

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**DIANA SPV S.r.l.**  
**contro**  
**XXXXXXXXXX X.X.X**

N. Gen. Rep. **790/2022**

**Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini**  
**Custode Giudiziario: Avv. Francesca Frojo**



**ELABORATO PERITALE – Buccinasco – Via Toscanelli n° 26**

**Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti**

*Isritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936*  
*Isritto all'Albo del Tribunale al n. 8080*  
C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154  
con studio in Milano – Via Francesco Koristka .n. 11  
Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220  
e-mail: mat@maurotenti.com - [mauroangelo.tenti@pec.epi.it](mailto:mauroangelo.tenti@pec.epi.it)

Giudice: Dott. ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Francesca Frojo  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in BUCCINASCO Via Toscanelli n° 26

Categoria: D/8 [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio 16, particella 329

#### Corpo B

Beni in: .....===.....

Categoria: == [.....]

Dati Catastali: .....

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla Società Arti Grafiche New Colors s.r.l., locatore dell'immobile

Corpo B: al sopralluogo =====

### Contratti di locazione in essere

contratto locazione n 2946 -3t in data 16.0320171, presso UT MI 5 TNQ, prevede una durata di anni 6 dal 18.03.2016 al 17.03.2022, ed un canone di locazione di € 16.000,00=.

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 211.000,00

da occupato: € 150.000,00



**Bene immobile sito in Buccinasco (Mi)  
Via Toscanelli n° 26  
Lotto 001**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Buccinasco (MI) Via Toscanelli n. 26, laboratorio con annessi uffici, il tutto posto al piano terreno e primo.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria, dell'immobile di XX XXXXXXXXXX X.X.X – c.f. : XXXXXXXXXX, all'atto d'acquisto.

Eventuali comproprietari: Comune di Buccinasco – c.f. : 03482920158, proprietario per l'area

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco come segue: (all. 1)**

Intestati: **XX XXXXXXXXXX X.X.X** sede in Buccinasco - proprietà superficaria 1/1

**Comune di Buccinasco** sede in Buccinasco - proprietà per l'area

dati identificativi: **fg. 16 – part. 329**

dati classamento: Cat D/8; classe =^, consistenza mq. ===; sup. catastale Tot. === mq. – Tot. Escluse aree scoperte == mq. - posto al piano T – 1°; rendita € 1.730,00

Indirizzo: Via Paolo Toscanelli n° 26

Dati derivanti da: Variazione del 14.02.2004, prat. n. MI0324979 in atti dal 14.05.2004 – Revisione classamento convenzione (n 41354.1/2004)

**1.4. Coerenze**

Laboratorio, depositi, Nord – Via Toscanelli; Est – proprietà di terzi mapp. 330; Sud – roggia Pobbiera; Ovest - proprietà di terzi igienici: mapp. 328;

*in blocco unico, da nord in senso orario - Salvo errori ed omissioni*



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

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| In Comune di                         | Buccinasco  |
| Fascia/zona:                         | Periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Pontese, Torriggio   |
| Destinazione:                        | Residenziale  |
| Tipologia prevalente:                | Abitazioni di tipo economico  |
| Urbanizzazioni:                      | la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.  |
| Servizi offerti dalla zona:          | asilo nido (assente), supermercati (assente), cinema (assente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (assenti), parco giochi (assente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (assente), scuola media superiore (assente), Ospedale (assente), spazi verdi (assente) |
| Principali collegamenti pubblici:    | di superficie a 400 mt fermata Bus 321  |
| Collegamento alla rete autostradale: | Tangenziale Ovest (11 Km); Autostrada A7 (5 km); Autostrada A1 (15 km); Aeroporto Malpensa (km 55); Aeroporto Linate (Km.25); Stazione Ferroviaria (1 Km).  |

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4.)

