

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 24/2014

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 5/10/2021 ore 9:30

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Cernusco Sul Naviglio (MI), Via Puecher n. 6, fabbricato indipendente con area esclusiva, composto da capannone ad uso laboratorio con uffici, depositi e abitazione.



Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5
email : architetto@studiopapaccio.it
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014
Certificato En.i.c. n. 01136



PREMESSA ALLA PERIZIA

Si precisa che i seguenti beni, oggetto di pignoramento, non sono stati inseriti nella valutazione in quanto demoliti e non più esistenti e che gli stessi andranno soppressi presso il catasto fabbricati e catasto terreni:

- box ad uso autorimessa posto al piano terreno censito al catasto fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio 42, mappale 67, subalterno 702, Via Giancarlo Puecher n. 6, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita catastale euro 50,35.=

- box ad uso autorimessa posto al piano terreno censito al catasto fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio 42, mappale 67, subalterno 703, Via Giancarlo Puecher n. 6, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita catastale euro 50,35.=

- box ad uso autorimessa posto al piano terreno censito al catasto fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio 42, mappale 67, subalterno 704, Via Giancarlo Puecher n. 6, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita catastale euro 50,35.=

- box ad uso autorimessa posto al piano terreno censito al catasto fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio 42, mappale 67, subalterno 705, Via Giancarlo Puecher n. 6, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita catastale euro 50,35.=

- magazzino in corpo distaccato posto al piano terreno censito al catasto fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio al foglio 42, mappale 67, subalterno 706; il magazzino risulta già demolito ma è rappresentato graficamente nella planimetria catastale agli atti con lo stesso subalterno del laboratorio ed ufficio, pertanto andrà solo aggiornata la planimetria catastale del piano terra.

Per consentire al futuro acquirente di provvedere presso l'ufficio catasto alle soppressioni dei beni demoliti ed ai relativi aggiornamenti planimetrici, è opinione dello scrivente che anche questi beni debbano essere trasferiti, ma si rimette al G.E. ogni decisione in merito.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo unico

Beni in Cernusco Sul Naviglio (MI), via Puecher n. 6

Categoria: C3 [LABORATORIO] Capannone ad uso laboratorio, con uffici, abitazione e annessa area di proprietà.

Dati Catastali:

Catasto terreni: foglio 42, particelle 67 - 242

Catasto fabbricati: foglio 42, particella 42, subalterni 706-707

Stato occupativo

Capannone ed uffici: al sopralluogo in uso all'esecutato

Abitazione : al sopralluogo libera

Contratti di locazione in essere

Contratto scaduto il 31/03/2017, automaticamente rinnovato per altri 4 anni, salvo disdetta entro 180 giorni prima della scadenza, registrato presso l'Agenzia delle Entrate al numero 1434, serie 3. Lo scrivente presume che il contratto sia stato oggetto di disdetta da parte del custode nominato.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 685.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

FABBRICATO INDIPENDENTE CON AREA CORTILIZIA ESCLUSIVA, COMPOSTO DA CAPANNONE AD USO LABORATORIO, UFFICI, DEPOSITI E ABITAZIONE

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI) via Puecher n. 6, fabbricato indipendente con area cortilizia esclusiva e accesso carraio e pedonale dalla Via Puecher n. 6, composto da capannone ad uso laboratorio al piano terra ed uffici al piano rialzato, depositi e servizi al piano seminterrato ed abitazione con terrazzo al piano primo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile in capo alla

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI) come segue:

1) laboratorio per arti e mestieri con annessi tre vani ad uso ufficio oltre servizio igienico al piano rialzato, locali deposito, ripostiglio, centrale termica e servizi igienici al piano seminterrato e magazzino.

