

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 701/2020 + 426/2022

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

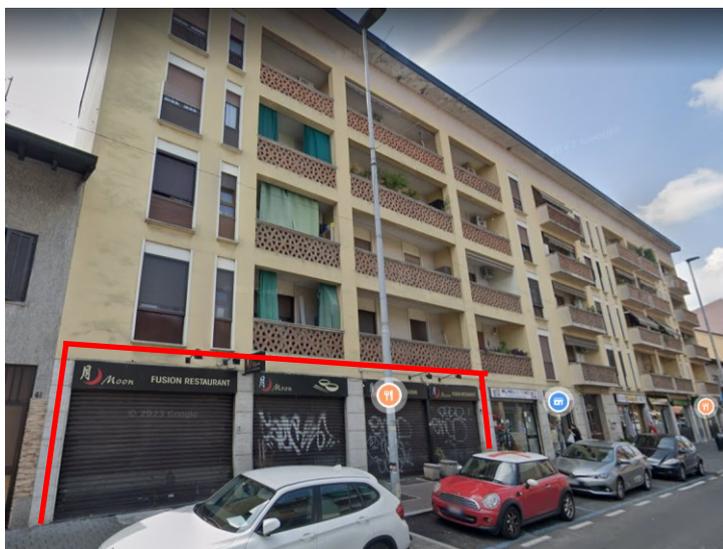
RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pero (MI).

Corpo A: negozio (identificato al catasto al sub. 702): Via Sempione n. 43

Corpo B: cantina (identificata al catasto con il sub. 501): Via Sempione n. 49

Corpo C: negozio (identificato al catasto al sub. 701): Via Sempione n. 43



PREMESSA

In ottemperanza a quanto richiesto dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione nell'ultima udienza del 16 giugno 2023, la presente relazione riunisce le perizie eseguite dall'Ing. XXXXX per la procedura esecutiva RGE 701/2020 e dalla sottoscritta, Arch. XXXXX, per la procedura esecutiva RGE 426/2022.

Con l'avvertenza che la sottoscritta ha aggiornato la sola valutazione dell'intero cespite pignorato sulla base della propria stima ed ha riportato tutto quanto esposto e sottoscritto dal collega, Ing. XXXX, per i Corpi A e B in merito a descrizione, identificazione catastale, provenienza, verifica della conformità edilizia e catastale, spese condominiali, verifica ipotecaria e calcolo superficie commerciale. Non è stato eseguito, dalla sottoscritta, ulteriore sopralluogo di verifica. La valutazione viene aggiornata sulla base della documentazione depositata agli atti e sulla base della stima del valore unitario eseguita dalla sottoscritta nella perizia originaria, in data 19 dicembre 2022.

Si precisa, inoltre, che rimangono nella relazione i riferimenti agli allegati delle perizie originarie, riferite ai due procedimenti qui riuniti, a cui si rimanda per questioni di brevità.

Alla presente relazione si allega solo il file con la perizia "privacy".

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pero (MI) Via Sempione n. 43

Categoria: C1 [Negozio]

Dati Catastali: foglio 7 particella 74, subalterno 702.

Corpo B

Beni in Pero (MI) Via Sempione n. 49

Categoria: C2 [Cantina]

Dati Catastali: foglio 7 particella 74, subalterno 501.

Corpo C

Beni in Pero (MI) Via Sempione n. 43

Categoria: C1 [Negozio]

Dati Catastali: foglio 7 particella 74, subalterno 701.

Stato occupativo

Corpo A

Il negozio (identificato al catasto con il sub. 702), all'ultimo sopralluogo risultava libero da persone ma occupato dagli arredi dell'attività di ristorazione della società esecutata XXXXX, non utilizzato.

Corpo B

La cantina (identificata al catasto con il sub. 501), nello stato di fatto risulta inglobata in un più ampio spazio condominiale a seguito dell'eliminazione delle pareti della cantina che la dividevano dalle parti comuni.

Corpo C

Il negozio (identificato al catasto al sub. 701), al sopralluogo risultava libero da persone ma occupato dagli arredi dell'attività di ristorazione della società eseguita XXXXXX, non utilizzato.

Contratti di locazione in essere

Non presenti.

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati a nome della società XXXXXXX, in qualità di dante causa (All. 12 RGE 701/2020 e All. 6 RGE 426/2022).

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Intero cespite da libero: **€ 332.000,00**, così suddiviso:

Corpo A

da libero: **€ 229.000,00**

da occupato: non ricorre

Corpo B

da libero: **€ 10.000,00**

nota bene: la cantina risulta inglobata in un più ampio spazio ad uso del Condominio.

Corpo C

da libero: **€ 93.000,00**

LOTTO 001**Negozi** – **Corpo A** (identificato al catasto con il sub. 702): Via Sempione n. 43**Cantina** – **Corpo B** (identificata al catasto con il sub. 501): Via Sempione n. 49**Negozi** – **Corpo C** (identificato al catasto con il sub. 701): Via Sempione n. 43**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1. Descrizione del bene****CORPO: A**

In Comune di Pero (MI) via Sempione n. 43, unità immobiliare ad uso commerciale a due luci (identificata catastalmente con il sub 702) posta ai piani terra ed interrato e composta al piano terra da un locale adibito a ristorante e da un locale ad uso cucina con forno, e al piano interrato, collegato con il piano terra mediante scala interna, da un ingresso con piccolo anti ingresso avente accesso dal pianerottolo comune condominiale, un ampio locale ad uso deposito, quattro vani ad uso magazzino, due bagni con antistante antibagno, due vani ad uso spogliatoio tra loro comunicanti ed un sottoscala. Il negozio al piano terra risulta indiviso con l'adiacente negozio (sub. 701 – Corpo C) oggetto della procedura RGE 426/2022 qui riunita.

CORPO: B

In Comune di Pero (MI) via Sempione n. 49, unità immobiliare ad uso cantina / magazzino posta al piano interrato (identificata catastalmente con il sub 501) composta da un unico vano.

Si evidenzia che nello stato di fatto sono state eliminate le pareti della cantina e che la stessa è stata inglobata in un più ampio locale utilizzato dal Condominio.

