

ALLEGATO 7

Copia privacy elaborato di stima



Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 838/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**
Custode: **Avv. Simona Romeo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 02

Peschiera Borromeo (MI), Via della Liberazione n. 53



INDICE	
RIEPILOGO SINTETICO	3
1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO	4
1.1 Descrizione del bene	
1.2 Quota e tipologia del bene pignorato	
1.3 Identificazione al Catasto Fabbricati	
1.4 Coerenze	
1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene <i>di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione</i>	
2 DESCRIZIONE DEL BENE	5
2.1 Descrizione sommaria di quartiere e zona	
2.2 Caratteristiche descrittive esterne fabbricato	
2.3 Caratteristiche descrittive interne	
2.4 Certificazione Energetica	
2.5 Dichiarazioni di conformità degli impianti	
2.6 Certificazione di idoneità statica	
3 STATO OCCUPATIVO	7
3.1 Detenzione del bene	
3.2 Esistenza contratti di locazione	
4 PROVENIENZA	7
4.1 Proprietà attuale e al ventennio	
5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
5.3 Eventuali note/osservazioni	
6 CONDOMINIO	10
6.1 Spese di gestione condominiale	
6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	
6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili	
7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	12
7.1 Verifica urbanistica	



7.2 Verifica edilizia**a Storia edilizia**

Atti di Fabbrica

Pratiche edilizie successive

b Difformità riscontrate**c Regolarizzazione edilizia****7.3 Verifica catastale****a Storia catastale****b Difformità riscontrate****c Regolarizzazione****8 CONSISTENZA 14****8.1 Informazioni relative alla consistenza****8.2 Calcolo****9 STIMA 15****9.1 Criterio di stima****9.2 Fonti di informazione****9.3 Valutazione****9.4 Adeguamenti e correzioni alla stima****10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE 16****11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' 16****12 CRITICITA' DA SEGNALARE 17****13 ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE 17**

RIEPILOGO SINTETICO

Peschiera Borromeo (MI), Via della Liberazione n. 53

CORPO B

Laboratorio senza permanenza di persone/magazzino a piano terra

DATI CATASTALI

Bene in Peschiera Borromeo (MI), Via della Liberazione n. 53

Categoria: C/3 [Laboratorio]

Dati Catastali: **foglio 69, mappale 80, subalterno 38**

STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, il bene è risultato in disuso da tempo, con materiali e attrezzature di precedente attività (macelleria).

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presenti contratti in essere.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

PREZZO LOTTO 02 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero:	€ 75.500,00
da occupato:	€ 64.000,00



LOTTO 02**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****Peschiera Borromeo, Via della Liberazione n. 53****CORPO B****Laboratorio senza permanenza di persone/magazzino a piano terra****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare con ingresso dal cortile interno, cui si accede attraverso cancello carraio al civico indicato come 53/1. Il cortile si trova a quota ribassata rispetto alla quota strada. L'unità al sopralluogo si è presentata in stato di abbandono, strutturata come un laboratorio di lavorazione e conservazione di prodotti di macelleria, con due ampi spazi, in parte delimitati da pareti coibentate, con guidovie e ganci scorrevoli per la movimentazione e lo stoccaggio della carne negli spazi destinati a celle frigorifere. Presente servizio igienico con doppio disimpegno. Gli Atti di Fabbrica riportano la destinazione "laboratorio" ma non è possibile accertare con precisione se l'Agibilità sia stata rilasciata concedendo permanenza ai locali; le pratiche successive specificano che i locali sono senza permanenza continuativa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di: [REDACTED]
[REDACTED]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificazione a Catasto Fabbricati (02-All.1.1)

Intestati: [REDACTED]
per l'intera quota di proprietà

Dati identificativi: **foglio 69 mappale 80 sub. 38**

Dati classamento: categoria C/3 – classe 2 – consistenza 149 m² – superficie catastale 169 m² - rendita € 330,89.

Indirizzo: Via della Liberazione n. 53 – piano terra.

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 20/12/2017 - pratica n. MI0546856 (n. 155830.1/2017);
- diversa distribuzione degli spazi interni del 19.12.2016 - pratica n. MI0707933 (n. 312079.1/2016);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 10.12.1990 - pratica n. 811498 in atti dal 25.10.2002 - diversa distribuzione degli spazi interni-convenzione comune/ut (n. 146858.1/1990);
- variazione del 01.01.1992 - variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.



