre una non completa corrispondenza con gli estratti di mappa.

Si evidenzia infine che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e come confermato dal rappresentante legale della società esecutata nonché



dall'Ufficio Ambiente del Comune di Corbetta, la maggior parte delle coperture dei fabbricati (a falde inclinate), presenta lastre di eternit (amianto); parti delle stesse risultano crollate e accatastate all'interno dei fabbricati).

Corpi: A+B+C+D+E+F+G+H+I

Il lotto in oggetto costituito da un complesso immobiliare formato da più fabbricati monopiano fatiscenti e dismessi, con aree esterne di pertinenza, è risultato, al momento del sopralluogo, disabitato ed in stato di abbandono.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 04/08/2020, non risultano in essere contratti di locazione, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore, quale dante causa.

(Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5 lotto 006)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/07/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia di Pavia, per nominativi e per immobili, alla data del 10/07/2020, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.4 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/05/2019 rep. 16820, **trascritto a Pavia in data 12/06/2019 ai nn. [REDACTED] promosso da [REDACTED]**, con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro l'esecutata, [REDACTED] E c.f. [REDACTED], per quota di 1/1 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili in oggetto (lotto 006)

N.B: si richiama quanto al punto 1 Osservazioni al pignoramento.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente in data 10/07/2020. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio di Pavia mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:**

Il lotto in oggetto non necessita di Amministrazione.

Ulteriori informazioni:

Si ricorda che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e come confermato dal rappresentante legale della società esecutata nonché dall'Ufficio Ambiente del Comune di Corbetta, la maggior parte delle coperture dei fabbricati (a falde inclinate), presenta lastre di eternit (amianto).

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, dovrà provvedere, secondo normative vigenti, alla notifica presso la Asl di competenza con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati.

La scrivente, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica suddetta nella valutazione complessiva dell'immobile.

Attestazione Prestazione Energetica:

Gli immobili oggetto della presente sono risultati, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 04/07/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia di Pavia, per nominativi e per immobili, alla data del 10/07/2020, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ Alla società _____, esecutata, la piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta dalla _____ in forza di scrittura privata autenticata dal dott. V. _____ notaio in _____ in data _____ trascritto a Pavia in data 16/03/2009 ai nn. _____

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"DESCRIZIONE DI QUANTO AL QUADRO "B": IN COMUNE DI CORBETTA, IN VIA TRENTO N. 94 : - APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO DI QUATTRO LOCALI E SERVIZI; - QUATTRO LOCALI RIPOSTIGLIO E DUE LOCALI DEPOSITO AL PIANO TERRENO, ULTERIORE LOCALE DEPOSITO E AUTORIMESSA SEMPRE AL PIANO TERRENO E ANNESSE AREE PERTINENZIALI ; ___ AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE SUDDETTO COSI' CENSITI: - FOGLIO 7 , MAPPALE 43 , SUB. 702 , PIANO TERR. CATEGORIA A/3 , CLASSE 4 , VANI 5 , R.C. EURO 271,14 (DUECENTOSETTANTUNO VIRGOLA QUATTORDICI) ; - FOGLIO 7 , MAPPALE 42 , SUB. 701 , PIANO T , CATEGORIA C/2 , CLASSE 5 , M.Q. 105 (CENTO-CINQUE) , R.C. EURO 195,22 (CENTONOVANTACINQUE VIRGOLA VENTIDUE) GRAFFATO CON: MAPPALE 43 , SUB. 701 ; - FOGLIO 7 , MAPPALE 41 , SUB. 701 , PIANO TERR , CATEGORIA C/2 , CLASSE 5 , M.Q. 15 (QUINDICI) , R.C. EURO 27,89 (VENTISETTE VIRGOLA OTTANTANOVE) ; - FOGLIO 7 , MAPPALE 41 , SUB. 702 , PIANO T , CATEGORIA C/6 , CLASSE 4 , M.Q. 13 (TREDICI) , R.C. EURO 36,93 (TRENTASEI VIRGOLA NOVANTATRE) ; E PER CORRISPONDENZA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE SUDDETTO COSI' DISTINTI: - FOGLIO 7 , PARTICELLA 43 , DI ARE 1 (UNA) , CENTIARE 40 (QUARANTA) ; - FOGLIO 7 , PARTICELLA 42 , DI CENTIARE 88 (OTTANTOTTO) ; - FOGLIO 7 , PARTICELLA 40 , DI ARE 8 (OTTO) , CENTIARE 96 (NOVANTASEI) (CORTILE DI PERTINENZA) ; - FOGLIO 7 , PARTICELLA 41 , DI ARE 1 (UNA) , CENTIARE 82 (OTTANTADUE) ; IL TERRENO PERTINENZIALE E' CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE SUDDETTO COME SEGUE: FOGLIO 7 , PARTICELLA 170 , DI ARE 2 (DUE) , CENTIARE 31 (TRENTUNO) , CON IL REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,78 (UNO VIRGOLA SETTANTOTTO) ED AGRARIO DI EURO 1,79 . CONFINI IN UN SOL CORPO IN BASE ALLA MAPPA CATASTALE: MAPPALE 259; MAPPALE 262, 284 E 44; VIA TRENTO; MAPPALE 461 E 462. TITOLO DI PROVENIENZA: ATTO IN DATA 6 MARZO 2008 N. 1 _____ DI REP. A ROGITO NOTAIO _____ STRATO IL 17 MARZO 2008 AL N. _____ ERIE IT. LA PARTE ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA EDOTTA CHE IL MAPPALE 170 E' GRAVATO DA SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto ricevuta dall'esecutata + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)