CORPO: C

In Comune di Pero (MI) Via Sempione n. 43: negozio a due luci di vetrina posto al piano terreno (identificato catastalmente con il sub. 701), composto da locale vendita/esposizione, ripostiglio, disimpegno e due servizi igienici. Il negozio risulta indiviso con l'adiacente negozio (sub. 702 – Corpo A) oggetto della procedura RGE 701/2020.

Alle unità immobiliari compete il diritto alla proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno.

3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pero come segue: (All. 3 RGE 701/2020 e All. 3 RGE 426/2022)

Intestati: XXXXX - Proprietà per 1/1

CORPO: A

dati identificativi: **fg. 7 part. 74 sub. 702**

dati classamento: categoria **C/1**, classe 8, consistenza 124 mq, sup. catastale 179 mq, rendita catastale € 3.304,50

Indirizzo: Via Sempione n. 43, piano T-S1

Dati derivanti da: - variazione nel classamento del 22/02/2017 protocollo n. MI0101141 in atti dal 22/02/2017 variazione di classamento (n. 38226.1/2017).

CORPO: B

dati identificativi: **fig. 7 part. 74 sub. 501**

dati classamento: categoria **C/2**, classe 1, consistenza 31 mq, sup. catastale 36 mq, rendita catastale € 30,42.

Indirizzo: Via Sempione n. 43, piano S1

Dati derivanti da: - variazione nel classamento del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

CORPO: C

dati identificativi: **fig. 7 part. 74 sub. 701**

dati classamento: categoria **C/1**, classe 8. consistenza 68 mq, sup. catastale 77 mq, rendita catastale € 1.812,14.

Indirizzo: Via Sempione n. 43, piano T

Dati derivanti da: - variazione nel classamento del 9/03/2017 protocollo n. MI0127930 per aggiornamento planimetrico.

4. Coerenze (a corpo, da nord-est in senso orario e con riferimento alle schede catastali)

CORPO: A - negozio sub. 702

piano terra: Via Sempione. a.u.i. di proprietà di terzi, cortile comune, a.u.i. stessa proprietà;
piano interrato: muro contro terra marciapiedi su Via Sempione, a.u.i. di terzi, cortile comune, parti comuni, pianerottolo e vano scala comuni, a.u.i. stessa proprietà.

CORPO: B - cantina sub. 501

a.u.i. di terzi, locale autoclave, ente comune, fiume Olona, parti comuni locale immondizie, pianerottolo e vano scala comuni e corridoio comune.

N.B.: le coerenze sono riferite alla planimetria catastale e non allo stato di fatto.

CORPO: C – negozio sub. 701

Dapprima Via Sempione indi negozio di terzi al sub. 702, cortile comune, vano scala comune e negozio di terzi infine e, per chiudere, ancora Via Sempione.
Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Per il procedimento RGE 701/2020: si segnala che nell'atto di pignoramento e nella trascrizione relativamente ai dati catastali del negozio viene riportata la consistenza di mq 227 anziché di 179 mq come si evince dalla visura catastale allegata.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pero

Fascia/zona: Centrale/CENTRO - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (All. 9 RGE 426/2022).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: commerciale (negozi e magazzino/cantina).

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio di varia tipologia merceologica, bar/ristoranti, agenzie bancarie, ufficio postale, farmacie, uffici, scuole primarie e secondarie, Ospedale Sacco a circa 6 km.

Principali collegamenti pubblici: a 220 metri, in Via Sempione, linee autobus 601 (Legnano-MM1 Molino Dorino) e 606 (Legnano-Rho); a 350 metri fermata di "Pero" della Linea 1 della metropolitana, a circa 2,9 chilometri stazione di "Rho" del passante ferroviario.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 chilometri svincolo di "Novara-Milano-Gallarate" della Tangenziale Ovest di Milano, collegamento con la Statale 11 a circa 500 m.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra oltre piano interrato e piano sottotetto costruito negli anni '60, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera di tipo ordinario;
- tamponamenti: doppia muratura di laterizio;
- facciate: intonacate e tinteggiate e con rivestimento in pietra al piano terreno su strada;
- scala interna: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 17 RGE 701/2020 e All. 1 RGE 426/2023)

Descrizione dell'intero cespite pignorato

Negoziato a quattro luci di vetrina disposto su due piani (terreno e primo) tra loro collegati da scala interna, composto da un locale esposizione/vendita adibito a ristorante, locale cucina con forno, disimpegno, due servizi igienici e ripostiglio al piano terreno, da un ingresso con piccolo anti ingresso avente accesso dal pianerottolo condominiale, un ampio locale ad uso deposito, quattro vani ad uso magazzino, due bagni con antistante antibagno, due vani ad uso spogliatoio tra loro comunicanti ed un sottoscala al piano interrato. Completa il cespite un locale ad uso cantina /magazzino posto al piano interrato attualmente inglobato in un più ampio locale utilizzato dal Condominio.

Corpo A:

Negoziato (sub. 702)

- esposizione: doppia, una principale direttamente su Via Sempione e l'altra, secondaria, sul cortile interno comune;
- pareti: in prevalenza tinteggiate; nel locale cucina e nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di gres e di ceramico tipo monocottura;
- infissi esterni: telaio metallico con vetri doppi per le vetrine;
- porta d'accesso: telaio in metallo con specchiature di vetro; le vetrine del negozio sono protette da serrande avvolgibili di acciaio;
- porte interne: in prevalenza telaio di legno tamburato cieche;
- imp. elettrico: è quasi interamente sottotraccia con frutti dei punti di utilizzazione incassati nella muratura;
- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. termico: è presente l'impianto di condizionamento per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo; il Condominio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo e w.c.;
- imp. di condizionamento: il bar ristorante è dotato di impianto di climatizzazione con unità di trattamento dell'aria condizionata convogliata mediante canali nascosti nella controsoffittatura ed immessa nel negozio prevalentemente mediante anemostati circolari;
- altezza dei locali: altezza interna del ristorante fino al controsoffitto m 2,94 circa; altezza interna cucina: 2,85 m; si segnala che data la presenza del controsoffitto non è stato possibile verificare l'altezza interna fino al plafone riportata sulla planimetria catastale e sul progetto pari a 3,44 m; altezza interna del deposito piano interrato: m 2,80;
- condizioni generali del negozio: sufficientemente mantenuto con bagni in condizioni più che sufficienti.