Edificio di un piano fuori terra e primo, costruito successivamente al 1990

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - struttura:                         | portante in c.a. e c.a.p.                                    |
| - facciate:                          | in pannelli c.a. coibentati con polistirolo ad alta densità. |
| - accesso:                           | portone ad impacco laterale                                  |
| - ascensore:                         | ===  |
| - portineria:                        | ===  |
| - condizioni generali dello stabile: | Discrete   |

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4.)

Locale ad uso laboratorio artigianale, con uffici e servizi igienici.

#### Corpo A:

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| - Esposizione: | doppia esposizione |
|----------------|--------------------|



- *Infissi interni:* tipologia: ante in legno tamburato
- *Infissi esterni:* tipologia: in ferro /pvc e vetri .  
Inferriate di protezione
- *Porta d'accesso:* in metallo coibentata
- *Portone ingresso:* tipologia: portone ad impacco laterale, avente telaio perimetrale in acciaio zincato, coibentati con schiuma poliuretanica e rivestiti da lamiera liscia preverniciata.
- *Plafoni:* intonaco / cartongesso + tinteggiatura
- *Pareti :* intonaco / + gesso/civile + tinteggiatura
- *Rivestimenti:* Cucina/Lavanderia: ===== - Bagni: Ceramica
- *Pavimenti :* Cemento industriale, galleggiante, ceramica
- Imp. Elettrico:* tipologia: sottotraccia e/o esterno tipo industriale
- Imp. citofonico:* =====
- Imp. idrico :* sottotraccia. Bagni solo sanitari e lavamani (non trattandosi di abitazione )
- *Imp. Termico:* tipologia: unità posta all'interno dell'unità con distribuzione canalizzata; per gli uffici ed accessori calda ietta murale con fan-coil
- *Imp. condizionamento* Spilt negli uffici con unità esterna
- *Acqua calda sanitaria :* prodotta da caldaia murale a gas installata
- *Ascensore* Presente: No
- *Altezza dei locali:* H 6.80 e Hm 3.00
- *Condizioni generali unità immobiliare* *Discrete. Si evidenzia la presenza di efflorescenze (infiltrazione dalla copertura) su porzione del soffitto lato sud corpo basso*

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Trattasi di zona periferica con presenza di edifici a destinazione prettamente industriale/terziaria, con assenza di attività commerciali, posta a poca distanza dall'accesso della Tangenziale Ovest. Buoni i collegamenti alla viabilità urbana ed extra urbana, limitata presenza servizi del trasporto pubblico (Linea 321 Bus)

#### 2.5. Certificazioni energetiche (all. ....):

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile.



### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 2.)

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31.01.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al Custode Giudiziale, si è incontrato una incaricata del debitore esecutato, che ha dichiarato che l'immobile è occupato dalla Società Arti Grafiche New Colors s.r.l. con la propria attività.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Magenta. (all. 2):

Estremi Contratto : contratto locazione n 2946 -3t in data 16.0320171, presso UT MI 5 TNQ, prevede una durata di anni 6 dal 18.03.2016 al 17.03.2022, ed un canone di locazione di € 16.000,00=. Il contratto si è rinnovato peraltro 6 anni ed avrà scadenza il 17.03.2028.

Il contratto è a favore della Società Arti Grafiche New Colors s.r.l. con sede in Via Torricelli n°26 – Buccinasco.

### 4 PROVENIENZA (all. 2)

#### 4.1. Attuali proprietari

La XXXXXXXXXXX X.X.X sede in Buccinasco - proprietà superficaria 1/1

In forza di compravendita, a firma del Dott. Lorenzo Turconi (Notaio in Milano) in data 27.03.2002 - Rep. n. 2397/1229, trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^ in data 02.04.2002 ai nn 40240/24311

