

ALLEGATO 03.10
Copia privacy elaborato di stima

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 749-2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**
Custode: **Avv. Andrea Zoppi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 03

Pero (MI), Via Figino n. 28



INDICE SINTETICO

Pero (MI), Via Figino n. 28

CORPO C

Unità commerciale a piano seminterrato

DATI CATASTALI

Categoria: C/1 [Negozio]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 257, sub. 727**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è risultato in disuso.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presente contratto registrato in corso di validità.

COMPROPRIETARI non debitori

Il debitore è deceduto: non si rilevano denuncia di successione né accettazione di eredità.

PREZZO LOTTO 03 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 375.000,00

da occupato: € 319.000,00



LOTTO 03**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO C****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare a piano seminterrato a destinazione commerciale, con porzione a deposito direttamente comunicante, cui si accede da cortile comune mediante rampe scale esterne (una anteriore, una posteriore). La porzione commerciale si compone di ambiente unico e servizi (bagni e spogliatoi). La porzione a deposito si compone di ambiente unico, oltre a porzioni a deposito di più piccole dimensioni, tutte accessibili dal locale commerciale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** di [REDACTED] **Avvertenza.** Il debitore [REDACTED] risulta deceduto in data 06.02.2022 come da Certificato di Morte che si allega alla presente.

Eventuali comproprietari non debitor: stante la morte del debitore, si rappresenta che, da ispezioni ipotecaria, non risultano denuncia di successione né accettazione di eredità.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pero come segue (All. 03.1):

foglio 4 – particella 257 – sub. 727, categoria C/1 – classe 7 – consistenza 253 m² – superficie catastale totale 280 m² – rendita € 5.788,40, Via Figino n. 28 – piano S1

Intestati: [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 28/05/2009 prot. n. MI0455712 rettifica classamento proposto (n. 39814.1/2009);
- variazione nel classamento del 23/05/2009 pratica n. MI0440708 (n. 38452.1/2009);
- variazione del 23/05/2008 pratica n. MI0473274 divisione con cambio d'uso (n. 35402.1/2008);
- variazione nel classamento del 06/04/2006 pratica n. (n. 23081.1/2006);
- diversa distribuzione degli spazi interni del 06/04/2005 pratica n. MI0292856 (n. 65671.1/2005);
- frazionamento e fusione del 21/07/2004 - pratica n. MI0495880 (n. 58177.1/2004).

1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di divisione, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: cortile comune sub. 729; cortile comune sub. 712; mappale 275 di altra proprietà.



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 (All. 03.2)

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Pero, zona industriale, a 1.5 Km dal Comune

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

Servizi offerti dalla zona: zona industriale.

Principali collegamenti pubblici: fermata della metropolitana M1 Pero a 900 metri circa; svincolo Tangenziale Ovest a 1,5 Km circa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura è un edificio derivante dalla ristrutturazione di un precedente manufatto industriale a piano terra. È stato realizzato un edificio composto da piano rialzato, piano primo e seminterrato, oltre sottotetto non abitabile.

Condizioni generali fabbricato

Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente scarso.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	a falde, struttura in legno, copertura in laterizi.
Strutture	c.a.
Ascensore	non presente.
Finiture	rivestimento in blocchetti di cemento; intonaco tinteggiato.
Pavimentazione	<u>cortile, ballatoi comuni:</u> piastrelle in gres; <u>scale:</u> granito con struttura in c.a. (da piano terra a piano primo e a piano seminterrato); in metallo (da piano primo a piano secondo sottotetto).

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO C

L'unità immobiliare è risultata in disuso. Lo spazio propriamente commerciale presenta bancone e arredi fissi legati ad attività di ristorazione tipo "pub". Lo spazio deposito è direttamente comunicante mediante portoni in legno ed è parso allestito come l'area propriamente commerciale. Presenti ripostigli di più ridotte dimensioni oltre che servizi igienici, di cui uno per disabili, e spogliatoi. L'accesso principale avviene dal cortile comune verso Via Figino, mediante rampa trapezoidale, indi porta di accesso e ulteriore rampa interna. L'uscita di emergenza è verso il cortile posteriore, con porta dotata di



maniglione antipanico e rampa scale lineare esterna.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è sufficiente, stante il disuso dei locali, con impianti scollegati e arredi smontati.

Altezza interna: metri 3.55 circa; variabile tra metri 2.35-2.50 nei ripostigli sottoscala e nei servizi.

Caratteristiche descrittive

Esposizione	tripla (nord-est, nord-ovest, sud-est).
Infissi esterni	in alluminio e vetro doppio; inferriate di protezione.
Porte interne	in legno, con apertura a battente e a saloon.
Pavimenti	piastrelle in gres; piastrelle ceramiche in bagni e spogliatoi.
Plafoni	intonaco tinteggiato e stucco.
Pareti	<u>bagni:</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche; <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato e stucco.
Bagni	tre bagni, dotati di WC e lavabo, uno di questi per disabili.