Corpo B:

Cantina (sub. 501)

- porta d'accesso: metallica;
- pavimento: piastrelle;
- plafone: intonacato ed imbiancato;
- pareti: in muratura;
- altezza del locale: altezza interna m 2,98 circa.

Corpo C:

Negozi (sub. 701)

- esposizione: doppia, due vetrine a nord-est su Via Sempione e due finestre dei locali di servizio a sud-ovest sul cortile interno comune;
- pareti: intonacate e tinteggiate, sono presenti inserti in pietra nel locale esposizione; in piastrelle di ceramica nei bagni;
- plafoni: controsoffitto tinteggiato;
- pavimenti: piastrelle di gres ceramico;
- infissi esterni: vetrine con profili in metallo e vetrocamera con impennate in metallo verniciato comandate elettricamente; serramenti dei locali di servizio in profilati di alluminio e vetrocamera con inferriate esterne;
- porte interne: in legno tamburato a battente nell'antibagno, nel ripostiglio e in un servizio igienico, di tipo scorrevole nel servizio igienico accessibile a persone disabili;
- imp. citofonico: non verificato;
- imp. gas: nel ripostiglio è posizionato uno scaldabagno alimentato a gas metano per la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- imp. elettrico: sottotraccia, diviso dall'adiacente ed intercomunicante unità;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizi igienici: attrezzati con lavandino e water;
- imp. termico: condominiale con radiatori nei servizi igienici;
- impianto di climatizzazione: di tipo canalizzato con macchina esterna ed anemostati nel controsoffitto nel negozio;
- altezza dei locali: nella sala espositiva, già adibita a ristorante, l'altezza è pari m 2,96 per la presenza di un controsoffitto, solo a ridosso delle vetrine l'altezza è pari a m 3,44; nella zona antibagno e servizi igienici è pari a 2,91 m;

- condizioni generali del negozio: sufficienti.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui sono comprese le unità oggetto di pignoramento - è posto in fregio a Via Sempione in zona centrale del Comune di Pero, posto nell'hinterland ovest della Città di Milano al cui centro dista circa 20 chilometri. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie costituendo Via Sempione tratto urbano della Strada Statale n. 33 che attraversa il territorio di Pero; è ben servita dai mezzi pubblici di superficie, dalla Linea 1 della metropolitana di Milano e dalla rete ferroviaria.

Le unità pignorate fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale che si affaccia direttamente sulla trafficata Via Sempione; a circa 300 metri è ubicato il Municipio. Il contesto è caratterizzato da fabbricati residenziali edificati a cortina a far data dagli anni '50 del secolo scorso; hanno destinazione abitativa, ma risultano adatti anche a destinazioni terziarie con negozi al piano terreno.

La zona esercita un sufficiente grado di attrazione per la posizione centrale e la vicinanza con la Metropolitana Linea 1, fermata di Pero a circa 350 metri.

2.5 Certificazioni energetiche:

Corpo A (All. 13 RGE 701/2020)

Il negozio risulta censito al catasto energetico al n. 1517000011616, valido fino al 8/06/2023, classe Energetica "A1" con indice prestazione energetica non rinnovabile di 392,82 kWh/m²anno.

Corpo C (All. 4 RGE 426/2022)

Il negozio risulta censito al catasto energetico al n. 1517000012210, valido fino al 15/06/2026, classe Energetica "B con indice prestazione energetica non rinnovabile di 396,01 kWh/m²anno.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti, non fornite per gli impianti interni.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

3 STATO OCCUPATIVO

(All. 12 RGE 701/2022 e All. 6 RGE 426/2022).

3.1 Detenzione del bene

Corpo A e B - negozio sub. 702 e cantina sub. 501

Al sopralluogo del 24 ottobre 2022 è stato possibile accedere al bene alla presenza dell'Avv. XXXXX, Custode Giudiziario, grazie a un collaboratore del signor XXXXX, titolare della società esecutata, il quale svolgeva l'attività di ristoratore all'interno del negozio fino a circa aprile 2021. Alla data del sopralluogo il negozio risultava inutilizzato ma occupato da arredi.

Mentre per la cantina è stato effettuato sopralluogo dall'Ing. XXXX in data 15/01/2021, alla presenza della Dott.ssa XXXXX dello Studio della Dott.ssa XXXXX, quale Custode Giudiziario, e dal sig. XXXXX titolare della ditta esecutata XXXXX.; alla data del sopralluogo la cantina risultava inglobata in un più ampio spazio condominiale a seguito dell'eliminazione delle pareti che la dividevano dalle parti comuni.

Corpo C - negozio sub. 701

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24 ottobre 2022, è stato possibile accedere al bene alla presenza dell'Avv. XXXXX, Custode Giudiziario, grazie a un collaboratore del signor XXXXX, titolare della società esecutata, il quale svolgeva l'attività di ristoratore all'interno del negozio fino a circa aprile 2021. Alla data del sopralluogo il negozio risultava inutilizzato ma occupato da arredi.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura ed avente la società esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate

4 PROVENIENZA

(All. 5 RGE 701/2022 e All. 4 RGE 426/2023)

4.1 Attuali proprietari

Corpo A e B – negozio sub. 702 e cantina sub. 501

XXXXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 24/05/2010.

In forza di atto di compravendita a rogito Dott.ssa Rosanna Di Mauro Notaio in Milano in data 24/05/2010 rep. n. 18402/12930, trascritto a Milano 2[^] in data 4/06/2010 ai nn. 70599/41817.

I beni immobili oggetto del suddetto atto di compravendita sono il negozio pignorato identificato al NECU di Pero al foglio 7, mappale 74, subalterno 702 e la cantina pignorata identificata al NCEU di Pero al foglio 7, mappale 74, subalterno 501

I suddetti immobili sono pervenuti dalla società XXXXXX.

Corpo C – negozio sub. 701

XXXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 16/06/2016.