1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): cortile; parti comuni; terrapieno/bocca di lupo; altre unità immobiliari.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

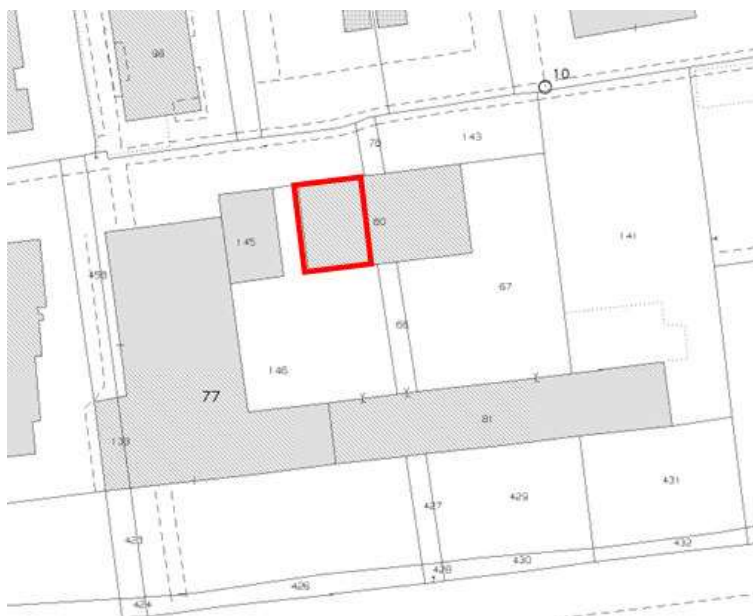
Comune di Peschiera Borromeo, ovest Milano, frazione Bettola. Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile si affaccia sulla strada che corre parallela alla Strada Provinciale ex Strada Statale 415 Paullese.

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

Servizi offerti dalla zona: presenza di attività al dettaglio e servizi; Comune di Peschiera e piazza centrale a circa 1Km.

Principali collegamenti pubblici: autobus linea n. 66 (capolinea in Milano Via Cadore) a 200 metri circa; linee n. 901 e 903 (Linate M4 – San Donato M3), z410, z411, z413 (verso San Donato Milanese M3) a 400 metri circa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato (mappale 80)



L'unità immobiliare oggetto di Procedura fa parte di un complesso edilizio realizzato negli anni Sessanta, composto da plurimi fabbricati. Il complesso è costituito da un corpo basso commerciale su Via della Liberazione, attraverso cui si accede all'androne condominiale dove è collocata la portineria, di un piano fuori terra, oltre interrato, e da due palazzine di dieci piani fuori terra, oltre autorimessa interrata e cortile. L'accesso al cortile



e ai garage avviene da cancello carraio e rampa indicati con il civico 53/1. Il bene in oggetto si colloca al piano cortile (ribassato rispetto al piano strada) di una delle due palazzine, quella indicata come B negli Atti di Fabbrica, attuale mappale 80.

Condizioni generali fabbricato

Le condizioni del fabbricato sono sufficienti.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	struttura in c.a., piana, in parte a terrazzo.
Strutture	c.a.
Finiture	intonaco tinteggiato con zoccolatura in pietra.

Il cortile è in battuto di cemento, in pessime condizioni manutentive.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (02-All.2)

CORPO B

Altezza interna: metri 3.27 circa; bagno 2,85 circa.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è scarso: si rilevano molteplici e importanti fenomeni infiltrativi su plafoni e pareti (cause difficili da definire senza indagini specifiche).

Caratteristiche descrittive

Esposizione	parete nord a tutta altezza su cortile di accesso; pareti ovest e est, seminterrate.
Infissi esterni	ferro e vetro singolo.
Porta ingresso	cancello in ferro verniciato e vetro scorrevole con portoncino pedonale.
Porte interne	bagno e disimpegno, in legno e vetro, con apertura a battente; celle frigorifere, coibentate; zona ufficio, in alluminio e vetro.
Pavimenti	in parte piastrelle in gres; in parte pavimento vinilico.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche, in parte pannelli coibentati
Bagno	tazza e lavabo.



Impianti

Al sopralluogo l'unità è risultata in disuso: non è stato dunque possibile verificare la funzionalità degli impianti, strutturati con riferimento allo specifico utilizzo dell'immobile (quadro comando dedicato per le guidovie; quadri elettrici nella porzione a ufficio). L'immobile concorre alle spese condominiali di riscaldamento: non rilevati, per quanto potuto visionare, terminali di emissione. Rilevato boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria in bagno. Rilevatore ventilconvettore a soffitto presumibilmente a gas. Presenza di plurime tubazioni condominiali.

2.4. Certificazione energetica

Non presenti Attestati di Prestazione Energetica.