6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- ✓ Alla società **Il [redacted]** piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta dal Sig. **[redacted]** per compravendita con atto a rogito dott. **[redacted]** Notaio in **[redacted]** in data 06/03/2008 rep.1 **[redacted]** **ascritto a Pavia in data 20/03/2008 ai nn. [redacted]**
- ✓ Al Sig. **[redacted]** piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta per successione in morte di **[redacted]** deceduto in data 16/04/1998, come segue:
 - Certificato di Denuncia di Successione in morte di **[redacted]** a favore di **[redacted]** T. **[redacted]** per la quota di 1/1, **trascritto a Pavia in data 31/01/2002 ai nn. [redacted]**
 - Accettazione tacita di eredità in morte di **[redacted]** favore di **[redacted]** **[redacted]** per la quota di 1/1, **trascritto a Pavia in data 27/03/2006 ai nn. [redacted]**

N.B.: si riporta che nella trascrizione della successione e dell'accettazione di eredità non è citato il cortile pertinenziale di cui al catasto terreni fg.7 mappale 40 (di cui alla successione del 1979 sotto citata); di contro viene citata l'area di cui al catasto terreni fg. 7 mappale 170 (non indicata nella successione del 1979 sotto citata)

- ✓ Al Sig. **[redacted]** piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta per successione in morte della madre **[redacted]** deceduta in data 17/04/1974, come segue:
 - Certificato di Denuncia di Successione in morte di **[redacted]** a favore di **[redacted]** per la quota di 1/1, **trascritto a Pavia in data 15/02/1979 ai nn. [redacted]** come segue:
" caseffa ad uso civile abitazione di due locali oltre servizi di vecchia costruzione con annessi ripostigli, box, tettoia parzialmente costruita in legno e parzialmente costruita in muratura e cortile sita in Corbetta, via Trento n. 94; il tutto insistente sui mappali 41-40-42-43 del fg. 7"

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto sono stati edificati anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente modificati/ampliati.

La scrivente ha provveduto a protocollare presso gli uffici competenti del Comune di Corbetta istanza accesso atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione dei fabbricati ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per i beni in oggetto.

Per quanto riguarda i suddetti atti di fabbrica (Licenza di Edificazione dei fabbricati ed Abitabilità con i tipi grafici) sono state reperite dagli uffici preposti unicamente le seguenti pratiche:

- ✓ Nulla Osta n. 248 Reg. costr. Ed. 22/4/1951 rilasciato dal Comune di Corbetta in data 30/04/1951 alla Sig. ra **[redacted]** per la costruzione di n. 3 vani ad uso abitazione e rilascio Abitabilità del 10/07/1953;
- ✓ Nulla Osta n. 3032 rilasciato dal Comune di Corbetta in data 07/03/1968 alla Sig. ra **[redacted]** per "ampliare la casa d'abitazione" e rilascio Autorizzazione di Abitabilità del 12/05/1978.
- Nulla è stato rinvenuto dagli Uffici preposti per la costruzione dei depositi/box ed in relazione alla pratica edilizia, richiesta dalla scrivente, citata nel rogito solamente come segue: *"presentata Dia in data 16 gennaio 2009"*
 Pertanto nulla si può dire al riguardo di tale pratica né quale fosse l'oggetto della stessa.