In forza di atto di compravendita a rogito Dott.ssa Rosanna Di Mauro Notaio in Milano in data 16/06/2016 rep. n. 23681/16873, trascritto a Milano 2[^] in data 20/06/2016 ai nn. 70678/44719.

A/c della società XXXXXX.

Nota: con quest'atto viene ceduta la piena proprietà dell'immobile in Pero (MI) Via Sempione n. 43 costituito da negozio al piano terra composto da un locale, due bagni con antibagno e ripostiglio, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 7 mappale 74 subalterno 701. È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali della casa in ragione di 51,38 millesimi. Prezzo di acquisto dichiarato in atto: € 180.000,00.

L'atto riporta che: *Le parti precisano che l'unità immobiliare in oggetto è di fatto unita alla limitrofa unità immobiliare al foglio 7, mappale 74, sub. 702, già di proprietà della società acquirente*".

4.2 Precedenti proprietari

Al ventennio i beni erano di proprietà della società XXXXXX, per la quota intera, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Claudio Luppi Notaio in Milano in data 11/04/2000 rep. n. 133257/14066, registrato a Milano il 28/04/2000 al n. 12272 e trascritto a Milano 2[^] in data 5/05/2000 ai nn. 42486/29005.

A/c del signor XXXXXX.

Nota: con quest'atto è trasferita la piena proprietà di tre unità immobiliari in Comune di Pero (MI) Via Sempione 49, costituite da due negozi ed una cantina, distinte nel Catasto Fabbricati al foglio 7 mappale 74 subalterni 701, 702 e 501.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(All. 6 RGE 701/2020 e All. 5 RGE 426/2023)

Dalle relazioni notarili in atti, implementate dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dall'Ing. XXXXXX per i Corpi A e B e dalla scrivente per il Corpo C mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo della società debitrice e del dante causa (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 14/01/2021 per i Corpi A e B e del 9/12/2022 per il Corpo C si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta il **03/03/2020** ai nn. 27223/4657, ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca 21/03/2000 nn. 26094/7297, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, atto a rogito Notaio Luppi Claudio di Milano rep. n. 133072 del 16/03/2000;

a favore di XXXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXXX;

contro: - XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F.: XXXXXX, per la quota di 1/1;
- XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXXX, per il diritto di proprietà

Importo ipoteca € 692.052,24 di cui € 346.026,12 di capitale; eventuale durata del vincolo: 15 anni.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Pero (MI) Via Sempione n. 49 distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 7 mapp. 74 subb. 701 (negoziario - Corpo C) e 702 (negoziario - Corpo A).

ipoteca volontaria iscritta il **20/06/2016** ai nn. 70682/12794 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Rosanna Di Mauro Notaio in Milano in data 16/06/2016 rep. n. 23682/16874;

a favore di XXXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXXX (domicilio ipotecario eletto in XXXXXX);

contro XXXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXXX.

Importo ipoteca € 200.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 10 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Pero (MI) Via Sempione n. 43 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 7 mapp. 74 sub. 701 (negoziario - Corpo C).

ipoteca volontaria iscritta il **30/09/2011** ai nn. 112497/24007, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Di Mauro Rosanna di Milano rep. n. 19489/13799 del 23/09/2011;

a favore di XXXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Sondrio Piazza Garibaldi 16;

contro: XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F.: XXXXXX, per la quota di 1/1.

Importo ipoteca € 136.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 10 anni.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Pero (MI) Via Sempione n. 49 distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 7 mapp. 74 sub. 501 cat. C/2 (deposito - Corpo B), consistenza 31 mq piano S1 e mapp. 74 sub. 702 cat. C/1 (negoziario - Corpo A) consistenza 227 mq piano T-S1.

N.B.: nella relazione notarile, depositata nella procedura RGE 701/2020, come soggetto contro è stata indicata la società XXXXXX anziché la società XXXXXX.

Ipoteca con. Amministrativa / riscossione iscritta il **16/11/2017** ai nn. 138739/25706, derivante da atto del 15/11/2017 rep. n. 11061/6817;

a favore di XXXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXXX;

contro XXXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXXX.

Importo ipoteca € 102.518,98 di cui € 51.259,49 di capitale.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Pero (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 7 mapp. 74 sub. 702 cat. C/1 (negoziario - Corpo A) consistenza 154 mq.

• Pignoramenti

Pignoramento del 11/07/2020 rep. n. 9212, trascritto il **6/08/2020** ai nn. 89341/56482, contro XXXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di XXXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXXX; credito di € 31.008,08. Corrisponde alla procedura **RGE 701/2020**.

Pignoramento trascritto sulle unità immobiliari in Pero (MI) – Via Sempione n. 49 distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 7 mapp. 74 sub. 702 cat. C/1 (negoziario - Corpo A) consistenza mq 227 piano T-S1 e mapp. 74 sub. 501 cat. C/2 (deposito – Corpo B) consistenza mq 31 piano S1.

Pignoramento del 24/03/2022 rep. n. 7331 trascritto il **13/05/2022** ai nn. 67684/45677 contro XXXXXX con sede a XXXXXX C.F.: XXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di XXXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXXX. Corrisponde alla procedura **RGE 426/2022**.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Pero (MI) – Via Sempione n. 43 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 7 mapp. 74 sub. 701 (negoziario – Corpo C).

• Altre trascrizioni

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO

(All. 14 RGE 701/2020 e All. 8 RGE 426/2022)

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXXX con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza del negozio sub. 702 – Corpo A: 65,82

Millesimi di pertinenza della cantina sub. 501 – Corpo B: 2,80

Millesimi di pertinenza del negozio sub. 701 – Corpo C: 51,38

(Totale millesimi indicati dall'amministratore: 120,00)

Millesimi di riscaldamento: 48,82 per il negozio sub. 702 e 36,76 per il negozio sub. 701, per un totale di 85,58.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° settembre al 31 agosto e che le somme sono state arrotondate. Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore risulta quanto segue.

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

- Corpi A e B: € 6.220,00 (gestione 2018/2019).
- Corpo C: € 1.040,00 (preventivo esercizio 2022/2023).