Intestato:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

dati identificativi: **foglio 42, part. 67, sub. 706**

dati classamento: categoria C/3, classe 2, consistenza 500 mq, superficie catastale 608 mq, rendita € 1.394,44

Indirizzo: Via Giancarlo Puecher n. 6, piano T-S1

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 31/01/2007
- variazione del 31/01/2006 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione



2) appartamento ad uso abitativo, catastalmente abitazione in villino, posto al piano primo composto di sette locali oltre disimpegni e servizi con ampio terrazzo e annesso cortile comune;

Intestato:

- [REDACTED] proprietà
per 1/1

dati identificativi: **foglio 42, part. 67, sub. 707**

dati classamento: categoria A/7, classe 6, consistenza 11 vani, superficie catastale 326 mq, rendita € 2.016,76

Indirizzo: Via Giancarlo Puecher n. 6, piano 1

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 31/01/2007
- variazione del 31/01/2006 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione

3) area urbana di mq 15,00

Intestato:

- [REDACTED] proprietà
per 1/1

dati identificativi: **foglio 42, particella 242**

dati classamento: area urbana, consistenza 15 mq

Indirizzo: Via Giancarlo Puecher n. 6, piano T

Dati derivanti da:

- Costituzione del 27/05/2013

1.4. Identificati al catasto terreni del Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI) come segue:

l'area dell'intero lotto è identificata al catasto terreni dalle particelle 67 e 242 che risultano aree di enti urbani dal 23.05.2013:

- dati identificativi: **foglio 42, part. 67, ente urbano, superficie mq 1485,00**
- dati identificativi: **foglio 42, part. 242, ente urbano, superficie mq 15,00**

1.5. Coerenze dell'intero lotto in un sol corpo da nord in senso orario:

Via Puecher, proprietà di terzi al mappale 68 fg 42, proprietà di terzi al mappale 241 fg 42, proprietà di terzi al mappale 66 fg 42.

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

nn



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI)

Fascia/zona: periferica /PERIFERIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: hotel, ristoranti, farmacia, supermercato

Principali collegamenti pubblici: a breve distanza dalla fermata MM Villa Fiorita

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza dalla Strada Padana Superiore di collegamento alla città di Milano e comuni limitrofi

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'intero lotto si compone di un laboratorio al piano terra con annessa area cortilizia esclusiva, uffici al piano rialzato e depositi al piano seminterrato e di un'abitazione al piano primo e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante prefabbricata con travi e pilastri in c.a., muratura di contenimento in blocchi di calcestruzzo e mattoni forati, tetto in legno e tegole di cemento, facciata intonacata a civile.

L'edificio è privo di impianto elevatore e nel suo complesso si presenta in sufficiente stato conservativo.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il capannone ad uso e destinazione laboratorio è posto al piano terra su un unico livello e dispone di accesso carraio e pedonale dalla Via Puecher, ha un'altezza di metri 4,90 c.a. con pavimento in calcestruzzo liscio a cemento, ha i serramenti in ferro e mono vetro ed i portoni in ferro, l'impianto elettrico a vista con canaline aeree, illuminazione a neon, quadri elettrici della B-Ticino, riscaldamento autonomo a gas metano per produzione aria calda.

Nel laboratorio è presente anche un piccolo soppalco ad uso ufficio posto al primo piano, realizzato con una struttura prefabbricata in acciaio e muratura in pvc, la pavimentazione è in ceramica, la porta in ferro. Il soppalco, se mantenuto, essendo privo di autorizzazione edilizia, dovrà essere oggetto di sanatoria comunale.

I locali ad uso ufficio sono posti al piano rialzato, hanno un'altezza di mt 3,00 e sono accessibili dal capannone al quale sono annessi, ma dispongono anche di un accesso autonomo dal cortile. Tali locali sono dotati di pavimentazione in ceramica e marmo, di porte interne in legno, di serramenti in legno con tapparelle in pvc e serramenti in alluminio e tapparelle in pvc, di termosifoni in ghisa, di riscaldamento autonomo e boiler elettrico per produzione acqua calda.

I locali di servizio (centrale termica, spogliatoi, bagni e ripostigli) sono posti sotto il corpo degli uffici, nel piano seminterrato, sono dotati di pavimentazione in klincher, rivestimenti in ceramica, porte in legno, scale in travertino.