*N.B. Comune di Buccinasco sede in Buccinasco - proprietà per l'area*

#### 4.2. Precedenti proprietari

1. Oltre il ventennio il diritto di superficie del bene era di proprietà di BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.a., con atto di conferimento da BNP Leasing S.p.a., Dott. Silvia Zardi (Notaio in Milano) in data 31.08.2001, rep. 128177/5268, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano in data 14.09.2001 al n. 32428 Serie 1.
2. Con atto a rogito Notaio Dott. Dott. Lorenzo Turconi (Notaio in Milano) in data 27.03.2002 - Rep. n. 2397/1229, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^ in data 02.04.2002 ai nn 40240/24311, la BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.a, ha venduto a XX XXXXXXXXXXX X.X.X, il diritto di superficie del bene oggetto di procedura.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dalla certificazione ipotecaria in atti a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, alla data del 10.08.2022, implementata dall'acquisizione del



titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per immobile alla data del 27.01.2023 si evince:

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

##### **1. Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non rilevate

##### **2. Misure Penali**

Non rilevate.

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

Non rilevate.

##### **4. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso(all. 4):**

Con Scrittura Privata a rogito Notaio Dott. Pasquale Lattanzi (Notaio in Corsico) in data 14.01.1991 - Rep. n. 39695, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2<sup>^</sup> in data 30.01.1991 al n 3469 Serie 2V, è stata costituita la "Concessione del Diritto di Superficie su area compresa in Piano di Insediamenti Produttivi e di conferimento della realizzazione progettuale e costruttiva di una fabbricato sull'area stessa". Essa prevede una durata del "diritto di superficie di anni 90 a partire dalla data di stipula.

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

##### **1. Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** : derivante da concessione a garanzia di apertura di credito contro La XXXXXXXXXXX X.X.X, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà superficaria, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa a R.L., a firma del Dott. A. De Gregori (Notaio in Milano) in data 26.09.2005 al Rep. n. 16165/3316, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup>, in data 28.09.2005 ai nn. 140460/36884

Importo capitale: € 340.000,00

Importo ipoteca : € 578.500,00

Grava sul bene Fg 16 - Mapp. 329

**Ipoteca giudiziale** : derivante da Decreto Ingiuntivo contro La XXXXXXXXXXX X.X.X, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà superficaria, a favore di Quarta Oronza, per Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 09.03.2017 al Rep. 2027, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup>, in data 27.11.2017 ai nn. 142838/26514

Importo capitale: € 61.327,75

Importo ipoteca : € 77.578,95

Grava sul bene Fg 16 - Mapp. 329 oltre che sul bene al Fg.17 Mapp. 197 sub 18 non oggetto della presente esecuzione.

**Ipoteca giudiziale** : derivante da Ipoteca Giudiziale contro XX XXXXXXXXXXX X.X.X, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà superficaria, a favore di Unicredit S.p.A., per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano in data



07.02.2017 al Rep. 3739, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, in data 30.11.2017 ai nn. 144758/26883  
Importo capitale: € 416.553,24  
Importo ipoteca : € 450.000,00  
Grava sul bene Fg 16 - Mapp. 329

**Ipoteca legale** : Nessuna

## 2. Pignoramenti

**Pignoramento** del 15.06.2022 rep. 13797, Ufficiale Giudiziario del Tribunale, trascritto il 10.08.2022 ai nn. 123646/83673, contro XX XXXXXXXXXXX X.X.X, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà superficaria, in favore di Diana SPV s.r.l., maturato all'atto di pignoramento € 632.626,69 oltre spese legali ed occorrente tutte.  
Grava sul bene Fg 16 - Mapp. 329

## 3. Altre trascrizioni : Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO (all. 4)

Trattandosi si singola proprietà non è amministrato da alcuno studio professionale.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Non vi sono spese condominiali.

Spese condominiali =====

Eventuali spese straordinarie =====

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.../////..