Impianti

Elettrico	Sottotraccia, si rilevano tuttavia porzioni di fili scoperti: da verificare e mettere a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Termico	come indicato al sopralluogo dal figlio del debitore, sono stati distaccati gli impianti dell'unità. Si rileva boiler elettrico per acqua calda sanitaria in un ripostiglio. Nell'APE di cui all'Allegato 3.8 l'impianto era dichiarato a pompa di calore.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura si colloca nella zona industriale di Pero, adiacenza ricicleria AMSA; cimitero e termovalorizzatore a2a.

2.5. Certificazione energetica (All. 03.8)

Presente APE codice identificativo 15170-000051/14 registrato il 28.02.2014. L'immobile risulta certificato in classe D con indice Eph 37.20 kWh/m³a. Veniva indicata la presenza di riscaldamento mediante pompa di calore e non era specificata la presenza di produzione di acqua calda sanitaria.



2.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Nella Richiesta di Agibilità n. 17/2008 rilevate Dichiarazioni di conformità impianto idrico-sanitario e impianto elettrico, incompleti dei necessari allegati e delle indicazioni relative all'unità.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non necessita. Non rilevati certificati di collaudo dei cementi armati nella documentazione comunale.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'accesso è stato effettuato in data 13.05.2022. L'immobile è risultato in disuso.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale 1 di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4, a seguito di richiesta della sottoscritta, comunicava che i debitori non risultano danti causa in contratti di locazione in essere (All. 03.3).

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

dal 04 luglio 1995 (All. 03.4.a)

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno.

In forza di atto di compravendita [REDACTED] in data 04.07.1995 rep. 135698/36748, trascritto a Milano 2 in data 19.07.1995 ai nn. 64707/39803. Vende: [REDACTED]

Nota. Il bene compravenduto è: «area con sovrastante capannone industriale composto, a piano terreno da laboratorio, locale ad uso ufficio, locale caldaia, servizio e con annessi locale ad uso deposito e tettoia, e da un piano soppalco sovrastante il locale ad uso ufficio, composto da unità igienico sanitarie». Viene specificato inoltre che «dette porzioni immobiliari non sono ancora censite nel N.C.E.U. di Pero ma vi sono state denunciate con scheda presentata all'U.T.E. di Milano registrata il 31.07.1986 al n. 93201. L'area su cui insite l'immobile è identificata nel N.C.T. di Pero al foglio 4 con il mappale 257».

I comproprietari del lotto originario hanno quindi proceduto alla ristrutturazione con realizzazione di nuovo fabbricato e alla divisione delle nuove unità immobiliari realizzate con il successivo atto di divisione.

Dal 10.11.2004 a oggi (All. 03.4.b)

[REDACTED] per la quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

In forza di atto di divisione [REDACTED] in data 10.11.2004 rep. n. 55162/4148, trascritto a Milano 2 ai nn. 167849/87995 in data 19.11.2004.



Note.

- A [REDACTED] è attribuita la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione allora censito al foglio 4, mappale 257, sub. 719, indicato come E nell'atto, oltre al bene originario del CORPO B del LOTTO 02 e ad altri beni non oggetto di Procedura.
- All'articolo 4 dell'atto viene specificato che:
 - «[...] I condividenti dichiarano che restano comuni:
 - il cortile al piano terreno individuato nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 712;
 - il portico al piano terreno individuato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 713;
 - il balcone al piano primo individuato nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 714;
 - il lastrico solare al piano primo individuato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 715».

Si evidenzia che il subalterno 715 identifica una unità a piano terra mentre i lastrici solari sono identificati con i subalterni 724 e 725, originati dal sub. 723, e sono assegnati quali proprietà. Inoltre si evidenzia che a seguito di frazionamenti successivi all'atto di divisione, è identificato come comune a catasto il subalterno 729, cortile a piano terra.

4.2. Precedenti proprietari (oltre il ventennio)

[REDACTED], per la quota 1/1.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio Elio Bergamo in Roma, alla data del 03.08.2021 (All. 03.5.a), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 26.11.2022 sui debitori e sull'immobile (All. 03.5.b), si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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**
Nessuna.



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

– **Iscrizioni**

– **Ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento atto [REDACTED] rep. 90912/16482 del 23.07.2010.

Iscritta a: Milano 2 in data 05.08.2010 ai nn. 103922/25639.

Importo capitale: euro 545.996,80.

Importo ipoteca: euro 1.091.993,60.

Durata: 30 anni.