Spese annue di riscaldamento: € 1.131,00 (dato desunto dalla Tabella di contabilizzazione del costo del riscaldamento anno 2021/2022; importo attribuito, nella suddivisione delle spese, all'unità adiacente al sub. 702 già di proprietà della società debitrice ed indivisa con quella oggetto di questa procedura; spese riferite ai servizi igienici del negozio al piano terreno al sub. 701).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

CORPI A e B:

- saldo gestione 2019/2020: € 4.661,00
- gestione 2020/2021: € 4.185,00

Totale conguaglio al 2021: € 8.846,00

CORPO C

- saldo conguaglio al 31/08/2021: € 1.354,00
- consuntivo al 31/08/2022: € 860,00

Totale conguaglio al 31/08/2022: € 2.214,00

Le eventuali spese insolite per il riscaldamento sono state attribuite, nel riparto consuntivo al 31/08/2022, al negozio adiacente (sub. 702) già di proprietà della società debitrice, oggetto della procedura esecutiva RGE 701/2020 qui riunita.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non comunicate.

Cause in corso: non comunicate.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non comunicati.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate.

L'amministratore non ha fornito indicazioni in merito al CIS (Certificato di idoneità statica), ad eventuali problematiche relative alla presenza di amianto o bonifiche particolari e ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio.

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 insolite 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

Non evidenziati. Copia del regolamento è allegato alla perizia, ad esso si rimanda per la descrizione delle parti comuni.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto la quota del pavimento del negozio è maggiore della quota del marciapiede di circa 15 cm. Anche il piano interrato del negozio e la cantina al sub. 501 non risultano accessibili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

(All. da 7 a 11 RGE 701/202 e All. 7 RGE 426/2022)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pero in "Zona B1 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità fondiaria" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico e edilizio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pero:

- **Nulla Osta n. 6104 del 9/07/1964 Pr. n. 77/64** per modifiche interne al Bar-ristorante XXXXX da eseguirsi.
- **Domanda di condono edilizio presentata in data 30/05/1986 progr. n. 0591132403**, prot. gen. n. 8227 P.E. n. 180 per Via Sempione 49, la cui oblazione di lire 234.000 è stata pagata mediante versamento sul conto corrente postale n. 255000 in data 29/05/1986 presso l'ufficio Postale di Milano – succ. 40, bollettino n. 887; condono riguardante gli abusi edilizi eseguiti nei negozi già distinti con i subalterni 1 e 2, e la segnalazione per opere interne ai sensi dell'art. 48 eseguite nel negozio sub. 5.
Si segnala che è stato richiesto il certificato di agibilità in data 20/11/1997 ma che l'ufficio tecnico del Comune di Pero non ha fornito alcuna documentazione in merito.
- **Domanda di condono edilizio in data 4/10/1986 progr. n. 069576608**, prot. gen. n. 13897 P.E. n. 275, la cui oblazione è stata interamente pagata in data 29/07/1986; condono riguardante gli abusi edilizi eseguiti in un'unità immobiliare in Via Sempione n. 43 in epoca anteriore il 1° settembre 1967; si sana una superficie utile di 140,40 mq (destinazione non abitativa) e 10,00 per accessori.
Pratica mancante di elaborati grafici rappresentanti le opere oggetto di condono nonché dei dati catastali necessari per individuare l'immobile oggetto di intervento. In merito il tecnico del Servizio Sviluppo del Territorio del Comune di Pero riferisce che, *con gli elementi a disposizione non è possibile istruire la pratica per eventuale rilascio del provvedimento, necessitano ulteriori accertamenti.*
- Domanda di condono edilizio in data 3/04/1995 prot. n. 7103 per la quale è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria in data 24/12/1998 n. 70/98 di prot.** per la realizzazione al piano interrato di ampio vano ad uso commerciale/ristorante e cucina nel negozio già distinto con il subalterno 1 in Via Sempione n. 49 ora sub. 702
Contributi concessori versati: lire 4.987.283 il 23/05/1998.
Si segnala che è stato richiesto il certificato di agibilità in data 8/05/1998 ma che l'ufficio tecnico del Comune di Pero non ha fornito alcuna documentazione in merito.
- Pratica **C.I.A.E.L. dell'15/12/2011 prof. n. 20764 n. progr. 47/2011** p. T/S1 (fg. 7 mapp. 74 sub. da assegnare) per intervento di manutenzione straordinaria consistenti in:
 - demolizione del tavolato di separazione tra i due vani negozi al piano terra;
 - demolizione/ricostruzione dei tavolati interni al fine di una diversa distribuzione degli spazi e alla formazione di un bagno disabili, un nuovo vano cucina, un disimpegno tra cucina e sala di ristorazione al piano terra;
 - il tamponamento della porta di collegamento tra vano scala e unità immobiliare al piano terra;
 - formazione di luce di porta per uscita di sicurezza/antipánico al piano terra;
 - demolizione/ricostruzione dei tavolati interni per la formazione di due bagni con antibagni, un locale doccia ed un vano spogliatoio al piano interrato.
 Comunicazione di inizio lavori in data 8/02/2012 prot. n. 1779.
In merito alla suddetta pratica il titolo di provenienza del negozio al sub. 701 riporta erroneamente come data di presentazione il 15/10/2011.

Per l'unità pignorata al fg. 7 mapp. 74 sub. 701 risulta essere stata presentata anche Denuncia di Inizio Attività in data 21/03/2011 prot. n. 5354 per intervento di manutenzione straordinaria, annullata con istanza in data 22/12/2011 prot. n. 21185.

Dalla documentazione fornita, il fabbricato non risulta dotato di Certificato di agibilità.

7.2 Conformità edilizia:

Corpo A - negozio sub. 702

Al sopralluogo il negozio non risultava conforme al disegno di progetto relativo alla pratica edilizia CIAEL protocollata il 15/12/2011 prot. 20764.

Si segnala inoltre che il disegno di progetto della suddetta CIAEL non corrisponde alla planimetria catastale.

