

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 695/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in PESSANO CON BORNAGO (MI), via Umberto Primo n. 5



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

NEGOZIO

Bene in PESSANO CON BORNAGO (MI), via Umberto Primo n. 5

Categoria: C1 [Negozii e botteghe]

Dati Catastali: foglio 7, particella 47, subalterno 2

Stato occupativo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 23/02/2023 insieme all'Avv. Cosima Bitetti, in qualità di Custode Giudiziario, ed alla presenza della "Esecutata" ovvero dell'Esecutata, la quale ha consentito di accedere all'interno del negozio e del sottostante magazzino che risulta occupato dalla ditta "Esecutata".

Contratti di locazione in essere

NO.

In data 17/02/2023 l'Ufficio Territoriale di Legnano della A.E. ha comunicato allo scrivente che, da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, per gli immobili segnalati, non risultano contratti di locazione in essere, registrati a nome della "Esecutata".

(Allegato 4)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 129.000,00

da occupato: l'immobile risulta occupato dall'Esecutata.

- RISPETTO AL NEGOZIO: a nord porticato comune; ad est via Umberto Primo; a sud mappale 45; ad ovest area cortilizia comune;
- RISPETTO AL MAGAZZINO: a nord e ad ovest corridoio cantine comune; ad est via Umberto Primo; a sud mappale 45.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **PESSANO CON BORNAGO**

Fascia/zona: centrale con parcheggi limitati

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole dell'infanzia e Scuola Media Statale Daniela Mauro a circa 350 m, Istituto Superiore Argentia di Gorgonzola a circa 2 km, Filiale di primario Istituto Bancario a circa 400 m, Ufficio Postale a circa 550 m, Farmacia Ghiozzi a circa 550 m, Farmacia Comunale a circa 750 m, Negozio di alimentari Penny a circa 400 m, Supermercato U2 a circa 850 m, Municipio a circa 400 m, Ospedale di Gorgonzola a circa 3,1 km

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus Z305 e Z315 a circa 80 m che si collegano con la fermata di Gorgonzola della linea 2 verde della metropolitana milanese.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km innesto con la Autostrada TEEM.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il negozio in oggetto fa parte di una palazzina che si erge 3 piani fuori terra, oltre a piano interrato adibito a boxes e locali deposito, costruita negli 1988 / 1991, ubicata in zona centrale di Pessano con Bornago, dotata di corte interna e che si affaccia direttamente sulla via Umberto Primo.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con intonaco tinteggiato;
- accesso condominiale di passo pedonale e carraio: cancello metallico elettrificato;
- portineria condominiale: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

Si precisa che il negozio è direttamente accessibile dalla via Umberto Primo.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Negozio in Comune di Pessano con Bornago (MI), in via Umberto Primo n. 5, posto al piano terreno, attualmente attrezzato con reception, composto, nello stato di fatto, da un ingresso adibito a ricevimento e reception, cinque spazi (piccoli locali) per i clienti, suddivisi da pareti di cartongesso, per lo più a mezza altezza, con annesso servizio igienico oltre a sottostante magazzino posto al piano interrato, collegato internamente con il negozio mediante scala a chiocciola, suddiviso in vari spazi e dotato di bagno.

- esposizione: tripla;

- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nei bagni;
- pavimenti negozio al piano terra: in listelli di tipo parquet prefinito;
- pavimenti deposito al piano interrato: in piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- infissi esterni: in metallo con vetro semplice;
- porta d'accesso: in metallo con specchiature di vetro;
- porte interne: al piano terra le porte interne sono di legno tamburate cieche ed impiallacciate; al piano interrato le porte interne sono di legno tamburate con specchiature di vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: in prevalenza sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: termo autonomo con caldaia murale installata internamente al negozio; il deposito al piano interrato non risulta riscaldato;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale;
- servizio igienico del negozio al piano terra: attrezzato con lavabo e w.c.; gli spazi (piccoli locali) utilizzati per i servizi igienici sono dotati di lavabo ed in uno è anche presente il piatto doccia;
- servizio igienico del magazzino al piano interrato: attrezzato con lavabo, bidet, w.c. e doccia;
- impianto di condizionamento: è presente l'impianto di condizionamento tipo "split system" costituito da unità moto condensanti esterne e da unità interne per la termo-ventilazione;
- altezza dei locali: del negozio 2,79 m circa, misurata al di sotto del controsoffitto; del magazzino al piano interrato 3,02 m circa;
- condizioni generali: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, si eleva su n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano entrotterra adibito a boxes e magazzini, con ingresso di passo carraio e pedonale dalla via pubblica Umberto Primo civico n. 5, ha destinazione residenziale, con presenza di unità ad uso commerciale al piano terra, ed è ubicato in zona centrale di Pessano con Bornago, dotata di tutti i servizi indispensabili.