Grava anche su altri beni non oggetto di Procedura.

Nota. Presente annotazione del 25.11.2015 ai nn. 20230/117501 per atto integrativo di mutuo ipotecario.

– **Ipoteca giudiziale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 23.07.2014 rep. 27580.

Iscritta a: Milano 2 in data 31.03.2016 ai nn. 34134/5928.

Importo ipoteca: euro 710.700,12.

Nota. Grava sul CORPO C del presente LOTTO 03 per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] e sugli immobili censiti al foglio 6, mappale 226, subalterni 707 (CORPO A [REDACTED], e foglio 4, mappale 257, sub. 720 (CORPO B del LOTTO 02) per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED], oltre ad altri beni non oggetto di Procedura.

– **Ipoteca legale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto amministrativo del 28.01.2019 rep. 13473/6819.

Iscritta a: Milano 2 in data 29.01.2019 ai nn. 10716/1616.

Importo ipoteca: euro 67.887,26.

Nota. Grava sul CORPO C del presente LOTTO 03 per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] e sugli immobili censiti al foglio 6, mappale 226, subalterni 707 (CORPO A del LOTTO 01) per la quota di 1/2 di [REDACTED] (erroneamente indicato in comunione legale), e foglio 4, mappale 257, sub. 720 (CORPO B del LOTTO 02) per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] oltre ad altri beni non oggetto di Procedura.



– **Pignoramenti**

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 10.06.2021 rep. 9035.

Trascritto a: Milano 2 in data 30.07.2021 ai nn. 115691/78835.

Nota. Grava sul CORPO B del presente LOTTO 02 per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] e sugli immobili censiti al foglio 6, mappale 226, subalterni 707 (CORPO A del LOTTO 01), per la quota di ½ ciascuno di [REDACTED] e foglio 4, mappale 257, sub. 720 (CORPO B del LOTTO 02) per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Si segnala la presenza dei seguenti ulteriori pignoramenti:

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 23.11.2021 rep. 21192.

Trascritto a: Milano 2 in data 10.12.2021 ai nn. 175833/119928.

Grava sui beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Pero (MI) foglio 4, mappale 257, subalterni 715, 717 (non oggetto della presente Procedura) e 727 (CORPO C).

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 19.04.2022 rep. 5091.

Trascritto a: Milano 2 in data 17.06.2022 ai nn. 87528/59030.

Grava sui beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Pero (MI) foglio 4, mappale 257, subalterni 715, 717 (non oggetto della presente Procedura) e 727 (CORPO C).

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Il debitore è deceduto e non risultano denuncia di successione né accettazione di eredità.



6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile non presenta una gestione condominiale, come riferito dal figlio del debitore al sopralluogo. Il fabbricato si compone di 11 unità di 4 diverse proprietà (catastalmente 1 appartamento, 3 uffici, 3 negozi, 3 laboratori, 1 autorimessa oltre due lastrici solari). **Trattandosi di edificio composto da plurime unità immobiliari, in assenza peraltro di un Regolamento di Condominio, non è definita la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese per le stesse e/o se vi siano spese arretrate da corrispondere.**

AVVERTENZA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per eventuali spese 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 e/o per ogni altra spesa inerente all'unità.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità non è accessibile, in assenza del servoscala, previsto con la CIL 10/2017 ma non presente al sopralluogo.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pero, variante adottata con deliberazione di C.C. n. 42 del 27/10/2022: Tessuto Urbano Consolidato produttivo [TUC-P] – art. 41 N.T.A.

Il precedente strumento urbanistico, rispetto al quale sono state presentate le pratiche edilizie di ristrutturazione, collocava il fabbricato in "Insediamenti artigianali ed industriali esistenti da confermare e aree libere per l'insediamento di attività produttive artigianali e industriali" (art. 35 delle NTA).

7.2. Conformità edilizia

Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Pero per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile.

Atti di Fabbrica edificio preesistente

(All. 03.6.a)

Il fabbricato preesistente è stato edificato in forza di **Permesso di Costruire n. 76/1968 del 28.08.1968** per realizzazione di un laboratorio verniciatura.



In data 31.01.1978 la parte ha richiesto modifiche interne e apertura luci sulla parete ovest. La richiesta ha subito diniego del Comune in data 22.05.1978 perché "lo spogliatoio comporta soggiorno di persone: deve avere altezza media 2,50 mt – Le luci a confine non servono". Dunque il soppalco non è stato autorizzato.

Si rileva altresì comunicazione del Comune circa il fatto che sia stata eseguita recinzione irregolare eccedente i 3 metri del limite di proprietà verso strada comunale. La parte chiedeva precario in merito. Non rilevato prosieguo di comunicazioni in merito. Nelle pratiche edilizie successive tale porzione sarà esclusa, con indicazione di porzione in concessione al Comune (catastralmente di proprietà comunale).