Successivamente, per l'immobile di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate (Punto 7.1).

La scrivente pertanto non può riportare la conformità edilizia e catastale dei beni

Infine, per il lotto di cui alla presente relazione, è stata presentata dall'esecuta, la seguente pratica edilizia, come rinvenuta dagli uffici preposti:

- ✓ Permesso di Costruire prot. N. 14498 presentato al Comune di Corbetta in data 01/06/2011 da [REDACTED] per "demolizione di edifici esistenti e costruzione di nuovo edificio a destinazione commerciale";
- ✓ Avviso di avvenuto Permesso di Costruire prot. N. 23056 del 20/09/2012 a seguito di Domanda del 01/06/2011 con integrazioni del 31/08/2011, 22/11/2011 e 06/08/2012

N.B: Il Permesso di Costruire non è mai stato ritirato e non sono stati pagati gli oneri per il ritiro; pertanto lo stesso, deve intendersi decaduto, come appreso dai tecnici preposti. Le opere dichiarate in tale pratica NON sono mai state eseguite

(Istanza Accesso atti, Nulla Osta n. 248 Reg. costr. Ed. 22/4/1951 del 30/04/1951+ stralcio tipi grafici, Nulla Osta n. 3032 del 07/03/1968 per "ampliare la casa d'abitazione" e rilascio Autorizzazione di Abitabilità del 12/05/1978 + stralcio tipi grafici, all. N.3- Pratiche edilizie- lotto 006)

La scrivente ha provveduto inoltre a protocollare, presso gli uffici competenti del Comune di Corbetta, istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle aree su cui insistono i beni in oggetto.

Pertanto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente in data 06/03/2020 dal Comune di Corbetta, si riporta quanto segue:

"...Le aree contraddistinte nel catasto terreni di questo Comune al **Fg. 7, particelle n. 40, 41, 42, 73, 170**, sono così classificate nel Vigente Piano di Governo del Territorio (redatto sulla base cartografica dell'aerofotogrammetrico), approvato ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con delibera C.C. n° 21 del 13/04/2016, ed entrato in vigore il 25 maggio 2016 e successiva variante approvata con D.C.C. n.13 del 12/3/2018:

Fg. 7, particelle n. 40, 41, 42, 73, 170:

- Tessuto urbano Consolidato (PdR 02 – normativa di Piano, Titolo II, IV, V)
- Ambiti e carattere prevalentemente terziario e commerciale (pdR 02 – Normativa di Piano – art. 15, scheda d'ambito n. 5)

L'area in esame è sottoposta ai seguenti vincoli e tutele:

- Parte in fascia di rispetto degli elettrodi (D.P.C.M. 8 luglio 2003 e L. 36/2001 "

NB: si rimanda ad una attenta e completa lettura di quanto riportato nel CDU, che forma parte integrante della presente e viene allegato sotto allegati N.3 Pratiche edilizie Lotto 006 oltre che ad un'attenta lettura del PGT del Comune di Corbetta per l'individuazione e gestione dell'attuale massimo e miglior utilizzo dei beni in questione, da parte dell'eventuale future acquirente/operatore, liberamente consultabile on-line sul sito del comune.

(Certificato di Destinazione Urbanistica, schemi estratti da PGT + scheda ambito 5, all. N.3 pratiche edilizie - Lotto 006)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A- fg.7, mapp. 41 sub. 701

Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente difforme dall'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- demolizioni e/o porzioni crollate;



- ampliamento della zona deposito verso il mapp. 40 e sul mapp. 170, difformemente da scheda catastale ed estratto di mappa

Si nota inoltre una non completa corrispondenza con l'estratto di mappa; il fabbricato costruito sul mapp 41 presenta, nello stato di fatto, una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato su mappa.

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste e quelle relative alle modifiche non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Corbetta.

Identificativo corpo: B- fg.7, mapp. 41 sub. 702

Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato difforme dall'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) in quanto non più in essere

Si nota inoltre una non completa corrispondenza con l'estratto di mappa; il fabbricato costruito sul mapp 41 presenta, nello stato di fatto, una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato su mappa.

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste e quelle relative alle modifiche non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Corbetta.

Identificativo corpo: C- fg. 7 mappali 42 e 43 graffiati sub. 701

Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni e porzioni demolite

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste e quelle relative alle modifiche non sono state rinvenute dagli Uffici preposti del Comune di Corbetta.