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

/////





## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata all'inizio degli anni '90

E' verificata la conformità urbanistica – Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT approvato con Delibera C.C. n° 44 del 16/12/2021 ed in vigore dal 22.06.2022, Il cui Piano delle Regole individua l'area su cui sorge il complesso immobiliare in "Ambito misto consolidato" (art 23)

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

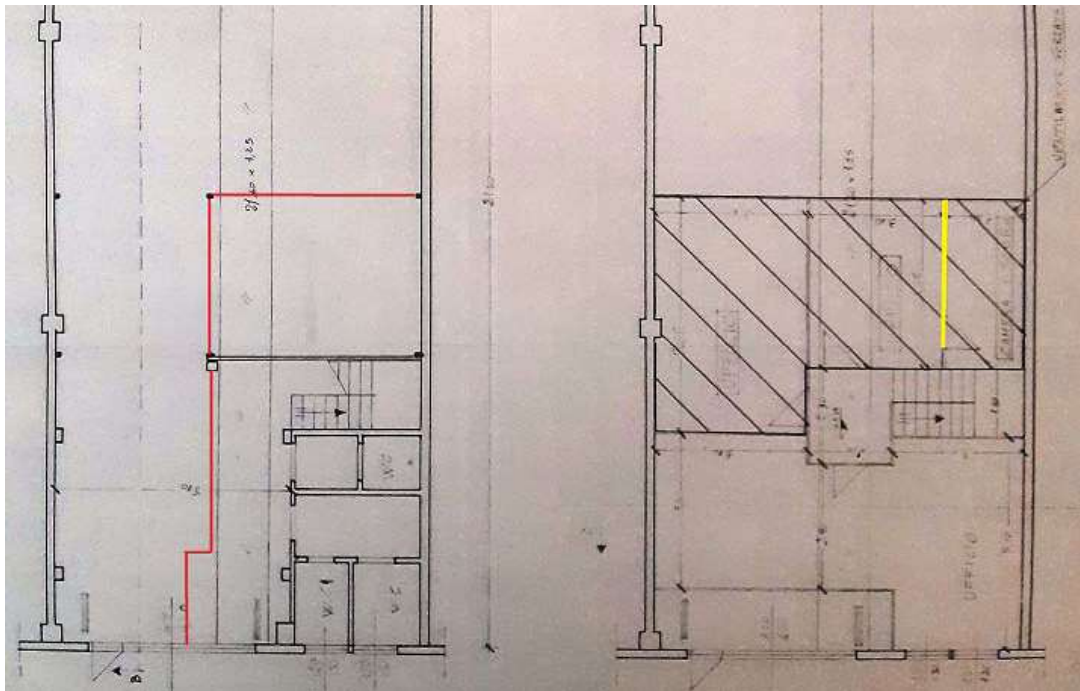
1. Concessione Edilizia n° 56/90 – Prot. 23167 del 19.03.1991
2. Concessione Edilizia n° 40/94 – Prot. 4121 del 19.06.1995 (variante n° 56/90)
3. Concessione Edilizia in Sanatoria n° 280/95 – Prot. 5149 del 06.07.1995
4. Domanda per ottenere l'autorizzazione di Agibilità Prot. 13203 del 27.05.94

*N.B. per il punto 4) si rimanda a quanto esposto al punto 5.1.4*

### 7.2. Conformità edilizia:

L'immobile non corrisponde a quanto rappresentato nella pratica edilizia di cui si è riferita nel precedente punto 7.1.3), in quanto sono stati realizzati:

- piano terreno – creazione, con pareti mobili in metallo e vetro, di un locale in adiacenza al vano scala
- piano terreno – creazione, con tavolato in cartongesso, di parete nella zona antistante i servizi igienici
- piano primo – parziale demolizione del tavolato tra ufficio sud/ovest e localino adiacente (ex camera oscura)



Regolarizzazioni : la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare può essere effettuata mediante la rimozione / ripristino delle opere sopra descritte.