Condono

Nei titoli di provenienza viene citata Domanda di Condono n. 48/12 del 01.04.1986, per la quale, si legge, "è stata versata per intero l'oblazione ma il Comune non ha emesso provvedimento in sanatoria". A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pero, tale domanda non è stata rintracciata, essendo i numeri indicati riferiti a pratiche inerenti ad altri immobili.

Pratiche edilizie successive

(All. 03.6.b)

- **Denuncia di Inizio Attività n. 59/1997 n. 5/2001 in data 11.07.1997 prot. 14980** per "frazionamento di unità immobiliare con formazione di tavolato interno divisorio". Dichiarazione di fine lavori protocollata in data 07.10.1997. Viene dato per esistente e autorizzato il soppalco nonché una tettoia sul lato posteriore.
- **Concessione Edilizia n. 6/2001 del 19.02.2001 prot. 5589 del 14.03.2000** relativa a "cambio di destinazione d'uso e ampliamento in edificio industriale". La pratica è stata archiviata in data 11.08.2003 su istanza della parte che dichiara di non aver eseguito i lavori e chiede che gli oneri già versati siano scomputati nella pratica edilizia successiva.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 12/2003 prot. 4351 del 28.02.2003** per rifacimento copertura. La pratica è stata annullata su richiesta della parte in data 11.08.2003 prot. 15897 in quanto i lavori non sono stati effettuati.

Ristrutturazione per realizzazione edificio attuale

(All. 03.6.c)

Il fabbricato preesistente è stato trasformato ed è stato realizzato un edificio pluripiano mediante le seguenti pratiche:

- **Denuncia di Inizio Attività n. 46/2003 in data 11.07.2003 prot. 13682** per "ampliamento della superficie lorda di pavimento dell'esistente edificio produttivo (ridistribuzione e aumento delle unità produttive) con realizzazione di casa per il custode". Le opere in progetto consistono in: "modifiche della copertura; frazionamento e ristrutturazione del laboratorio; realizzazione di un piano primo a uso residenza e uffici; realizzazione di un piano seminterrato a uso cantina; realizzazione di scala di collegamento tra piano terra rialzato e piano primo; realizzazione scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato; modifica delle aperture di facciata (finestre, portefinestre e portoncini di ingresso); realizzazione di tutti gli impianti tecnologici". In data 08.08.2003 il Comune chiedeva integrazione documentale, con contestuale sospensione dei lavori. In data 11.08.2003 la parte protocollava documentazione integrativa. Veniva richiesta la monetizzazione dei parcheggi che non potevano essere reperiti. Presente dichiarazione con cui la parte si sarebbe impegnata a depositare progetto cementi armati, progetto isolamento e impianto termico, progetto isolamento acustico prima



dell'inizio dei lavori: tale documentazione non è stata rintracciata tra i documenti messi a disposizione dagli uffici.