Le **difficoltà tra lo stato di fatto ed il disegno di progetto** della CIAEL del 15/12/2011 prot. 20764 consistono in:

- la vetrina e la posizione della porta d'ingresso del negozio su via Sempione risultano diverse da quelle disegnate nel progetto
- le dimensioni del locale cucina e del vano anticucina sono differenti da quelle indicate nel progetto; non sono presenti le due porte tra il vano anticucina ed il locale cucina (sono state realizzate due aperture di altezza limitata per il passaggio dei cibi); la porta antipanico sul retro del negozio presenta una larghezza inferiore a quella indicata nel progetto; le finestre del locale cucina presentano dimensioni diverse da quelle di progetto;
- la porta di accesso del ripostiglio al piano terra risulta in posizione diversa rispetto al progetto;
- si segnala al piano terra la presenza di un controsoffitto al di sopra del quale sono ubicati i condotti dell'impianto di condizionamento e che l'altezza interna al controsoffitto risulta di 2,94 m, mentre l'altezza interna indicata nel progetto è di 3,44 m; la presenza del controsoffitto non ha consentito di verificare l'altezza interna di 3,44 m indicata nel progetto;
- al piano interrato i bagni realizzati sono due anziché tre come previsto nel progetto ed inoltre presentano forma e dimensioni diverse; non è stato realizzato il locale doccia per il personale; si segnala che nel progetto erano previsti un bagno per il personale (n. 5 addetti), un bagno per utenza femminile ed un bagno per utenza maschile, mentre nello stato di fatto sono presenti due bagni con antibagno;
- si segnala che in uno dei due bagni è stato realizzato un controsoffitto, per tutta la lunghezza e per parte della larghezza del bagno, che ospita le condutture dell'impianto di condizionamento; l'altezza interna al controsoffitto risulta di 2,32 m anziché di 2,82 come indicato nel progetto;
- l'altezza interna del deposito al piano interrato è di 2,80 m mentre nel progetto è indicata una altezza interna di 2,82;
- al piano interrato il locale spogliatoio per il personale previsto nel progetto presenta dimensioni diverse;
- nel deposito del piano interrato, a fianco della scala interna che lo collega con il piano terra del negozio, è stato realizzato un vano non rappresentato sul disegno di progetto;
- la distribuzione interna del piano interrato non corrisponde al disegno di progetto;
- al piano interrato, a fianco dei bagni, sono stati realizzati tre magazzini che non risultano sul progetto.

Gli abusi sono sanabili mediante:

Ripristino dello stato di progetto.

Costi stimati: € 20.000,00.

Si segnala che il negozio pignorato in oggetto, adibito a ristorante ed identificato con il sub. 702, **risulta comunicante con l'adiacente negozio** identificato con il sub. 701 di proprietà della società eseguita XXXXXX, **i bagni del piano terra non fanno parte del negozio staggito (Corpo A) ma sono ubicati nell'adiacente unità di cui al sub. 701 (Corpo C).**

Infatti con la pratica edilizia CIAEL protocollata il 15/12/2011 prot. 20764 tra le opere si è prevista la demolizione del tavolato di separazione tra i due vani negozi (si evidenzia che i due negozi sono catastalmente identificati con subalterni diversi).

Si segnala che anche il deposito del piano interrato risulta comunicante con il deposito di pertinenza dell'unità adiacente.

Corpo B - cantina sub. 501

Si precisa che XXXXXX ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune i titoli abilitativi e le eventuali pratiche edilizie che hanno interessato la cantina (sub 501); l'ufficio tecnico del Comune di Pero in data 04/02/2021 ha comunicato tramite mail quanto segue "le uniche pratiche edilizie che sono state reperite nell'archivio comunale sono: Denuncia Inizio Attività numero DIA/2011/21 (frazionamento in due immobili il 701 e il 702); Comunicazione Inizio Attività numero CIA/2011/47"; Condono edilizio numero CES/1986/00180".

Si allega comunicazione / mail del Comune di Pero – All. 11 RGE 701/2020.

Si osserva che le suddette pratiche riguardano il negozio e pertanto non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa alla cantina.

In mancanza dei titoli abilitativi e dei disegni di progetto della cantina non è stato possibile verificare la conformità tra lo stato di fatto ed il disegno di progetto.

Pertanto, in mancanza del disegno di progetto della cantina, si è fatto riferimento alla planimetria catastale.

Al sopralluogo lo stato di fatto della cantina non risultava conforme alla planimetria catastale.

Le difformità consistono in:

- **sono state eliminate le pareti della cantina che la dividevano dall'adiacente locale condominiale**, in base al sopralluogo effettuato, alla presenza del sig. XXXXXX, ed anche di un Consigliere del Condominio che abita nello stesso da più di 20 anni, è emerso che la cantina pignorata (sub 501) da molti anni fa parte di un più ampio spazio ad uso condominiale utilizzato per le riunioni; nello stato di fatto si è constatato che sono state eliminate le pareti che dividevano la cantina (si allega documentazione fotografica).
- si segnala inoltre che le finestre della cantina poste nella parete confinante con il fiume Olona sono state tamponate a causa delle infiltrazioni di acqua provenienti dal suddetto fiume e che l'altezza interna corrisponde a 2,98 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale cioè 2,5 m.

Durante il sopralluogo il Consigliere del Condominio ha riferito di ricordarsi che forse la cantina è stata oggetto di una permuta; pertanto, l'ingegner XXXXXX ha contattato l'Amministratore del Condominio evidenziando il problema ed ha richiesto di verificare l'eventuale presenza nell'archivio del Condominio di un eventuale accordo scritto tra il Condominio ed i precedenti proprietari della cantina. L'Amministratore ha fornito copia del verbale di assemblea del 29/01/1999 (All. 15 RGE 701/2020) dal quale si evince che i condomini presenti a quella assemblea invitavano l'amministratore uscente a collaborare con il nuovo amministratore **per definire la permuta dello scantinato con il condomino XXXXXX (ovvero col precedente proprietario degli immobili pignorati)**, dando allo stesso un termine di sgombero, entro febbraio 1999, **al fine di abbattere il muro divisorio della cantina oggetto di permuta** (All. 15 RGE 701/2020).