Il contesto urbanistico è caratterizzato da una serie di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, con case aventi varie dimensioni e costruite in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive con presenza primariamente di costruzioni a bassa intensità edificativa; l'area circostante risulta completamente urbanizzata.

La zona è facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale n. 13 che si collega con Agrate dove si trova il raccordo con l'autostrada A4 Milano-Venezia.

Pessano con Bornago è situata nella Pianura Padana, precisamente nell'alta pianura lombarda, ovvero la Martesana al confine con la Brianza; si trova 18 km a nord-est rispetto al centro di Milano e circa 9 km a sud-est dal centro di Monza; il paese è lambito dal torrente Molgora.

A circa 3 km è ubicata la grande rotonda che si collega con la T.E.E.M., ovvero la nuova tangenziale realizzata di recente che mette in comunicazione direttamente l'autostrada A1 Milano-Bologna con l'autostrada A4 Milano-Venezia e con l'autostrada BRE.BE.MI. e che si collega direttamente con Bergamo e con Brescia, oltre che con i vicini Comuni di Gorgonzola e di Bussero dove si trovano le omonime fermate della Linea 2 verde della Metropolitana Milanese, raggiungibili da Pessano con Bornago mediante le linee di autobus.

2.5. Certificazioni energetiche:

In base alla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico (Cened) non risulta depositata al-

cuna Certificazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente; in merito si precisa che il fabbricato di cui è parte l'unità staggita è stato costruito negli anni 1987 - 1991 e che l'età risulta inferiore ai 50 anni e, pertanto, non necessita di CIS.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 23/02/2023 insieme all'Avv. Cosima Bitetti, in qualità di Custode Giudiziario, ed alla presenza della _____ ovvero dell'Esecutata, la quale ha consentito di accedere all'interno del neozio e del sottostante magazzino che risulta occupato dalla ditta "DE LAUDA" _____ Esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

In data 17/02/2023 l'Ufficio Territoriale di Legnano della A.E. ha comunicato allo scrivente che, da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, per gli immobili segnalati, non risultano contratti di locazione in essere, registrati a nome della _____

(Allegato 4)

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

- _____, nata a _____ codice fiscale _____, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

si precisa che alla data di stipula dell'atto di compravendita dell'unità oggetto della Procedura la Sig.ra _____ risultava _____ e che successivamente, in data _____ ha c_____ n_____ a _____ (MI) con il Sig. _____, nato a _____, _____

qir _____ **beni** come risulta dall'Estratto per riassunto del registro degli atti di _____ rilasciato dal Comune di _____ (MI) in data _____ allegato alla presente.

(Allegato 14)

In forza di atto di compravendita stipulato in data 27/11/1991, **ante ventennio**, a rogito del Dott. Alessio Michele Chiambretti di Saronno, rep. _____, trascritto a Milano _____

_____ il nr. _____ da potere di Impresa _____ con sede in _____, codice fiscale _____

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Pessano con Bornago al foglio 7, mappale 47, subalterno 2.