- **Denuncia di Inizio Attività in variante n. 49/2004 in data 21.05.2004 prot. 9951** per "modifica tavolati interni e modifica delle aperture di facciata (finestre, portefinestre e portoncini di ingresso) per diversa suddivisione piano rialzato e piano primo; modifica scala di collegamento tra piano terra-rialzato e piano primo; modifica scala di collegamento tra piano terra e seminterrato; ampliamento superficie piano seminterrato a uso cantina; cambio d'uso di una parte del piano rialzato da laboratorio a esercizio commerciale; realizzazione di recinzione fronte Via Figino e posa in opera cancelli".
- **Denuncia di Inizio Attività n. 25/2005 del 18.03.2005 prot. 5390** per "trasformazione a piano primo di una parte di residenza in uffici (pari a mq 30.00 di s.l.p.); modifica tavolati interni; realizzazione scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato; modifica ingresso al piano seminterrato; posa in opera di elementi di arredo fisso al piano seminterrato; modifica dei parapetti di balconi e terrazzo". All'interno della DIA si riscontra comunicazione in data 11.09.2007 prot. 16474 presentata con la successiva DIA 51/2007 con cui la proprietà comunica: "che tutti i lavori autorizzati con Pratica Edilizia n. 46/03 e successive varianti sono stati ultimati il 31.03.2005 conformemente ai progetti denunciati. La domanda di agibilità presentata il 09.04.2005 si riferiva a tutto l'immobile. Le aperture nel sottotetto sono state realizzate dal sottoscritto successivamente alla chiusura dei lavori per aerare gli impianti e i locali su esso dislocati. Con la presente si impegna a chiudere o a sanare le aperture". Viene allegato a tale comunicazione collaudo a firma del direttore lavori in cui viene dichiarata la fine dei lavori il 31.03.2005 riferendosi alle DIA n. 46/2003 e successiva variante del 2004. Non viene citata la DIA 25/2005.
- **Agibilità 16/2004** di cui alla **Richiesta prot. 18212 del 18.09.2004** con riferimento alla DIA prot. 13682 e successiva variante prot. 9951 per ristrutturazione e ampliamento a piano rialzato. Non è indicato il subalterno e non vi è documentazione allegata.
- **Agibilità 9/2005** di cui alla **Richiesta prot. 6910 del 09 aprile 2005** con riferimento a intervento di ristrutturazione, frazionamento, cambio d'uso subalterni dal 712 al 723 di cui alla DIA n. 46/2003 e successive varianti. Si riscontra nel fascicolo della Agibilità Dichiarazione di fine lavori a firma della proprietà con cui si comunica che i lavori nel cantiere di Via Figino n. 28 sono terminati in data 05.04.2005.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 81/2005 del 06.08.2005 prot. 14932** per "realizzazione di scala di servizio in ferro per accedere agli impianti tecnologici installati nel sottotetto; realizzazione porta di accesso al sottotetto con modifica della falda di copertura". La DIA è stata archiviata su richiesta di annullamento della parte prot. 15060 del 09.08.2005.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 23/2006 del 06.03.2006 prot. 3803** per "realizzazione sovrappiù e scala esterna nell'edificio commerciale sito in Via Figino n. 28". La pratica è stata archiviata dal Responsabile del Procedimento in data 05.06.2006 con conclusione del procedimento per decorrenza dei termini presentazione documenti integrativi essenziali richiesti dal Comune.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 66/2006 del 29.06.2006 prot. 11754** per "trasformazione di una parte del sottotetto esistente non accessibile per la realizzazione di locali ad uso ufficio e relativi servizi igienici; apertura di finestre e lucernari; realizzazione di scala interna per accedere ai locali al piano secondo; demolizione tettoia, WC e disimpegno nel laboratorio 1". La parte ha chiesto annullamento della DIA. Nei documenti comunali non presente comunicazione di archiviazione da parte degli uffici.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 51/2007 del 07.05.2007 prot. 8843** per "realizzazione scala di servizio in metallo per accedere ai locali caldaia installati nel sottotetto; modifica falda di copertura per consentire l'apertura della porta di accesso al piano sottotetto; realizzazione di tavolati interni nel piano sottotetto per installazione caldaie". A seguito di comunicazione di interruzione dei termini e diffida a iniziare i lavori prot. n. 112267/11.06.2007, la parte effettuava due integrazioni (prot. 12226/21.06.2007 e 14309/26.07.2007). In data 02.08.2007 il Comune effettuava la verifica della regolarità formale e della completezza documentale, altresì richiedendo memoria scritta in



spiegazione a quanto indicato: "da una verifica delle pratiche agli atti relative all'immobile in oggetto si è riscontrato che le finestre dichiarate nello stato dei luoghi del piano sottotetto non risultano mai state denunciate". Con comunicazione in data 11.09.2007 prot. 16474 la parte comunicava "che tutti i lavori autorizzati con Pratica Edilizia n. 46/03 e successive varianti sono stati ultimati il 31.03.2005 conformemente ai progetti denunciati. La domanda di agibilità presentata il 09.04.2005 si riferiva a tutto l'immobile. Le aperture nel sottotetto sono state realizzate dal sottoscritto successivamente alla chiusura dei lavori per aerare gli impianti e i locali su esso dislocati. Con la presente si impegna a chiudere o a sanare le aperture". Viene allegato a tale comunicazione collaudo a firma del direttore lavori in cui viene dichiarata la fine dei lavori il 31.03.2005 riferendosi alle DIA n. 46/2003 e successiva variante del 2004. Non viene citata la DIA 25/2005. Non risulta pratica di sanatoria per le aperture.