L'appartamento ad uso abitazione è ubicato al piano primo sopra il laboratorio, ha un'altezza di c.a. mt 3,00, dispone di un accesso indipendente dal cortile comune, di un ampio terrazzo e di un triplo affaccio.



L'alloggio è dotato:

- di serramenti in legno e persiane in legno – tapparelle in pvc
- di riscaldamento autonomo a gas metano con termosifoni in ghisa
- di caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda
- di pavimentazione in ceramica e parquet
- di rivestimento in ceramica
- di porta d'ingresso del tipo non di sicurezza
- di porte interne in legno con vetro
- di impianto citofonico
- di impianto a gas metano per uso alimentare
- di impianto elettrico sottotraccia
- di scale di accesso rivestite in marmo

In sede di sopralluogo l'esecutato ha riferito che il contatore elettrico è attualmente in comunione con l'ufficio posto al piano rialzato ma che è possibile installare un proprio contatore in quanto già predisposto, mentre il contatore dell'acqua è in comune con il laboratorio al piano terra.

Nel complesso l'immobile si presenta in sufficiente / scarso stato conservativo.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona composta da capannoni con destinazione produttiva, servizi e commercio posti in prossimità delle Strada Padana Superiore e a breve distanza la fermata MM Villa Fiorita.

2.5. Certificazioni energetiche:

Laboratorio ed uffici risultano censiti al catasto energetico al n. 15070-000217/5 del 2/04/2015, classe Energetica " F " con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 15,70 kWh/m²a

L'abitazione risulta censita al catasto energetico al n. 15070-000216/5 del 2/04/2015, classe Energetica " F " con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 77,18 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

2.7. Certificazioni di idoneità statica

La verifica è obbligatoria nel Comune di Milano entro il 26 Novembre 2020 per le tutte costruzioni che abbiano più di 50 anni alla data del Novembre 2019 e non siano in possesso di collaudo statico.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/02/2021 alle ore 9,30, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio del custode nominato si è constatato che l'abitazione al piano primo era libera mentre il laboratorio e gli uffici erano in uso all'esecutato.



3.2. Esistenza contratti di locazione

Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate è emerso un contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'appartamento (foglio 42, mappale 67, subalterno 707) ed a n. 2 box demoliti (foglio 42, mappale 67, sub. 702 e sub. 703), stipulato in data 01/04/2013 a favore del conduttore [REDACTED] legale rappresentante del debitore esecutato [REDACTED] per la durata di anni 4 dal 01/04/2013 al 31/03/2017, automaticamente rinnovato per altri 4 anni, salvo disdetta entro 180 giorni prima della scadenza, registrato presso l'Agenzia delle Entrate al numero 1434, serie 3. Lo scrivente presume che il contratto sia stato oggetto di disdetta da parte del custode nominato.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

La piena proprietà del bene è pervenuta all'attuale intestatario [REDACTED] con atto di compravendita del 01/03/2002, n. rep. 180285 Notaio E. Ivaldi, registrato all'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 13/03/2002, ai nn. 31978/19457. Venditori [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, per acquisto con atto in autentica Notaio G. Rodino in data 23/07/1964, rep. 22.273/8.257, registrato a Monza il 29/07/1964 al n. 382, vol. 210 e trascritto a Milano il 30/07/1964 ai nn. 44701/36185.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Simone Frediani, Notaio in Brescia alla data del 19/06/2014, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano 2 alla data del 10 aprile 2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- **Misure Penali**

nn

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

nn

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

L'immobile risulta gravato da servitù di costruzione sul confine, costituita con atto del Notaio B.L. Trotta in data 11/03/2013, n. rep. 100135/10960, trascritta in data 13/03/2013 ai nn. 24283/16734 (cfr allegato n. 14).



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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 17/04/2002 ai nn. 47479/10415 per € 1.440.000,00 a favore del Credito Cooperativo Interprovinciale Lombardo Soc. Coop arl., con sede in Cernusco sul Naviglio. Grava sull'intera proprietà dell'immobile. L'ipoteca è iscritta sui seguenti immobili identificati al catasto fabbricati con i subalterni 702, 703, 704, 705, 706, 707 (a seguito dell'avvenuta soppressione dei subb. 3 e 701). I subalterni dal 702 al 705 sono stati demoliti senza autorizzazione comunale e non sono stati soppressi al catasto fabbricati.