Il suddetto bene immobile è pervenuto da: Impresa _____ con sede in _____, codice fiscale _____

4.2. Precedenti proprietari

- **Al ventennio** il bene era di proprietà della:

...s.p.a. con sede in ... codice fiscale ... alla quale pervenne con atto di compravendita autenticato dal notaio Dott. Alessio Michele Chiambretti di Saronno in data **19/11/1987**, n. ... di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 14/12/1987 ai nn** ..., si precisa che in forza del suddetto atto la Società predetta acquistò una porzione di fabbricato sito in Comune di Pessano Con Bornago in via Umberto Primo e che su parte dell'area proveniente dalla demolizione del fabbricato, la Società predetta ha edificato un complesso immobiliare in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Pessano con Bornago in data 13/02/1988, Pratica n. 71/87, e successive varianti approvate dal Comune di Pessano Con Bornago in data 02/05/1991.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti in Corleone, Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data dell'11/09/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano, alla data del 05/04/2023, si evince:

(allegato 15)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
-
- **Misure Penali**
-
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
-
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **27/09/2005** ai nn. ..., concessa a garanzia di **mutuo fondiario** con atto del 23/09/2005, notaio Alfonso Ajello, rep. 459981/66370, **a favore** di ... s.p.a. con sede in ... codice fiscale ... comizio ipotecario eletto in Milano, ... poteca per la complessiva somma di € 450.000.00, di cui Capitale € 250.000,00, durata 10 anni, **contro** ... ata a ..., codice fiscale ..., e contro ... quale debitore non datore di ipoteca terzo datore di ipoteca, con sede in ... ce fiscale

A margine di detta formalità risultano:

- ANNOTAZIONE presentata il ... servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. ... Registro generale n. ... Tipo di atto: 0800 - ATTO DI RINEGOZIAZIONE

- ANNOTAZIONE presentata ... servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. ... Registro generale n. ... ipot di atto: 0800 - ATTO DI RINEGOZIAZIONE

La suddetta ipoteca Grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

• **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall'Amministratore Rag. Trezzi Maurizio – Studio M.P. SERVICE s.a.s. - Via delle Gerole, 2/C in Caponago (MB), Tel. 0295743102, e-mail trezzi_maurizio@libero.it.

Si segnala che lo scrivente ha richiesto all'Amministratore Rag. Trezzi Maurizio, a partire dal 25/03/2023, le informazioni circa le spese condominiali riferite all'unità immobiliare in oggetto, ed in ottemperanza al quesito del Giudice, ma che l'Amministratore in data 28/03/2023 ha comunicato letteralmente quanto segue: "per ogni richiesta e/o chiarimento per la pratica in oggetto deve fare riferimento allo studio M.P. SERVICE s.a.s. nella persona dell'Avvocato Maurizio Trezzi con studio in Caponago (MB) via Gerole 2/C tel. 0295743102"; lo scrivente in data 28/03/2023 ha scritto al suddetto Avvocato, telefonando anche al suo studio, e richiedendo nuovamente le informazioni; successivamente lo scrivente ha sollecitato telefonicamente lo studio del suddetto Avvocato ed in merito la Segretaria, dopo aver sentito il legale, mi ha avvisato che le informazioni sarebbero state fornite dall'Amministratore, ragione per cui lo scrivente, in data 01/04/2023, ha informato l'Amministratore sollecitando la risposta; successivamente, nulla ricevendo, lo scrivente in data 05/04/2023 ha sollecitato nuovamente l'Amministratore il quale ha comunicato che avrebbe risposto il giorno successivo ovvero il 06/04/2023.

In data 12/04/2023 lo scrivente, nulla ricevendo, ha nuovamente scritto all'Amministratore sollecitando la risposta.

A tutt'oggi l'Amministratore non ha ancora fornito le informazioni circa le spese condominiali.

Si allegano copie delle mail inviate all'Amministratore e le conferme di avvenuto ricevimento di quest'ultimo - Allegato 17.

Millesimi di proprietà: in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal ... al ...: in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente.

- Le spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata ammontano a: in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente.

- Le spese condominiali **insolite** (posizione debitoria per il bene in oggetto) in relazione **all'anno in corso e nell'anno solare precedente**, ammontano a: in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente.

- **Il totale** ad oggi delle spese condominiali scadute ed **insolite** con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente.