Identificativo corpo: D- fg. 7 mapp. 43 sub. 702

Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/06/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni

Identificativo corpo: E - fg. 7 mapp. 40

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura. Si riporta la presenza, all'interno dell'area, di un piccolo manufatto (che parrebbe di tipologia metallica).

Identificativo corpo: F- fg. 7 mapp. 41

Si nota una non completa corrispondenza con l'estratto di mappa; il fabbricato costruito sul



mapp 41 presenta, nello stato di fatto, una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato su mappa.

Identificativo corpo: G- fg. 7 mapp. 42

Il fabbricato costruito sul mapp 42 sembra sostanzialmente corrispondere, per forma e dimensione, a quanto rappresentato su mappa e coerente con la superficie catastale indicata nella relativa visura.

Identificativo corpo: H - fg. 7 mapp. 43

si nota una non completa corrispondenza con l'estratto di mappa; il fabbricato costruito sul mapp 43 sembra non corrispondere completamente a quanto rappresentato su mappa.

Identificativo corpo: I- fg. 7 mapp. 170

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e della visura storica catastale; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie catastale indicata nella suddetta visura.

Si riporta tuttavia che su parte del suddetto mappale (rappresentato su mappa ancora come striscia di terreno) sembrerebbe essere stato costruito l'ampliamento del deposito insistente sull'adiacente mapp. 41, come si evince anche dall'estratto di PGT e dai tipi grafici dello stato di fatto allegati alla Pratica edilizia del 2011 (vedi N.3- Pratiche edilizie) in cui il manufatto è correttamente rappresentato. La restante porzione di mappale è adibita ad area pertinenziale (attualmente incolta con foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia).

**

- Si specifica che durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista (nei limiti del mandato ricevuto) non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nei manufatti edilizi che nelle aree esterne e nel sottosuolo. Tale verifica preliminare potrà essere eseguita, solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati. Pertanto le eventuali bonifiche, compresi gli adempimenti amministrativi che si dovessero rendere opportuni/necessari saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale futuro acquirente.
- Nei limiti del mandato ricevuto non è stato possibile verificare l'idoneità statica dei fabbricati e delle porzioni non crollate
- Le schede catastali dei beni non brillano per chiarezza, con porzioni di manufatti (facenti parte dei mappali pignorati) che parrebbero edificate successivamente alle schede catastali in atti, risalenti al 1978; parte degli immobili pignorati risultano infatti non chiaramente identificabili in loco, rispetto alle schede catastali, in quanto in parte demoliti e/o modificati.
- Si nota inoltre una non completa corrispondenza dei manufatti, all'interno del lotto, rispetto a quanto rappresentato sugli estratti di mappa; gli stessi non risultano infatti aggiornati allo stato dei luoghi, come si evince anche dall'estratto di PGT e dai tipi grafici dello stato di fatto allegati alla Pratica edilizia del 2011 (vedi all. N.3 e N.3- Pratiche edilizie) in cui sono correttamente rappresentati.
- Si ricorda che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e come confermato dal rappresentante legale della società eseguita nonché dall'Ufficio Ambiente del Comune di Corbetta, la maggior parte delle coperture dei fabbricati (a falde inclinate), presenta lastre di eternit (amianto).

L'eventuale futuro aggiudicatario, dovrà provvedere, secondo normative vigenti, alla notifica presso la Asl di competenza con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati.

La scrivente, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di



un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica sud-detta nella valutazione complessiva dell'immobile.

Pertanto, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) compiere tutte le verifiche ed adempimenti necessari a legittimare gli stati attuali, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi che ostino al rilascio dei titoli, con aggiornamenti catastali e corretta rappresentazione su mappa; il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

- La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 15%.

Il lotto oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Corbetta risulta azzonato in TUC - Tessuto consolidato-Ambiti a carattere prevalentemente terziario e commerciale - Normativa di Piano art. 15, scheda 5 - Rc 66% - If 1,00 mq/mc.

Area sottoposta ai seguenti vincoli e tutele:

- Parte in fascia di rispetto degli elettrodi (D.P.C.M. 8 luglio 2003 e L. 36/2001)

8 Descrizione - calcolo della consistenza e caratteristiche descrittive

Il lotto in oggetto è costituito da un complesso immobiliare formato da più fabbricati fatiscenti e dismessi, con aree esterne di pertinenza, ubicato in zona semi centrale del comune di Corbetta, piccolo Comune ad ovest di Milano ed a sud di Magenta, lungo la SS11 "Strada Provinciale ex Strada statale 11, all'incrocio tra Via Trento e Via Milano.