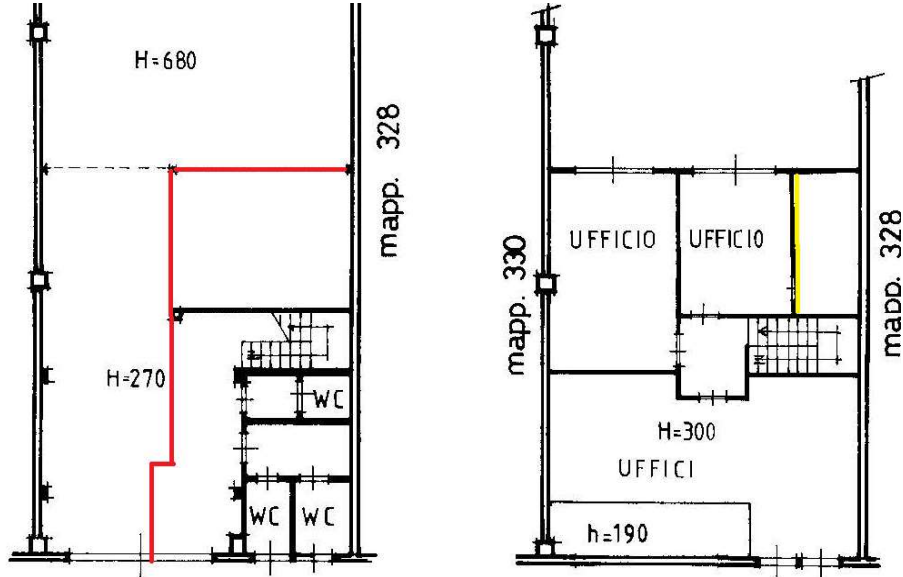
- a) Costo professionista : ===
- b) Oblazione : € =====
- c) Costo lavori ripristino : 5.000,00 €



Riferito limitatamente a corpo unico

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme alla planimetria catastale del 03.07.1995, per le modifiche interne come in precedenza descritte. Dette modifiche sono state realizzate dal debitore esecutato come riferito allo scrivente nel corso del sopralluogo.



Regolarizzazioni: nessuna nel caso di rimozione/ripristino delle opere sopra descritte

- a) Costo professionista : € =====
  - b) Oblazione : € =====
  - c) Costo lavori ripristino : € =====
- Riferito limitatamente a corpo unico

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il parziale rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI EN 15733) come segue:

| Destinazione                              | u.m. | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. omogenizzata |
|---|------|------------|--------|-------------------|
| Laboratorio, uffici,<br>servizi igienici: | mq.  | 360,00     | 100%   | 360,00            |
| <b>Totale</b>                             |      |            |        | <b>360,00</b>     |

*N.B. superficie arrotondate*

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto

Giudice: Dott. ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Francesca Frojo  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione

- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Valori relativi al Periodo: 1° semestre 2022  
Comune: Buccinasco  
Fascia/Zona: zona D1 – Periferica/ALPINI, GREPPI, ROVIDO, TANGENZIALE  
Tipologia : Capannoni Tipici ; Stato conservativo : Ottimo  
Valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 950,00 (Euro/mq)  
Tipologia : Box : =====  
Valore mercato prezzo =====
- Borsinoimmobiliare.it  
Tipologia : Capannoni Tipici ;  
Valore mercato prezzo : min. 451,00 / med. 626,00 / max. 801,00 (Euro/mq)  
Tipologia : Box : =====  
Valore mercato prezzo =====

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione  | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq.            | Valore Complessivo ** |
|--|------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Laboratorio, uffici e servizi igienici:  | D/8 *                        | 360,00                 | 700,00                | 250.000,00            |
| * Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni |                              |                        | ** Valore arrotondato |                       |

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

|   |     |             |
|---|-----|-------------|
| <b>VALORE LOTTO 1</b>   | €   | 250.000,00  |
| Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:   | - € | - 12.000,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente . indicative: | - € | - 5.000,00  |
| Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.             | - € | ===         |

### Prezzo base d'asta del lotto (libero)



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € **235.000,00**

**Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) – riduzione del 30% -€ 165.000,00

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

**9.5 Criterio di stima - Prezzo massimo di cessione e trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**

Con Scrittura Privata a rogito Notaio Dott. Pasquale Lattanzi (Notaio in Corsico) in data 14.01.1991 - Rep. n. 39695, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2<sup>A</sup> in data 30.01.1991 al n 3469 Serie 2V, è stata costituita la "Concessione del Diritto di Superficie su area compresa in Piano di Insedimenti Produttivi e di conferimento della realizzazione progettuale e costruttiva di una fabbricato sull'area stessa". Essa prevede una durata del "diritto di superficie di anni 90 a partire dalla data di stipula.