- Le eventuali **spese straordinarie già deliberate**, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente.

- Certificazione idoneità statica (**CIS**): in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente; si fa comunque presente che l'età del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è inferiore ai 50 anni e pertanto non necessita di CIS.

- Eventuali problematiche strutturali; in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente.

- Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: in merito l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione, sebbene richiesta dallo scrivente.

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

Il negozio al piano terra risulta accessibile; si fa comunque presente che la fruibilità del bagno del negozio al piano terra dovrebbe essere adattata nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è avvenuta negli anni 1987-1991.

Il fabbricato risulta azzonato da vigente PGT in "Aree a prevalente destinazione residenziale - Nuclei urbani di antica formazione" ed è stato realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

- Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità pignorata è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Pessano con Bornago in data 13/02/1988, Pratica n. 71/87, e successive varianti approvate dal Comune di Pessano Con Bornago in data 02/05/1991, ed in rispetto delle Convenzioni con il Comune di Pessano con Bornago, intervenute con atti a rogito del Notaio Dott. Alessio Michele Chiambretti di Saronno in data 19/11/1987, rep. n. 79937/7859, trascritto a Milano 2 in data 14/12/1987 ai nn. 90286/64327, ed in data 03/02/1988, rep. 82806/8148, trascritto a Milano 2 in data 25/02/1988 ai nn. 16864/12575.

Si riportano gli stralci degli articoli 8 e 9 della convenzione del 03/02/1988, rep. 82806/8148.

Art. 8: Gli alloggi venduti dall'Impresa non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di cinque anni dalla data di prima assegnazione; trascorsi i cinque anni, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare; i trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente **all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati**, tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella: da zero a cinque anni 0%, da cinque a dieci anni fino al 5%, da dieci a venti anni fino al 10%.

Art. 9: I trasferimenti in proprietà dei negozi successivi alla prima assegnazione sono consentiti in qualsiasi momento ma dovranno avvenire ad un prezzo da determinarsi con la metodologia del calcolo già descritta al precedente articolo 8.

- Si evidenzia che per la costruzione del suddetto complesso la società venditrice ha ottenuto dal Comune di Pessano con Bornago un mutuo avente pratica n. 768663/IF-CENTR, come da contratto a rogito Dott. Alessio Michele Chiambretti in data 08/09/1988, rep. n. 768663/IF-CENTR garantito da ipoteca iscritta a Milano 2 il 14/09/1988 ai nn. 768663/IF-CENTR ed integrato da altro contratto di costituzione di garanzia ipotecaria integrativa su mutuo edilizio in data 27/09/1991, rep. n. 768663/IF-CENTR rogito Dott. Alessio Michele Chiambretti,

garantito da ipoteca iscritta a Milano 2 in data 04/10/1991 ai nn.

- **Si segnala** che lo scrivente in data 30/03/2023, in ottemperanza al quesito posto dal Giudice, ha richiesto all'Ufficio Urbanistica del Comune di Pessano con Bornago di verificare presso il settore urbanistica del Comune, con riferimento al fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, se si tratta di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

A seguito della richiesta fatta dallo scrivente in data 30/03/2023, l'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Pessano Con Bornago, ovvero l'arch. Tommasi quale istruttore della richiesta, ha letteralmente comunicato quanto segue: "a seguito delle verifiche effettuate presso lo scrivente Ufficio, si comunica che l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 comma 376 ss. legge 178/2020".

Si allega la Comunicazione del Comune, Allegato 16.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia / urbanistica a si rimanda al cap. 7.2

7.1. Pratiche edilizie

Pratiche reperite presso l'Archivio del Comune di PESSANO CON BORNAGO:

- Concessione Edilizia 71/87 del 13/02/1988, pratica 8734 (allegato 5)
- Variante "non essenziale" alla Concessione Edilizia 71/87, 72/87 (allegato 6)
- D.I.A. n. D72/2010 del 19/08/2010, protocollo 11009 (allegato 7)
(allegato 8 concernente i disegni di progetto della DIA)

Agibilità/Abitabilità:

- RICHIESTA DI AGIBILITÀ PARZIALE PER UNICA UNITA'IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE O SIMILE, n. _____, protocollata in data 20/11/1991 con prof. n. 10047.