In relazione alla suddetta permuta l'attuale Amministratore del Condominio ha comunicato quanto segue: "in relazione alla permuta non abbiamo al momento in evidenza documentazione" (All. 14 RGE 701/2020).

Si sottolinea comunque che la cantina è indicata nell'atto di compravendita in forza del quale è stata alienata alla ditta eseguita.

Si segnala che la cantina, identificata con il sub 501, deriva catastalmente dal subalterno 44 e che nell'archivio del Comune non è stata reperita l'eventuale pratica edilizia relativa alla modifica e/o frazionamento della cantina originaria dalla quale proviene la cantina in oggetto (sub 501).

Si evidenzia che è possibile evincere la rappresentazione grafica della originaria cantina nel disegno di progetto relativo alla pratica di condono edilizio del negozio pignorato.

Le difformità sono eliminabili mediante:

ripristino delle pareti della cantina e presentazione di pratica edilizia in sanatoria per quanto riguarda la chiusura delle finestre della cantina (effettuata per tamponare le infiltrazioni d'acqua provenienti dal confinante fiume Olona) ed al fine di legittimare la modifica / frazionamento della originaria cantina.

Costi stimati: € 4.000,00; tenendo conto della sanzione e dei costi professionali per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Corpo C – negozio sub. 701

Al sopralluogo il negozio risultava non conforme al disegno di progetto allegato alla C.I.A.E.L. del 15/12/2011.

Le **difformità tra lo stato di fatto ed il disegno di progetto** della CIAEL del 15/12/2011 prot. n. 20764 consistono nella:

- diversa posizione della porta d'ingresso delle vetrine su strada;
- mancata realizzazione di una seconda porta di accesso nelle vetrine su strada.

Situazione regolarizzabile con la sostituzione di due vetrine per ripristinare lo stato denunciato. Inoltre, si precisa che per la definizione della domanda di condono del 30/05/1986 n. 8227 dovrà essere presentata istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria. Essendo l'abuso eseguito in epoca anteriore l'1/09/1967 non è dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Costi:

- ripristino vetrine: € 4.500,00;
 - diritti di segreteria per definizione pratica di condono: € 105,00
 - bolli per definizione pratiche di condono: € 16,00
- Totale: € 4.621,00 = € 4.700,00 in C.T.

7.3 Conformità catastale

Corpo A – negozio sub. 702

Al sopralluogo lo stato di fatto del negozio non risultava conforme alla planimetria catastale.

Si segnala inoltre che la planimetria catastale non corrisponde al disegno di progetto della pratica edilizia CIAEL protocollata il 15/10/2011, n. 20764.

Le difformità consistono in:

- la vetrina e la porta d'ingresso del negozio su via Sempione risultano diverse dalla planimetria catastale;
- nel negozio al piano terra non è presente il muretto di altezza di 1,5 m e ad angolo arrotondato rappresentato nella planimetria catastale;
- il vano anticucina presenta la porta d'ingresso in altra posizione rispetto alla planimetria catastale;
- la porta di accesso del ripostiglio al p. t. risulta in posizione diversa rispetto alla planimetria catastale;
- si segnala al piano terra nel ristorante la presenza di un controsoffitto al di sopra del quale sono ubicati i condotti dell'impianto di condizionamento e che l'altezza interna al controsoffitto risulta di 2,94 m, mentre l'altezza interna indicata nella planimetria catastale è di 3,44 m; la presenza del controsoffitto non ha consentito di verificare l'altezza interna di 3,44 m indicata nella

- planimetria catastale; si segnala che l'altezza interna della cucina al controsoffitto è di 2,85 m;
- il magazzino al piano interrato adiacente al sottoscala presenta dimensioni diverse rispetto alla planimetria catastale;
- l'altezza interna del deposito al piano interrato è di 2,80 m mentre nella planimetria catastale è indicata una altezza interna di 2,82;
- nel deposito del piano interrato, a lato della scala interna che lo collega con il piano terra del negozio, è stato realizzato un vano che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale;
- al piano interrato non è stato realizzato il piccolo vano d'ingresso di accesso al deposito e comunicante con il vano scala comune;
- al piano interrato le pareti divisorie dei tre magazzini posti in adiacenza ai bagni non sono a tutta altezza e risultano di legno;
- si segnala che in uno dei due bagni è stato realizzato un controsoffitto, per tutta la lunghezza e per parte della larghezza del bagno, che ospita le condutture dell'impianto di condizionamento; l'altezza interna al controsoffitto risulta di 2,32 m inferiore all'altezza interna di 2,82 m indicata nella planimetria catastale.

Sono regolarizzabili mediante:

aggiornamento della planimetria catastale a seguito della regolarizzazione edilizia dell'immobile

Costi stimati per aggiornamento catastale: **€ 800,00.**

Corpo B – cantina sub. 501

Al sopralluogo lo stato di fatto della cantina non risultava conforme alla planimetria catastale.

Le difformità consistono in:

- **sono state eliminate le pareti della cantina che la dividevano dall'adiacente locale condominiale;** in base al sopralluogo effettuato, alla presenza del sig XXXXXX ed anche di un Consigliere del Condominio che abita nello stesso da più di 20 anni, è emerso che la cantina pignorata (sub. 501) da molti anni fa parte di un più ampio spazio ad uso condominiale utilizzato per le riunioni; nel lo stato di fatto si è constatato che sono state eliminate le pareti che dividevano la cantina (si allega documentazione fotografica).
- si segnala inoltre che le finestre della cantina poste nella parete confinante con il fiume Olona sono state tamponate a causa delle infiltrazioni di acqua provenienti dal suddetto fiume e che l'altezza interna corrisponde a 2,98 m contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale cioè 2,5 m.