- **Denuncia di Inizio Attività n. 144/2007 del 27.11.2007 prot. 21898** per "ristrutturazione laboratorio e realizzazione di piano box in edificio industriale; creazione di un nuovo esercizio commerciale in edificio industriale". La pratica è stata oggetto di diniego e archiviata.
- **Denuncia di Inizio Attività 11/2008 del 13.02.2008 prot. 2796** per "apertura di due porte nel piano sottotetto per rendere accessibili due locali a uso ripostiglio". Non presente comunicazione di fine lavori.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 21/2008 del 07.03.2008 prot. 4410** per "ristrutturazione laboratorio 1 con realizzazione di nuovo bagno e box; installazione di tutti gli impianti tecnologici necessari; realizzazione di tavolati interni nel piano seminterrato esistente per realizzazione di spazio commerciale e relativo spazio per servizi WC; apertura di alcune finestre; adeguamento pianerottolo scala esterna di collegamento piano terra/piano seminterrato e installazione di servoscala". Non presente nel fascicolo ricevuta di pagamento del contributo sul costo. Presente Certificato di collaudo parziale prot. 10244 del 27.05.2008 in cui il Direttore Lavori dichiara che le opere sono state ultimate in data 23.05.2008 con riferimento al solo esercizio commerciale mentre restano da eseguire le opere relative alla ristrutturazione del laboratorio. Allegate le Dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico-sanitario in data 27.05.2008 mentre la conformità dell'impianto elettrico allegata si riferisce a unità a piano rialzato ed è datata 01.04.2005.
- **Agibilità 17/2008** di cui alla **Richiesta prot. 10245 del 27.05.2008** con riferimento alla DIA prot. 4410 del 07.03.2008 per cambio d'uso di una porzione di cantina in negozio (subalterno 727).
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 5/2010 in data 18.05.2010 - pratica n. 4/2010 prot. 6882 del 01.04.2010** per "modifiche interne al piano seminterrato ad uso terziario" unità subalterno 727. Le opere sono così descritte: "Opere oggetto di sanatoria: modifica di tavolati interni nel locale 12 deposito; modifica di una parete tra il deposito 12 e l'esercizio commerciale con diminuzione della superficie del bar; realizzazione di un locale tecnico e della relativa porta di accesso vicino all'ingresso principale del bar; realizzazione di due tavolati in prossimità dell'ingresso principale; realizzazione di una rampa per accedere all'area WC/spogliatoio; chiusura della porta tra il ripostiglio 11 e il deposito 10; realizzazione di due tavolati nel locale spogliatoio. Opere in progetto: posa in opera di una porta a due battenti per accesso al ripostiglio 11; posa in opera di una porta a due battenti per disimpegnare la zona WC/spogliatoio dall'ingresso secondario; realizzazione di una doccia nel locale 8". Viene specificato che trattasi di esercizio commerciale con attività di bar: la destinazione d'uso citata nel titolo è terziaria.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 81/2010 del 30.07.2010 prot. 14884** per modifiche al piccolo fabbricato interno (originario sub. 728). Con questa pratica viene creato il cortile comune sub. 729.
- **Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche n. 8/2011 in data 08.03.2011 prot. 4520** con riferimento ai subalterni 729, 730, 731, 732. Certificato di collaudo in data 24.02.2011 prot. 3659.
- **Comunicazione di inizio lavori n. 10/2017 prot. 20241 in data 27.11.2017** per sposta-



mento di servoscala nell'unità sub. 727.

Nota. Non rilevate puntuali Comunicazioni di fine lavori. La fine lavori è il più delle volte dichiarata nelle Richieste di Agibilità.

Difformità riscontrate

Con riferimento alla singola unità, si evidenziano le incongruenze di seguito evidenziate.

- Con DIA 21/2008 l'originario deposito veniva in parte trasformato in esercizio commerciale. Da analisi delle NTA dell'allora vigente PGT, e da confronto con l'Ufficio Tecnico, si evince che tale cambio d'uso fosse ammissibile. Tuttavia, la relativa DIA risulta in difetto per assenza all'interno della stessa di ricevuta di pagamento del contributo sul costo di costruzione, relativa presa d'atto degli Uffici. Ai sensi dell'articolo 49 delle NTA dell'allora vigente PRG, in caso di esercizi di vicinato (superficie minore o uguale a 250 mq) nel Tessuto Urbano Consolidato non era richiesta verifica degli standard.
- Con Concessione in sanatoria 5/2010, lo spazio commerciale è indicato nello stato di fatto come bar e il permesso è rilasciato con indicazione "uso terziario" in quanto secondo l'allora PRG l'attività terziaria riguarda la produzione di servizi, escluso il commercio al minuto (art. 8 NTA). Tuttavia non risulta richiesta di cambio d'uso, con specifica risposta ai requisiti richiesti per l'attività di somministrazione secondo i regolamenti dell'allora ASL. Per il terziario peraltro l'articolo 35 delle NTA dell'allora vigente PRG così recitava: *"nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come Slp a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni: [...] nel caso di interventi diretti, è obbligatoria la verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui all'art. 10 delle presenti norme con riferimento all'intera unità immobiliare e alle diverse destinazioni d'uso previste"*. Nella sanatoria non risulta verifica dei parcheggi. Nella DIA 46/2003 e nella successiva DIA 49/2004 era effettuato il calcolo della superficie a parcheggio. Con la DIA 81/2010 viene ridisegnata la distribuzione della superficie dei parcheggi.

Tale superficie è individuata nel cortile, oggi indicato comune (sub. 729) e che quindi è da intendersi a servizio di tutte le unità.