Ipoteca volontaria iscritta il 18/05/2007 ai nn. 74712/19608 per € 975.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa, con sede in Parma. L'ipoteca è iscritta sui seguenti immobili identificati al catasto fabbricati con i subalterni 702, 703, 704, 705, 706, 707. I subalterni dal 702 al 705 sono stati demoliti senza autorizzazione comunale e non sono stati soppressi al catasto fabbricati.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 29/11/2013, n. rep. 21947, trascritto in data 07/02/2014 ai nn. 9453/6547 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Grava sull'intera proprietà dell'immobile. Il pignoramento grava sui seguenti immobili identificati al catasto fabbricati con i subalterni 702, 703, 704, 705, 706, 707 per la quota di 1/1. I subalterni dal 702 al 705 sono stati demoliti senza autorizzazione comunale e non stati soppressi al catasto fabbricati.

Pignoramento del 20/06/2016, n. rep. 32143, trascritto in data 28/07/2016 ai nn. 89797/57226 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Grava sull'intera proprietà dell'area identificata al catasto terreni di Cernusco Sul Naviglio al fg 42, particella 242.

- **Altre trascrizioni**

Vincolo di non costruzione per anni 15 costituito con atto del Notaio Rodino in data 08/03/1967, rep. 29.225/9.818, registrato a Monza il 13/03/1967 al n. 1465, vol. 217 e trascritto a Milano il 17/03/1967 ai nn. 18415/14258. Lo scrivente ritiene che tale vincolo sia superato essendo trascorsi 48 anni.

5.3. Eventuali note/osservazioni

nn

6 CONDOMINIO

Trattasi di immobile indipendente e pertanto non sussistono spese condominiali.

6.1. Spese di gestione condominiale

nn



6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**Regolarità urbanistica:**

L'area oggetto di pignoramento è inquadrata urbanisticamente dal Piano di Governo del territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio e dallo strumento attuativo del piano delle regole nella zona "ambiti del tessuto urbano consolidato – campi dell'adeguamento e nello specifico come Lotto produttivo- a7_48 per il 91,47% dell'area".

Le disposizioni di attuazioni sono indicate agli art. 33 e 40 del piano delle regole.

In sintesi l'art. 33 prevede il mantenimento dell'impianto urbanistico esistente, il miglioramento della compatibilità ambientale dei tessuti produttivi attraverso barriere di verde / fonoassorbenti, mitigazione acustica, dotazione di sistemi per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle lavorazioni.

L'articolo 40_a7 lotto produttivo, prevede in sintesi che nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti, le parti di immobili non oggetto di intervento quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere. Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite prima dell'adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate dai dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa.

Dal PGT si evince inoltre che vi è ammissibilità al commercio al dettaglio. Le tipologie ammesse sono: commercio di vicinato (sup. di vendita fino a 250 mq), media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq), media struttura tipo 2 (da 401 a 800 mq).

L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai mq 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio d'impatto sulla circolazione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI):

- Licenza edilizia N.O. n. 412 del 24/10/1966 rilasciata per la costruzione di laboratorio, uffici ed abitazione
- Varianti interne e modifiche di facciata prot. 026607 del 23 ottobre 1987
- Concessione Edilizia n. 2428 dell'8/2/1988 rilasciata per la costruzione di autorimesse (demolite e non più presenti sul lotto)
- Autorizzazione di agibilità n. 1609 del 19/10/1988 per capannone con uffici e civile abitazione
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 728/1/D del 28/8/1989 rilasciata per la costruzione di locali ad uso magazzino e successivo certificato di agibilità in sanatoria n. 728/1/D del 27/09/1989 (demoliti e non più presenti sul lotto)
- Autorizzazione n. A189/2002 del 24/10/2002, sanatoria per la realizzazione di partizioni interne e modifica altezze locali box
- DIA pratica D171/2002 Prot. 056056 del 18/11/2002 per apertura nuove porte nel capannone
- DIA pratica D343/05 Prot. 060877 del 2/11/2005, variante alla DIA del 2002 per modifiche interne consistenti nella rimozione di pareti mobili ed apertura nuova porta di accesso al piano seminterrato.