Il punto 6 della succitata Concessione precisa che *"L'immobile edificato potrà essere venduto o locato solo dopo che siano decorsi cinque anni dal rilascio della licenza di abitabilità, previa specifica autorizzazione del Comune ... Omissis .....Contestualmente alla richiesta di vendere o a locare il concessionario dovrà richiedere al Comune l'accertamento del valore attuale dell'immobile determinato sul valore iniziale aumentato delle ulteriori spese..... il tutto aggiornato secondo l'ultimo indice Istat, cui va applicato una percentuale di deprezzamento proporzionale all'età del fabbricato secondo tabelle ....etcc...."*

Il Comune con mail del 6.02.2023, oltre che inoltrare copia della succitata Concessione, informava lo scrivente che *"sulla base della perizia di stima effettuata dal tecnico incaricato dal Comune stesso, la quota per il riscatto del terreno del lotto in questione è stata quantificata in Euro 23.858,22"*.

Non riscontrando nel corso dell'accesso agli atti alcuna "licenza di abitabilità", ma solo una Domanda per ottenere l'autorizzazione di Agibilità Prot. 13203 del 27.05.9.) lo scrivente inviava in data 9.02.2023, al Settore Urbanistica Comune di Buccinasco, la seguente richiesta di chiarimenti:

- al punto 6 del predetto atto precisa *"L'immobile edificato potrà essere venduto o locato solo dopo che siano decorsi cinque anni dal rilascio della licenza di abitabilità, previa specifica autorizzazione del Comune ... etcc...."*
- nella pec-mail del 6.02.u.s. veniva indicato che *"che, sulla base della perizia di stima effettuata dal tecnico incaricato dal Comune stesso, la quota per il riscatto del terreno del lotto in questione è stata quantificata in Euro 23.858,22"*.
- in data 30.05.1994 prot. 3075 è stata presentata Domanda di Agibilità, ma ad oggi non risulta emesso alcun provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale.

Con mail-pec del 17.02.2023, il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Buccinasco, forniva la seguente risposta a chiarimento di quanto richiesto :

- da una ulteriore verifica effettuata sulla documentazione presente negli archivi comunali in merito all'immobile in questione, si evince che non è mai stata rilasciata certificazione di abitabilità;
- l'autorizzazione alla vendita viene rilasciata solo dietro presentazione di richiesta protocollata. Pertanto non essendo ad ora pervenuta istanza in merito, non è stata rilasciata dall'ufficio scrivente **alcuna autorizzazione alla vendita** :



- come anticipato nella precedente comunicazione via pec, la validità dell'importo del riscatto del terreno che le ho comunicato è subordinata all'approvazione della relativa perizia di stima dell'organo comunale preposto (Giunta Comunale o Consiglio Comunale). L'ufficio sta predisponendo l'apposita proposta di Deliberazione che quindi verrà discussa e votata presumibilmente entro il mese di marzo

Con mail del 20.02.2023, lo scrivente inviava al Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Buccinasco ulteriore, ulteriore richiesta, perché chiarisse la situazione della "Domanda di Agibilità presentata in data 30.05.1994 prot. 3075", per la quale ad oggi non risulta emesso alcun provvedimento da parte di questo Comune".

Con mail-pec del 02.03.2023, il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Buccinasco, forniva la seguente risposta a chiarimento di quanto richiesto :

*Con la presente, a seguito di ulteriore approfondimento della questione riguardante la domanda di agibilità, presentata in data 27/05/1994 con prot. gen. n. 13203, riferita all'immobile di cui all'oggetto, si specifica quanto segue.*

*- Per quanto rinvenuto agli atti di questo Ufficio, l'iter amministrativo non risulta essersi mai concluso e nessun Certificato di Agibilità afferente l'immobile di cui trattasi risulta essere stato emesso.*