- Lo spazio destinato a deposito non può essere utilizzato per usi differenti che presuppongano la permanenza di persone.
- Secondo l'attuale PGT, le destinazioni d'uso principali del tessuto urbano consolidato TUC - P sono costituite dal settore secondario Gf2, settore terziario Gf3, e pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo Gf4. Le attività di commercio al dettaglio [Gf5] sono ammesse alle condizioni di cui all'art.50 delle NTA (tra cui sono ammessi gli esercizi di vicinato per superfici fino a 250 mq).
- Si riscontrano difformità quali posizione di porta e scale di accesso, altezze, modifiche distributive.

Regolarizzazione edilizia

Stante le incongruenze riscontrate circa la destinazione terziaria (produzione di servizi) di cui alla Concessione in sanatoria del 5/2010, posto che per qualunque attività di somministrazione occorre il rispetto dei requisiti previsti dall'ATS competente, si considera nella successiva valutazione la destinazione commerciale. Altresì si confronteranno le superfici rilevate con quelle dichiarate nelle relative pratiche edilizie.



Considerato poi il mancato riscontro della presa d'atto della DIA 21/2008 e della ricevuta versamento oneri, considerata tuttavia l'Agibilità 17/2008 e assenza di osservazioni da parte degli Uffici, a titolo cautelativo, vista la necessità, in caso di titolo non efficace, della presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, con correzione del contributo sul costo in misura doppia, a titolo cautelativo si ritiene di considerare una abbattimento percentuale del valore di stima pari al 15%, che possa tenere conto anche di eventuali irregolarità inerenti al fabbricato e comuni a tutte le unità, stante la molteplicità e la frammentarietà degli interventi che lo hanno interessato in fasi diverse.

7.3. Conformità catastale

Storia catastale (All. 03.7)

L'originario bene al foglio 4, mappale 257, categoria D/7, costituito in data 31.07.1986, è stato oggetto di frazionamento in data 19.03.1998, con la creazione dei subalterni 1 e 2, sempre di categoria D/7.

Con variazione del 07.04.2004 prot. n. (n. 30186.1/2004) per ristrutturazione, ampliamento, frazionamento/fusione nascono i subb. dal 701 al 711, tra cui si trova il sub. 711 (C/2 di 422 mq a piano S1).

Con variazione del 21.07.2004 per frazionamento e fusione prot. n. MI0495880 (n. 58177.1/2004) dal sub. 711 si origina il sub. 719 (C/3 di 323 mq a piano S1).

Il sub. 719 sarà oggetto delle seguenti variazioni:

- diversa distribuzione degli spazi interni del 06/04/2005 pratica n. MI0292856 (n. 65671.1/2005);
- divisione con cambio d'uso del 23/05/2008 - pratica n. MI0473274 (n. 35402.1/2008) con cui l'immobile passa da categoria C/3 a categoria C/1, consistenza 240 mq. Il classamento e la rendita proposti sono rettificati con variazione del 28/05/2009 Pratica n. MI0455712 (n. 39814.1/2009): la consistenza rettificata è di mq 253 e la rendita di euro 5.788,40.

Difficoltà riscontrate e regolarizzazione

Si evidenziano le difficoltà già segnalate al § 7.2. Eventuali costi tecnici e diritti per adeguamento planimetria catastale in essere mediante modello Docfa si intendono inclusi nella decurtazione percentuale di cui sopra.

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, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia muraure interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto. Superfici considerate per altezza maggiore di metri 1.50. Scala proiezione in pianta.



CORPO C

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Esercizio commerciale	m ²	147,00	100%	147,00
Deposito	m ²	286,00	50%	143,00
Scale esterne di accesso (*)	m ²	27,00	-	-
				290,00
				m² commerciali

(*) Nota. Le scale, posteriore e anteriore, costituiscono l'unico accesso all'unità immobiliare. Dalla lettura dell'elaborato planimetrico, non pare che le stesse siano identificate tra le parti comuni sub. 729 e sub. 712. Altresì nell'atto di divisione [REDACTED] in data 10.11.2004 rep. n. 55162/4148 non viene fatta menzione di tali rampe tra le parti comuni. Sulla scheda catastale dell'unità non è individuato in modo univoco il simbolo di accesso. Di conseguenza si ritiene, a titolo cautelativo, di considerarle come parte dell'unità immobiliare, escludendone la superficie dalla successiva valutazione.