7.2. Conformità edilizia:

In fase di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e quanto assentito



dagli uffici comunali con le pratiche edilizie indicate al p.to 7.1.:

nell' abitazione al piano primo, parte del terrazzo è stato chiuso con un serramento in alluminio, realizzando una veranda chiusa (cfr rilievo 2). La veranda non può essere sanata, ma deve essere demolita, in quanto l'appartamento non dispone di superficie lorda di pavimento residua, avendo utilizzato tutta la superficie lorda consentita dal piano di governo del territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio per gli alloggi adibiti al personale di custodia. La demolizione può avvenire in forza di una semplice comunicazione al Comune di Cernusco sul Naviglio. Si stima che i costi per la demolizione e lo smaltimento della veranda possano essere pari ad euro 5.000,00 c.a.

al piano terra nel cortile, nel lato a sud, le quattro autorimesse e il magazzino, regolarmente autorizzate da concessione edilizia e sanatoria e tutt'ora rappresentate nella planimetria catastale agli atti, sono state demolite senza presentare alcuna pratica comunale ed è stato costruito abusivamente al loro posto, a soli 60 centimetri dal muro di confine con la proprietà di terzi, un laboratorio in corpo distaccato con bagno ed ufficio con un'altezza al colmo di c.a. mt 3,90, oltre a due tettoie laterali annesse di altezza similare; inoltre nel cortile, tra il laboratorio abusivo ed il capannone, sono stati costruiti due tendoni industriali con struttura portante in acciaio e copertura in pvc (cfr rilievo 1).

Tutte le nuove costruzioni (laboratorio con bagno ed ufficio, tettoie e tendoni) sono state realizzate in assenza di permesso edilizio e non possono essere sanate, ma devono essere demolite / rimosse perché non rispettano le distanze previste dal confine di altra proprietà in minimo di 5 mt, e da altro fabbricato in minimo di 10,00 mt e, sebbene l'immobile disponga di convenzione di servitù che lo autorizza ad edificare in aderenza al muro di confine o ad una distanza inferiore rispetto a quanto previsto dal regolamento edilizio, nella norma attuativa del PGT, in cui ricade l'immobile oggetto di procedura (art. 40 – a7 lotto produttivo), non compare il comma 36.3 del regolamento edilizio che autorizza la deroga al rispetto dei confini in presenza di apposita convenzione tra confinanti. La demolizione può avvenire con la semplice comunicazione al Comune di Cernusco sul Naviglio, i cui costi edili, comprensivi di smaltimento, sono stimati in euro 35.000,00 c.a.

Nel capannone / laboratorio regolarmente autorizzato è stato costruito senza autorizzazione edilizia un soppalco e alcune pareti interne sono state demolite, mentre nel corpo uffici posto al piano rialzato e nei depositi al piano seminterrato sono state eseguite delle modifiche di tavolato, la chiusura di una finestra e piccole aperture; nel cortile, sul fianco est del capannone a confine con altra proprietà, è stata posizionata una tettoia che, avendo un'altezza di metri 2,00, può essere autorizzata (cfr rilievo 1). Sia le modifiche negli uffici al piano rialzato, che quelle al piano interrato ed il soppalco realizzato nel capannone, sono sanabili con la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria con costi di sanatoria pari ad euro 1.300,00 c.a., oltre ad oneri pari ad euro 3.000,00 c.a. e costi per il professionista pari ad euro 2.500,00 c.a., tutti i costi di sanatoria devono ritenersi indicativi.