Durante il sopralluogo il Consigliere del Condominio ha riferito di ricordarsi che forse la cantina è stata oggetto di una permuta; pertanto, lo scrivente (Ing. XXXXXX) ha contattato l'Amministratore del Condominio evidenziando il problema ed ha richiesto di verificare l'eventuale presenza nell'archivio del Condominio di un eventuale accordo scritto tra il Condominio ed i precedenti proprietari della cantina. L'Amministratore ha fornito copia del verbale di assemblea del 29/01/1999 (All. 14 RGE 701/2020) dal quale si evince che i condomini presenti a quella assemblea invitavano l'amministratore uscente a collaborare con il nuovo amministratore **per definire la permuta dello scantinato con il condomino XXXXXX (precedente proprietario degli immobili pignorati)**, dando allo stesso un termine di sgombero, entro febbraio 1999, **al fine di abbattere il muro divisorio della cantina oggetto di permuta.** (All. 15 RGE 701/2020)

In relazione alla suddetta permuta l'attuale Amministratore del Condominio ha comunicato quanto segue: "in relazione alla permuta non abbiamo al momento in evidenza documentazione" (All. 14 RGE 701/2020)

Si sottolinea comunque che la cantina è indicata nell'atto di compravendita in forza del quale è stata alienata alla ditta eseguita.

Si segnala che la cantina, identificata con il sub 501, deriva catastalmente dal subalterno 44 e che nell'archivio del Comune non è stata reperita l'eventuale pratica edilizia relativa alla

modifica e/o frazionamento della cantina originaria dalla quale proviene la cantina in oggetto (sub 501).

Come evidenziato nel cap. 7.2, **le difformità sono eliminabili mediante:**

ripristino delle pareti della cantina e presentazione di pratica edilizia in sanatoria in relazione alla chiusura delle finestre della cantina e per legittimare la modifica / frazionamento della originaria cantina.

Costi stimati: € 4.000,00.

In aggiunta sarà necessario **aggiornare la planimetria catastale** in relazione alla chiusura delle finestre e per migliore identificazione grafica.

Costi stimati per l'aggiornamento catastale: **€ 500,00.**

Corpo C – negozio sub. 701

Al sopralluogo lo stato di fatto del negozio non risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 8/03/2016 (ultima planimetria in atti).

Le difformità consistono in:

- la demolizione del muretto indicato in scheda con altezza pari a 1,50 m;
- la mancata indicazione dell'altezza interna del negozio, pari a 2,96 m e della zona servizi pari a 2,91 m, per la presenza di un controsoffitto.

Difformità regolarizzabili mediante presentazione di pratica Docfa di aggiornamento.

Costi stimati:

- onorario professionale € 800,00 + contributi previdenziali ed IVA = € 950,00 in C.T.;
- diritti catastali € 50,00.

Totale: € 1.000,00.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale", indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo di alcune misure dei locali effettuato sul posto dagli esperti nominati, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

NEGOZIO (sub. 702) – Corpo A

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie raggugliata
Negozi p. T	mq	108,00	100%	108,00
Deposito p. int.	mq	165,00	50%	82,50
Totale	mq	273,00		190,50
Totale in C.T.	mq	273,00		190,00

CANTINA (sub. 501) – Corpo B

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie raggugliata
Cantina	mq	36,00	20%	7,20
Totale in C.T.	mq			7,00

NEGOZIO (sub. 701) – Corpo C

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie raggugliata
--------------	------	------------	--------	------------------------

Negozio	mq	77,00	100%	77,00
Totale in C.T.				77,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 (All. 9 RGE 426/2022)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Pero

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO – B1

- valore mercato prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 2.300,00 (Euro/mq) per negozi (Cat. C/1) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 550,00 / prezzo max. 600,00 (Euro/mq) per magazzini (Cat. C/2) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate sono pubblicati, nella Banca Dati dei valori immobiliari dichiarati, nell'ultimo anno due atti di compravendita relativi a negozi posti nel raggio di 400 metri dal cespite pignorato con prezzi variabili da 1.100,00 €/mq a 1.700,00 €/mq.

Si evidenzia, la pubblicazione su Internet (sito Immobiliare.it) di alcune offerte di vendita per negozi nell'intorno di Via Sempione, tra i quali si sono scelti i comparabili per la valutazione.

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari a circa il 10% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili al bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 1.450,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella della valutazione col Market Comparison Approach per la determinazione del prezzo unitario.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo	% sul totale del valore
Negozi sub. 702 - Corpo A	C/1	190,00	€ 1.450,00	€ 275.500,00	0,69
Cantina sub. 501 - Corpo B	C/2	7,00	€ 1.450,00	€ 10.150,00	0,03
Negozi sub. 701 - Corpo C	C/1	77,00	€ 1.450,00	€ 111.650,00	0,28
				€ 397.300,00	1,00

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

• VALORE LOTTO 001	€ 397.300,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 19.865,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 31.000,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 7.260,00 x2)	-€ 14.520,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 331.915,00
arrotondato € 332.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : **€ 332.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre

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.

Come richiesto dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 13/06/2023, la sottoscritta suddivide il **prezzo base d'asta** per i singoli corpi. I valori sono espressi in cifra tonda.

A) Negozi sub. 702 (€ 332.000,00 x 69%):	€ 229.000,00
B) Cantina sub. 501 (€ 332.000,00 x 3%):	€ 10.000,00
C) Negozi sub. 701 (€ 332.000,00 x 28%):	€ <u>93.000,00</u>
TOTALE:	€ 332.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

- 1) Si segnala che il negozio pignorato, adibito a ristorante, è costituito da due adiacenti ed inter-comunicanti unità immobiliari (subb. 701 e 702) di proprietà della società esecutata.
- 2) Si segnala che il deposito del piano interrato risulta comunicante con il deposito di pertinenza dell'adiacente unità di proprietà di terzi.
- 3) Si segnala che nello stato di fatto sono state eliminate le pareti della cantina e che la stessa è stata inglobata in un più ampio locale utilizzato dal Condominio per le riunioni, così come meglio descritto nel paragrafo riguardante la regolarità edilizia e catastale.

L'aggiudicatario dovrà procedere alla realizzazione di opere di ripristino, alla presentazione di pratica di sanatoria e di pratica di aggiornamento catastale e farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute. Inoltre, si evidenzia che l'unità pignorata costituisce porzione indivisa con l'adiacente negozio di maggiore consistenza.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai Creditori Procedenti e all'esecutata a mezzo PEC.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 21/09/2023

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

1) Perizia "privacy".