9. STIMA**9.1. Criterio di stima**

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta 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 – Anno 2022 – Semestre 1, Listino della Camera di Commercio – 2022 – Semestre 1, Borsino Immobiliare – quotazioni novembre 2022, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate**Osservatorio Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2022**

Pero - centro

Codice zona: B1 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Negozi

valore di mercato: **min. 1.450,00 €/mq – max. 2.100,00 €/mq**

Pero - periferia

Codice zona: D1 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Negozi

valore di mercato: **min. 1.200,00 €/mq – max. 1.800,00 €/mq**

- **Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi**

1° Semestre 2022

Provincia – settore nord-ovest

Pero - centro

Negozi

valore di mercato: **min. 1.850,00 €/mq – max. 2.100,00 €/mq**

Pero – periferia

Negozi

valore di mercato: **min. 1.400,00 €/mq – max. 1.800,00 €/mq**

- **Valori relativi al Borsino Immobiliare – novembre 2022**

Pero – centro

Negozi

valore di mercato: **min. 1.415,00 €/mq – max 1.685,00 €/mq**

Pero – periferia

Negozi

valore di mercato: **min. 1.115,00 €/mq – max 1.513,00 €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO 03

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO C	290,00 m ²	1.600,00 €/m ²	464.000,00 €
		- 15% (*)	- 69.600,00 €
			394.400,00 €

(*) decurtazione di cui ai § 7.2 e 7.3



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.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. Del G.E. - 19.720,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative decurtazione %
di cui ai § 7.2 e 7.3

Spese condominiali insolte nel biennio non sussiste
gestione
condominiale

Prezzo base d'asta del LOTTO 03 LIBERO **374.680,00 €**
al netto delle decurtazioni *arrotondato* **375.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO 03 OCCUPATO 318.478,00 €
 al netto delle decurtazioni (15%) *arrotondato* 319.000,00 €

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre, l'immobile non è locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che sul CORPO C gravano ulteriori due pignoramenti trascritti successivamente al primo, originario della presente Procedura, come indicato al § 5.2.

Si rimanda a quanto indicato ai § 7.2 e 7.3 in merito alla situazione edilizia e catastale.

Il debitore è deceduto: non sussistono denuncia di successione né accettazione di eredità.

Non è presente un Amministratore di Condominio e dunque non è nota la gestione delle parti comuni, con ripartizione delle relative spese.



ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 03.1 Documentazione catastale: estratto di mappa; visura storica e planimetria CORPO C
- 03.2 Documentazione fotografica
- 03.3 Documentazione in merito allo stato occupativo: comunicazione Agenzia Entrate
- 03.4 Provenienza:
 - 03.4.a atto di compravendita [REDACTED]
 - 03.4.b atto di divisione [REDACTED]
- 03.5 Verifiche ipotecarie ventennali:
 - 03.5.a certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento;
 - 03.5.b ispezioni ipotecarie aggiornate.
- 03.6 Documentazione edilizia:
 - 03.6.a Atti di fabbrica edificio preesistente: Permesso di Costruire n. 76/1968
 - 03.6.b Pratiche edilizie successive: Denuncia di Inizio Attività n. 59/1997 n. 5/2001 in data 11.07.1997 prot. 14980
 - 03.6.c Ristrutturazione per realizzazione edificio attuale: Denuncia di Inizio Attività n. 46/2003 in data 11.07.2003 prot. 13682; Denuncia di Inizio Attività in variante n. 49/2004 in data 21.05.2004 prot. 9951; Denuncia di Inizio Attività n. 25/2005 del 18.03.2005 prot. 5390; Denuncia di Inizio Attività n. 51/2007 del 07.05.2007 prot. 8843; Denuncia di Inizio Attività 11/2008 del 13.02.2008 prot. 2796; Denuncia di Inizio Attività n. 21/2008 del 07.03.2008 prot. 4410; Permesso di Costruire in sanatoria n. 5/2010 in data 18.05.2010 - pratica n. 4/2010 prot. 6882 del 01.04.2010; Denuncia di Inizio Attività n. 81/2010 del 30.07.2010 prot. 14884; Comunicazione di inizio lavori n. 10/2017 prot. 20241 in data 27.11.2017.
 - 03.6.c Agibilità: Agibilità 16/2004 di cui alla Richiesta prot. 18212 del 18.09.2004; Agibilità 9/2005 di cui alla Richiesta prot. 6910 del 09 aprile 2005; Agibilità 17/2008 di cui alla Richiesta prot. 10245 del 27.05.2008; Agibilità di edifici destinati ad attività economiche n. 8/2011 in data 08.03.2011 prot. 4520.
- 03.7 Documentazione catastale storica
- 03.8 Attestato di Prestazione Energetica
- 03.9 Documentazione anagrafica
- 03.10 Copia privacy elaborato di stima

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al **LOTTO 03** composta di n. 18 (diciotto) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti via pec e posta ordinaria.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,
Milano li: 28.11.2022

L'Esperto Nominato
arch. Alessandra Testa