Si evidenzia che con riferimento alla suddetta richiesta il Comune di Pessano Con Bornago, in data 10/02/1992, vista la domanda della _____, in data _____ n. prof. n.

_____, tendente ad ottenere una licenza d'uso, **in attesa del certificato definitivo di agibilità**, dei locali da destinare ad un _____ via Umberto I° n. 5, ritenuto che non sussistono motivi di ordine igienico sanitario che possano vietare l'autorizzazione all'uso ai soli fini igienico sanitari, **ha autorizzato l'uso dei locali** in premessa, posti nel fabbricato di proprietà dell'Impresa _____ ti in Via Umberto I° n. 5.

In merito alla suddetta autorizzazione si segnala che il Comune di Pessano Con Bornago nella suddetta autorizzazione ha precisato che **la licenza d'uso viene rilasciata per un periodo di anni 1 (uno) e comunque in attesa della presentazione di tutta la documentazione per il rilascio della definitiva autorizzazione di agibilità dell'intero edificio.**

(allegato 9)

Si segnala che nell'Archivio del Comune di Pessano Con Bornago non è stata reperita l'autorizzazione definitiva di agibilità dell'intero edificio; pertanto, non risultando agli atti l'autorizzazione definitiva di agibilità dell'intero edificio di cui è parte l'unità pignorata, è fondamentale, a parere dello scrivente, che il Condominio, tramite il suo Amministratore che lo rappresenta, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità

fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative; la spesa per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà ripartita sui singoli Condomini.

E' stato reperito il COLLAUDO STATICO del 05/03/1991 che si allega.

(allegato 10)

Si segnala, a seguito della richiesta fatta dallo scrivente in data 30/03/2023, che l'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Pessano Con Bornago, ovvero l'arch. Tommasi quale istruttore della richiesta, ha letteralmente comunicato quanto segue: "a seguito delle verifiche effettuate presso lo scrivente Ufficio, si comunica che l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 comma 376 ss. legge 178/2020".

Si allega la Comunicazione del Comune, Allegato 16.

7.2. Conformità edilizia: NO.

Al sopralluogo L'IMMOBILE **NON CORRISPONDE AI DISEGNI DI PROGETTO DEI VARI TITOLI ABILITATIVI.**

Si segnalano le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto.

- nello stato di fatto le distribuzioni interne del negozio al piano terra e del magazzino al piano interrato, collegato con il negozio, risultano completamente diverse dal disegno di progetto della Variante "non essenziale" alla Concessione Edilizia 71/87, 72/87; il negozio al piano terra è stato suddiviso in diversi singoli spazi/celle adibiti a ..., ed inoltre la forma del bagno è diversa; il magazzino al piano interrato è stato inframezzato in diversi locali, ed è stato realizzato anche un bagno contrariamente al disegno di progetto della suddetta Variante dove è rappresentato un unico locale con pianta a forma di "L";

Con riferimento alla D.I.A. n. D72/2010 del 19/08/2010, protocollo 11009 si segnalano le seguenti difformità:

- nello stato di fatto la distribuzione interna del negozio al piano terra non corrisponde al disegno di progetto della DIA: i singoli spazi (piccoli locali/celle), utilizzati per i ..., non corrispondono alle cabine rappresentate sul disegno di progetto;
- nella DIA è stata prevista l'installazione di un montacarichi che, nello stato di fatto, non risulta presente; si precisa che il suddetto montacarichi è stato rappresentato sul disegno di progetto della DIA al posto della scala a chiocciola che, nello stato di fatto, collega il negozio al sottostante magazzino;
- si segnala che, nello stato di fatto, il magazzino al piano interrato è stato suddiviso in diversi locali ed è stato realizzato anche un bagno; le suddette modifiche non risultano denunciate nella DIA in quanto il disegno di progetto della stessa non contempla il piano interrato;

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare una CILA in sanatoria e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Pessano con Bornago; dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pessano con Bornago per predisporre la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune, al fine di legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

Costi stimati: € 3.000,00, considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda di € 1.000,00.