*- Lo stato di fatto dell'immobile oggetto della richiesta di agibilità del 27/05/1994, in virtù della C.E. n. 40/94 rilasciata in data 31/05/1994 (in variante alla C.E. 56/90), nonché a fronte della C.E. in sanatoria rilasciata in data 06/07/1995 (condono n. 280/95), risulta essere sostanzialmente mutato per consistenza e tipologia edilizia. Nella fattispecie, con le predette pratiche edilizie sono stati legittimati/sanati la realizzazione di nuovo piano soppalcato, per formazione locali ad uso uffici, ed un ampliamento volumetrico dell'immobile.*

*- Dalla data di presentazione dell'istanza di cui trattasi ad oggi, è comunque trascorso un cospicuo lasso di tempo.*

*- Dalla data di presentazione della richiesta di agibilità ad oggi, il quadro normativo in materia di possesso/sussistenza dei requisiti di agibilità degli immobili, si è considerevolmente evoluto.*

*- Dalla data di presentazione della richiesta di agibilità ad oggi, nulla è dato sapere circa le materiali condizioni dell'immobile, in merito ai requisiti stessi di cui al paragrafo precedente e a quelli che oggi dovrebbero essere rispettati e attestati, ai fini dell'ottenimento stesso dell'agibilità ai sensi dell'art. 24 c. 1 del D.P.R. n. 380/01, in riferimento sia al lasso di tempo trascorso, che alle modifiche effettuate sull'immobile e agli eventuali adeguamenti normativi necessari.*

A giudizio dello scrivente Settore e per quanto premesso, l'istanza presentata in data 27/05/1994 con prot. gen. n. 13203, finalizzata ad ottenere l'autorizzazione di agibilità dell'immobile di cui all'oggetto, è **da considerarsi di fatto decaduta e pertanto**, ad oggi, la sussistenza delle condizioni di agibilità dovrà essere attestata mediante presentazione di segnalazione certificata, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, corredata dalla documentazione di cui al c. 5 del predetto articolo.

## 9.6 Valore del bene considerando la detrazione della "quota riscatto del terreno"

Per quanto esposto al punto 9.5, si ritiene che dal prezzo di vendita come in precedenza determinato debba essere decurtato l'importo inerente "la quota per il riscatto del terreno del lotto", ciò porta alla determinazione dei seguenti valori:

### VALORE LOTTO 1

#### Prezzo base d'asta del lotto (libero)

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) | € | 235.000,00        |
| Detrazione quota per il riscatto del terreno   | € | - 24.000,00       |
|  | € | <b>211.000,00</b> |

#### Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

|  |    |            |
|--|----|------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) – riduzione del 30% | -€ | 150.000,00 |
|--|----|------------|



## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta locato dal 18.03.2016 (data antecedente al pignoramento) per un canone annuo di importo pari a € 16.000,00= oltre ad IVA(ovvero 1.334,00 €/mese)

Come precisato nel Contratto di locazione "il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione del 75 % della variazione Istat famiglie e operai"

In virtù della superficie del bene, pari a 360,00 mq., si ricava un valore di locazione pari a 44,45 €/mq/mese, che il perito estimatore ritiene congruo, se raffrontato con i valori del mercato immobiliari qui di seguito riportati.

### Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi al Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Buccinasco

Fascia/Zona: zona D1 – Periferica/ALPINI, GREPPI, ROVIDO, TANGENZIALE

Tipologia : Capannoni Tipici ; Stato conservativo : Ottimo

Valore di locazione prezzo min. 3,80 / max. 5,30 (Euro/mq)

Box : =====

Valore di locazione prezzo =====

- Borsinoimmobiliare.it

Tipologia : Capannoni Tipici ;

Valore di locazione prezzo min. 2,70 / med. 3,75 / max. 4,80 (Euro/mq)

Tipologia : Box =====

Valore di locazione prezzo =====

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, all'intervenuto ed all'esecutato a mezzo PEC.

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

Con ossequio.

Milano li: 20.02.2023

l'Esperto Nominato  
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