2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate, da verificare alla luce delle normative vigenti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevata documentazione inerente al progetto strutturale di cui agli Atti di Fabbrica tra quanto resto disponibile dagli Uffici, sebbene risulti rilasciata Abitabilità per il fabbricato. Non fornito dall'Amministrazione CIS relativo ai fabbricati. Si evidenzia peraltro che il fabbricato, rispetto alle grafiche degli Atti originari, ha subito plurime modifiche senza idonee verifiche strutturali. Occorrerà procedere con verifiche di tipo strutturale sia a livello condominiale, sia con riferimento al singolo immobile.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'accesso è stato effettuato in data 20.03.2024 alla presenza del Custode nominato con l'ausilio del conduttore dei CORPI E e F che deteneva le chiavi consegnate dalla proprietà. L'unità è risultata in disuso da tempo, con attrezzature di precedente attività (laboratorio e deposito macelleria).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Sulla base di quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4 in data 21 febbraio 2024, non sussistono contratti di locazione.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà

dal 12 dicembre 1990 a oggi

_____, per
l'intera quota di proprietà.

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 12.12.1990 rep. 9539/17270, trascritto a Milano 2 in data 10.01.1991 ai nn. 3574/2855 (01-All.3). Vendono:



Il bene è acquistato tra maggior consistenza. È descritto come segue: "un locale ad uso laboratorio oltre servizio, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. a seguito di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Milano in data 10 dicembre 1990 n. 146858 come segue: Partita 331 – Fogli 69 Mappale 80 sub. 38 PS1 [...]. È pure compresa nella vendita la quota proporzionale in ragione di 44,12/1000 dell'area e delle parti comuni dello stabile".

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile Notaio [REDACTED] in atti alla data del 01.09.2023 (02-AII.4.1), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 19.08.2024 per soggetto e per immobile (02-AII.4.2), 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

Nella visura catastale del bene (così come anche per gli altri beni del compendio) sussiste una variazione che riporta "convenzione COMUNE/UT" (dove UT si riferisce verosimilmente a Ufficio Territoriale), collegata alla variazione del 10.12.1990 pratica n. 811498 in atti dal 25.10.2002 (n. 146858.1/1990) presentata per diversa distribuzione degli spazi interni. Non viene dato atto di convenzioni urbanistiche che pongano limitazioni ai beni né nel titolo di provenienza, né nei Nulla Osta rilasciati. Non si sono rilevate trascrizioni con riferimento a convenzioni di tipo urbanistico per il periodo richiamato in visura a carico dei dante causa della Debitrice [REDACTED].

La sottoscritta chiedeva riscontro al Comune, che non ha saputo dare indicazioni in merito, riferendo di aver messo a disposizione della sottoscritta tutto quanto in possesso degli Uffici.

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

– Iscrizioni

– Ipoteca volontaria

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per l'intera quota di proprietà.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto Notaio [REDACTED] in data 24.07.2008 rep. 24756/4501.



Iscritta a: Milano 2 in data 29.07.2008 ai nn. 101474/25459.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Durata: 10 anni.

L'ipoteca grava sui CORPI A, B, C, D, E, F, G (per i CORPI C, D, E, F con i precedenti identificativi).

– **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

– **Ipoteca legale** (ipoteca conc. amministrativa/riscossione)

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per l'intera quota di proprietà.

Derivante da: atto rep. 12174/6818 del 24/05/2018.

Iscritta a: Milano 2 in data 29.05.2018 ai nn. 68847/11800.

Importo capitale: € 157.860,81.

Importo ipoteca: € 315.721,62.

L'ipoteca grava sui CORPI A, B, C, D, E, F, G (per i CORPI E e F con i precedenti identificativi).

– **Ipoteca legale** (ipoteca conc. amministrativa/riscossione)

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera quota di proprietà.

Derivante da: ingiunzione fiscale - [REDACTED] – atto rep. 23750/2023 del 24.07.2023.

Iscritta a: Milano 2 in data 03.11.2023 ai nn. 148249/26191.

Importo capitale: € 30.903,36.

Importo ipoteca: € 61.806,72.

L'ipoteca grava sui CORPI A, B, C, D, E, F, G.

Avvertenza. Questa ipoteca è iscritta sui beni con gli attuali identificativi e [REDACTED] indicata con sede in [REDACTED]; sul soggetto con tale sede e sui beni C, D, E, F con gli attuali identificativi non è trascritto il pignoramento di cui alla presente Procedura.

– **Pignoramenti**

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per l'intera quota di proprietà.

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario – Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Milano - in data 10.08.2023 rep. 22692.



Trascritto a: Milano 2 in data 01.09.2023 rep. 119099/83701.