Si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pessano con Bornago per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile. Dai costi sopra stimati sono escluse eventuali sanzioni pecuniarie superiori a quella preventivata e/o eventuali interventi e modifiche richiesti dalle autorità competenti del Comune di Pessano con Bornago; sono inoltre escluse le spese per ottenere l'autorizzazione definitiva di agibilità dell'intero edificio di cui è parte l'unità immobiliare.

7.3. Conformità catastale: NO.

Al sopralluogo **l'immobile non corrisponde alla planimetria catastale in atti.**

Si segnalano le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

- nello stato di fatto le distribuzioni interne del negozio al piano terra e del magazzino al piano interrato risultano completamente diverse dal disegno della planimetria catastale; il negozio al piano terra è stato suddiviso in diversi singoli spazi/celle adibiti ai vari usi e anche la forma del bagno è diversa; il magazzino al piano interrato è stato inframezzato in diversi locali, ed è stato realizzato anche un bagno contrariamente alla planimetria catastale dove è rappresentato un unico locale con pianta a forma di "L".

Si segnala che l'altezza interna misurata del magazzino al piano interrato è di circa 3,02 m contrariamente alla altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 2,70 m.

Si evidenzia che l'altezza interna misurata nel negozio è di 2,79 m circa e che la stessa è riferita al controsoffitto; l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è pari a 3,0 m.

Si segnala ancora che la planimetria catastale in atti non risulta allineata ai disegni di progetto sia della Variante alla Concessione Edilizia 71/87, 72/87 sia della D.I.A. n. D72/2010 del 19/08/2010.

Le difformità sono regolarizzabili come segue:

dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio, come meglio precisato nel cap. 7.2, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

Costi stimati: € 500,00.

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 rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
NEGOZIO p.t.	mq.	86,0	100%	86,0
MAGAZZINO p. int.	mq.	75,0	40%	30,0
		161,0		116,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: PESSANO CON BORNAGO

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 950 / prezzo max. 1.550 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,9 / prezzo max. 8,1 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

- Quotazioni Negozi

Valore minimo 965 Euro/mq - Valore medio 1.148 Euro/mq - Valore massimo 1.331 Euro/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C1	116,0	€ 1.200,00	€ 139.200,00
			TOTALE	€ 139.200,00

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	€ 139.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.960,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	€ 0,00
Non sono state fornite informazioni in merito	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 128.740,00
	arrotondato € 129.000,00
Decurtazione per stato occupativo: non risulta locato	€ 0,00
Prezzo al netto delle decurtazioni	€ 129.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

assente

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Si segnala, a seguito della richiesta fatta dallo scrivente in data 30/03/2023, che l'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Pessano Con Bornago, ovvero l'arch. Tommasi quale istruttore della richiesta, ha letteralmente comunicato quanto segue: "a seguito delle verifiche effettuate presso lo scrivente Ufficio, si comunica che l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 comma 376 ss. legge 178/2020".

Si allega la Comunicazione del Comune, Allegato 16.

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 14/04/2023

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa
- 4) Comunicazione Agenzia Entrate d'insussistenza contratti di affitto
- 5) Concessione Edilizia 71/87
- 6) Variante Concessione Edilizia 71/87 e disegni di progetto
- 7) DIA D72-2010
- 8) Disegni di progetto della DIA D72-2010
- 9) Richiesta Agibilità
- 10) Collaudo statico
- 11) Atto di vendita del 1987 del fabbricato originario
- 12) Certificato storico di Residenza della Esecutata
- 13) Certificato di Stato civile, di Stato di famiglia della Esecutata
- 14) Certificato estratto di matrimonio
- 15) Ispezioni ipotecarie
- 16) Comunicazione dell'Ufficio Urbanistica che l'immobile che l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.
- 17) Richiesta Spese Condominiali
- 18) Documentazione fotografica