Il lotto, che sviluppa una superficie di mq 1.535,00 circa comprensivi del sedime dei fabbricati, come da titolo di provenienza e da visure, ha destinazione commerciale, come da Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla scrivente.

Il lotto staggiato, completamente recintato, in parte con semplice rete metallica, in parte con recinzione in muratura ed in parte con cancellata in ferro, è risultato così composto:

corpo A - fg.7, mapp. 41 sub. 701

Trattasi di porzione di fabbricato di un solo piano ad uso deposito in parte demolito ed in parte modificato, posto al piano terra del mapp. 41, in stato di completo ed avanzato abbandono e degrado.

Il fabbricato, di un solo piano fuori terra, ha coperture a falde con struttura in legno e rivestimento in eternit (amianto), in parte crollato ed accatastato in loco, pareti in parte in muratura ed in parte in blocchetti di cemento, pavimenti in asfalto e sterrato; il tutto è risultato in pessimo stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

corpo B - fg.7, mapp. 41 sub. 702

Trattasi, da scheda, di porzione di fabbricato ad uso box di un piano, posto al piano terra del mapp. 41. Al sopralluogo non identificabile in quanto demolito e/o modificato.

corpo C - fg. 7 mappali 42 e 43 graffati sub. 701

Trattasi di porzioni di fabbricato ad uso deposito poste al piano terra (in adiacenza al sub. 702 del mapp. 43) dei mappali 42 e 43 graffati; il fabbricato, di un solo piano fuori terra, ha coperture a falde inclinate in parte con struttura in legno e rivestimento in eternit (amianto) ed in parte in tegole, pareti in parte in muratura ed in parte in blocchetti di cemento, pavimenti piastrellati; il tutto è risultato in scarso stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

corpo D - fg. 7 mapp. 43 sub. 702



Trattasi di porzione di fabbricato adibito ad abitazione posta al piano terra (in adiacenza al sub. 701 dei mappali 42 e 43 graffati) del mapp. 43; il fabbricato, di un solo piano fuori terra, ha coperture a falde rivestite in tegole, pareti in muratura, pavimenti piastrellati; il tutto è risultato in scarso stato di conservazione con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali.

corpo E – fg. 7 mapp. 40

Trattasi di area di 896 mq circa (cortile pertinenziale) ubicata tra i mappali 41, 42 e 43 (di cui sono parte i corpi A, B, C e D), la Via Trento, da cui si accede, ed il mapp. 170.

L'area è risultata incolta, al momento del sopralluogo, e caratterizzato dalla presenza di una folta vegetazione spontanea e da un albero ad alto fusto.

Si riporta che non si è potuto verificare compiutamente la presenza di un piccolo manufatto (che parrebbe di tipologia metallica) posto sul mappale in oggetto stante la foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia.

corpo F – fg. 7 mapp. 41

Trattasi di area di 182 mq circa sulla quale sono state costruite le porzioni di fabbricato ai subb. 701 e 702 (corpi A e B)

corpo G – fg. 7 mapp. 42

Trattasi di area di 88 mq circa sulla quale è stata costruita la porzione di fabbricato al sub. 701 (mapp. 43 graffato)

corpo H – fg. 7 mapp. 43

Trattasi di area di 140 mq circa sulla quale è stata costruita la porzione di fabbricato al sub. 701 (mapp. 42 graffato) ed al sub. 702.

corpo I – fg. 7 mapp. 170

Trattasi di terreno pertinenziale di 231 mq circa.

Si riporta tuttavia che su parte del suddetto mappale (rappresentato su mappa ancora come striscia di terreno) sembrerebbe essere stato costruito l'ampliamento del deposito insistente sull'adiacente mapp. 41, come si evince anche dall'estratto di PGT e dai tipi grafici dello stato di fatto allegati alla Pratica edilizia del 2011 (vedi N.3- Pratiche edilizie) in cui il manufatto è correttamente rappresentato. La restante porzione di mappale è adibita ad area pertinenziale (attualmente incolta con foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia).

Globalmente il compendio immobiliare risulta essere da molto tempo in stato di abbandono con uno stato di degrado avanzato, con porzioni anche pericolanti o già crollate, senza che siano stati eseguiti interventi di messa in sicurezza. Nessun manufatto è in grado di ospitare più alcuna funzione; negli edifici e nelle aree esterne di pertinenza non si svolge più da anni alcuna attività.