Il pignoramento si riferisce ai CORPI A, B, C, D, E, F, G (per i CORPI C, D, E, F con i precedenti identificativi).

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale (02-All.5.1)

Lo stabile è amministrato dallo [REDACTED]. L'Amministratore riferiva di amministrare il complesso dal 30 novembre 2022 e dunque di trasmettere quanto nelle sue disponibilità.

– **Stato debitorio**

Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo studio ha risposto indicando quanto segue:

CORPO B (unità n. 99 nell'anagrafica condominiale)

- consuntivo esercizio ordinario 2022-2023 (01.10.2022-30.09.2023): € 2.653,08;
- preventivo esercizio ordinario 2023-2024 (01.10.2023-30.09.2024): € 3.492,38.

Il debito per l'ultimo biennio è la somma degli importi di cui sopra (**€ 6.145,46**). Per l'unità in oggetto, sussiste un insoluto per gli esercizi precedenti, detratto l'importo di cui sopra, pari a € 8.445,00, come comunicato dall'Amministratore.

Le rate sono 4 con scadenza: 15.10, 02.01, 01.04, 01.07.

Come comunicato dall'Amministrazione, *"non vi sono state gestioni per lavori straordinari, e nemmeno ve ne sono deliberate"*.

Cause in corso

L'Amministrazione ha riferito che: *"attualmente non vi sono altri procedimenti giudiziari condominiali"*.

– **Eventuali problematiche strutturali**

L'Amministrazione non ha riferito nulla in merito.

– **Millesimi**

Come indicato dall'Amministratore: 19,6760/1000.

AVVERTENZA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni neces-



sarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso e a quello precedente al decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutata 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

Fornito dallo Studio Amministrativo Regolamento di Condominio approvato dall'Assemblea il 07.11.2023 **(02-All.5.2)**. Si richiamano, in particolare, gli articoli 5, 7:

«[...] **Art. 5 – Destinazione e uso dei locali commerciali e seminterrati.** I proprietari dei locali commerciali su strada, e i loro eventuali aventi causa, sono tenuti ad usare gli stessi civilmente ed onestamente, curando la pulizia e che la tranquillità dell'immobile in generale non venga turbata per atto loro o dei loro avventori. I proprietari e/o gli affittuari dei locali posti in seminterrato possono adibire gli stessi a magazzino e attività commerciali purché non emettano rumori ed esalazioni moleste e non occupino spazi comuni, occupandosi di avere cura di pulire periodicamente le aree antistanti, mantenendole in perfetto ordine. **Art. 7 – Parti o cose di proprietà particolare.** I muri interni che dividono porzioni immobiliari contigue sono di proprietà delle porzioni stesse in parti uguali. Le finestre e le porte delle singole unità immobiliari, le vetrine dei locali commerciali, sono di proprietà particolare dei singoli condomini con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea per la loro conservazione e manutenzione per la salvaguardia dell'estetica e decoro dell'edificio».

Nell'atto di compravendita del 27.06.1988 rep. 278235 Notaio [REDACTED], trascritto a Milano 2 il 25.07.1988 ai nn. 60085/43541 relativo ai CORPI C e D viene indicato che: "l'area di proprietà di terzi al foglio 69 mappale 141 già 67b è asservita in perpetuo a destinazione di verde attrezzato per gioco bambini a favore del condominio al civico 53 e a servitù non aedificandi in soprassuolo restando ad esclusivo carico del condominio stesso la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'attrezzatura relativa. Sull'area stessa esiste servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore del Condominio e di terzi. Sull'area di proprietà di terzi al foglio 69 mappale 146 già 77f già 67a e 66 esiste inoltre servitù perpetua di destinazione a verde e di passaggio pedonale a favore del Condominio. La parte acquirente si impegna a osservare il Regolamento di Condominio dello stabile che trovasi allegato all'atto in data 6 settembre 1967 n. 20915 di repertorio [REDACTED]"

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il laboratorio è accessibile da piano cortile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto risultano azzonati da vigente PGT del Comune di Peschiera Borromeo, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.43 del 26/07/2012 pubblicata sul B.U.R.L. n.12 Serie Avvisi e Concorsi del 16/01/2013 (cui sono seguite successive varianti), in: Tessuto Urbano Consolidato residenziale (art. 17 NTA Piano delle Regole).