7.3. Conformità catastale

I quattro boxes e il magazzino oggetto di pignoramento, come precisato nel paragrafo della regolarità edilizia, sebbene siano stati demoliti e sostituiti con la costruzione abusiva di un laboratorio non sanabile, sono tutt'ora accatastati e inseriti nella mappa e pertanto dovranno essere oggetto di soppressione presso il Catasto terreni, Catasto fabbricati e rimossi dalla mappa catastale.

Si precisa altresì che l'area complessiva del lotto indicata al catasto terreni in mq 1500,00 (mq 1485,00 e mq 15,00) nello stato di fatto è di superficie minore, infatti, dopo la costruzione del fabbricato avvenuta nel 1966 una parte dell'area di circa 125 mq è divenuta sede stradale.

Dopo la regolarizzazione edilizia dei beni, con la demolizione e/o rimozione degli abusi e le possibili sanatorie, le planimetrie catastali dei piani seminterrato, terra e primo dovranno essere aggiornate, nel vano scala dell'abitazione al piano primo si riporterà anche la finestra regolarmente autorizzata, i costi catastali per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico e per le necessarie rettifiche al catasto terreni, si stimano possano essere complessivamente pari ad euro 8.000,00.



8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dalle misure indicate nelle planimetrie di progetto rinvenute presso l'ufficio tecnico del comune di Cernusco sul Naviglio (MI).

L'intero lotto è produttivo e pertanto tutti gli immobili verranno valutati con destinazione produttiva.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 e gli usi mercantili si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
piano seminterrato.	mq.	81,00	50%	40,50
laboratorio e uffici p.t	mq.	500,00	100%	500,00
abitazione p. 1°	mq.	244,70	100%	244,70
terrazzo p.1 °	mq.	240,00	20%	48,00
cortile u	mq.	800,00	10%	80,00
		1865,70 mq. lordi		913 mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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

a. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano



- Ufficio tecnico del Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI)

b. Parametri estimativi

Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Cernusco Sul Naviglio (MI)

Fascia/Zona: PERIFERICA

Tipologia: Laboratorio in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 650,00 / prezzo max. 800,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,6 / prezzo max. 5,0(Euro/mq x mese)

Tipologia: Capannoni tipici in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 900,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,2 / prezzo max. 5,8(Euro/mq x mese)

CAMERA DI COMMERCIO MILANO, MONZABRIANZA, LODI

Periodo: 2° semestre 2019

Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI)

Zona: Periferia

valore di compravendita:

per capannoni Vecchi prezzo min. 600,00 / prezzo max. 750,00 (Euro/mq)

valore di compravendita:

per capannoni Nuovi o ristruttur. prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1050,00 (Euro/mq)

c. Valutazione del LOTTO con il confronto di mercato

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
laboratorio	C3	913	€ 850,00	€ 776.050,00
				€ 776.050,00



a. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO	€ 776.050,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 38.802,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 55.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 682.247,50
arrotondato	€ 685.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non
ricorre il caso € 0,00

**Cernusco Sul naviglio (MI), via Puecher n. 6 piano: S/T/1°
foglio 42 particella 67 subalterno 706/707 al C.F. e fg 42 particelle 67 e 242 al C.T.**

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero": € 685.000,00

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato": non ricorre il caso

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;
valutati a corpo e non a misura

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nn

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

nn

CRITICITA' DA SEGNALARE

i box ed il magazzino demoliti andranno soppressi presso il catasto fabbricati a cura della procedura o dall'aggiudicatario.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.



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

Con ossequio.

Milano, 24 aprile 2021

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 19 fotografie su n. 15 fogli)
2. Planimetrie catastali (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa ed elaborati planimetrici (n. 3 fogli)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare e dei terreni (n. 11 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 10 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 10/04/2021 (n.7 fogli)
7. Contratto di locazione (n. 5 fogli)
8. Pratiche edilizie – Agibilità (n. 10 fogli)
9. PGT piano delle regole (n. 5 fogli)
10. Servitù di costruzione sul confine (n. 3 fogli)
11. Attestato di prestazione energetica (n. 2 fogli)
12. Rilievo stato di fatto (n. 2 fogli)
13. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente, al creditore intervenuto e al debitore esecutato