Si ricorda, come già esposto nella presente, che ai fini di salvaguardare l'incolumità dei presenti, stanti le situazioni di degrado avanzato e obsolescenza funzionale degli immobili e delle aree che lo circondano e la non messa in sicurezza degli stessi, non si sono potuti visionare compiutamente tutti gli interni del complesso né tutte le aree annesse.

Le unità immobiliari, di vetusta costruzione, con materiali, impianti e finiture obsoleti e non più funzionali, versano in pessimo stato di conservazione e manutenzione, anche con porzioni crollate e pericolanti e non adatte ad ospitare alcun tipo di funzione.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

....



8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Visto lo stato di degrado, ai fini di salvaguardare l'incolumità dei presenti, le superfici lorde commerciali delle unità sono state calcolate sulla base delle visure, mappe e schede catastali (confrontate con solo alcune rilevazioni metriche che si sono potute effettuare), ricordando inoltre che per le porzioni ampliate/modificate (non presenti nelle vetuste schede del 1978) non si sono rinvenuti titoli edilizi e pertanto le stesse non sono state conteggiate.

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa
corpo A cat.- C/2- sub. 701 mapp. 41	sup. lorda di pavimento	18,00
corpo B -cat. C/6- sub. 702 mapp.41	sup. lorda di pavimento	18,00
corpo C -cat. C/2- sub.701 mappali 42 e 43 graff	sup. lorda di pavimento	136,00
corpo D -cat. A/3- sub.702 mapp. 43	sup. lorda di pavimento	78,00
Tot. manufatti (come da visure e schede)		250,00
corpo E area mapp. 40	sup. lorda di pavimento	896,00
corpo F area mapp.41	sup. lorda di pavimento	182,00
corpo G area mapp.42	sup. lorda di pavimento	88,00
corpo H area mapp.43	sup. lorda di pavimento	140,00
corpo I area mapp.170	sup. lorda di pavimento	231,00
Totale Lotto (comprensivo del sedime dei fabbricati)		<u>1537,00</u>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manufattivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida,



nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Si è tenuto conto infine della collocazione territoriale, delle potenzialità edificatorie del lotto e dello stato di completo abbandono e di obsolescenza prestazionale e funzionale dei fabbricati insistenti sul medesimo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili e per aree edificabili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, informazioni assunte presso gli Uffici tecnici/urbanistici del Comune di Corbetta
- Osservatori del mercato:
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio di Corbetta - 2° semestre 2019 – Periferica/CASCINA BERETTA, BORLETTI, SANTA CATERINA DA SIENA
- Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2019 – Commissione Espropri per la Città metropolitana di Milano Regione Agraria n. 4.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 006:

Stima sintetica comparativa parametrica

Valore di stima dell'intero lotto libero – a corpo: Euro 400.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 20 % come segue: 5% come da prassi di sezione dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 15% per quanto riportato al punto 7.1 (conformità edilizia, catastale e urbanistica) ed al punto 5 (avvertenze ulteriori).



VALORE LOTTO 006	€ 400.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria	-€ 20.000,00
Spese OMNICOMPRESIVE di regolarizzazione edilizia/urbanistica/amministrativa/e/o catastale comprese spese tecniche e/o per demolizioni, ripristino, rimozione amianto, etc. di massima ed a forfait: ulteriore 15% (come da punti 5 e 7.1):	-€ 60.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 006 al netto delle decurtazioni	€ 320.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 006 al netto delle decurtazioni - LIBERO	€ 320.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 006 al netto delle decurtazioni – occupato : 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 forfetario 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.

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio [redacted] ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore.

Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 07/08/2020

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
Verbale di sopralluogo

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3 - LOTTO 006

Schede catastali in atti + precedenti, visure catastali storiche, estratti di mappa

Allegati N.3 - Pratiche edilizie- LOTTO 006

Istanza Accesso atti + Richiesta Certificato di destinazione Urbanistica, Nulla Osta n. 248 Reg. costr. Ed. 22/4/1951 del 30/04/1951+ stralcio tipi grafici, Nulla Osta n. 3032 del 07/03/1968 per "ampliare la casa d'abitazione" e rilascio Autorizzazione di Abitabilità del 12/05/1978 + stralcio tipi grafici, Certificato di Destinazione Urbanistica + schemi estratti da PGT + ambito 5.



Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio di Pavia per nominativi e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5 - LOTTO 006

Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N.6- LOTTO 006

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