7.2. Verifica edilizia

a. Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peschiera Borromeo per reperire la documentazione edilizia relativa al compendio pignorato. La ricerca è risultata complessa ed è stata fatta, su richiesta dell'Ufficio stesso, congiuntamente alla sottoscritta, a fronte della mole di pratiche che dai registri comunali risultavano riferite al compendio. A fronte di quanto rilevato nelle pratiche inizialmente fornite, quanto reso disponibile in prima istanza è risultato in taluni casi frammentario e carente, comportando una richiesta integrativa che ha necessitato di ulteriori ricerche.

Si illustra di seguito quanto reperito sottolineando, a fronte dei plurimi confronti che si sono resi necessari con il Comune, l'incertezza che possano sussistere ulteriori pratiche non fornite dallo stesso.

Atti di Fabbrica

Gli atti forniti dal Comune sono i seguenti:

- **Nulla Osta n. 49 del 31.07.1964** per "costruzione di un edificio ad uso abitazione" rilasciato a [REDACTED]. Il Nulla Osta si riferisce all'Edificio A (attuale mappale 77). **Abitabilità rilasciata in data 03.01.1966 prot. 2676/49/1965** per 144 vani utili e 124 vani accessori **(02-All.6.1)**.
- **Nulla Osta n. 39 del 13.07.1965 prot. 1917** per costruzione "di una casa urbana di nove piani fuori terra oltre il seminterrato ed annesso garage e con corpo negozi antistante" rilasciato a [REDACTED]. Il Nulla Osta si riferisce a: Edificio B (attuale mappale 80); Edificio G (attuale mappale 81). **Abitabilità rilasciata in data 19.01.1968 prot. 6439** per 144 vani utili e 109 vani accessori **(02-All.6.2)**.

Si evidenzia come le grafiche di tali Nulla Osta rappresentassero un intervento urbanistico più ampio di quello realizzato. Nella pratica del 1964, è evidenziato in rosso come l'intervento si riferisca al solo Edificio A. Nella pratica del 1965, ogni fabbricato è rappresentato con colori differenti e non è chiaro quanto sia stato oggetto di intervento. Il bene oggetto di analisi si colloca nell'Edificio A di cui alla grafica del 1964, poi ridisegnato nel 1965.

Si rilevano difformità rispetto agli Atti di Fabbrica originari che non sono state oggetto di varianti, salvo l'eventuale sussistenza (che, per quanto visionato presso gli archivi del Comune, non parrebbe in essere) di ulteriori pratiche edilizie non note alla scrivente.

Pratiche successive

- La prima pratica che interessa il bene in oggetto, per quanto reso disponibile dal Comune, è l'**Autorizzazione Edilizia del 29.05.1992 n. 123 pratica n. 122/1992** di cui alla richiesta prot. n. 6352/1992 rilasciata a [REDACTED]. per "adeguamento igienico (formazione di antibagno) e creazione di ufficio per il veterinario, in conformità al progetto approvato che fa parte integrante della presente autorizzazione". Non presente fine lavori. Si evidenzia che nei rapporti comunali viene specificato che il locale "ufficio veterinario" è da intendersi senza permanenza di persone **(02-All.6.3)**.
- **CILA in sanatoria pratica n. 468/2016 prot. 40163 del 19.12.2016 (02-All.6.4)** per modifiche. Viene indicato come stato assentito quello della A.E. n.123/92 del 29/05/1992 (che non aveva però fine lavori). La pratica è stata integrata a seguito di richiesta integrativa del Comune con nuova tavola riportante "la quotatura dei serramenti, la verifica dei rapporti aeroilluminanti, le caratteristiche e le finiture dei locali". Nella Relazione Tecnica si legge:



"La presente relazione viene presentata per sanare gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio. L'analisi è stata eseguita confrontando lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare con i seguenti titoli autorizzativi: Autorizzazione Edilizia n. 123/1992 del 29/05/1992. Dal raffronto emergono le seguenti difformità:

- diversa partizione del locale bagno ed antibagno;
- diversa dimensione e forma dell'ufficio destinato al veterinario;
- diversa ripartizione interna dei locali "celle frigo".

Gli ambienti sono indicati tutti senza presenza costante di persone.

b. Difformità riscontrate

Lo stato dei luoghi risulta coerente all'ultima pratica presentata (ad eccezione della puntuale indicazione delle altezze e della suddivisione della cella frigo in due porzioni). Si evidenzia tuttavia che sussistono molteplici difformità tra l'Autorizzazione Edilizia n.123/1992, la scheda catastale presentata nel 1990 e gli Atti di Fabbrica. La quota altimetrica dell'unità è differente in quanto nella grafica degli Atti di Fabbrica era prevista una rampa scale che rendeva l'unità più alta della quota cortile. Altresì l'ingresso era previsto da un corridoio che portava anche a un locale "immondezzaio" per il quale non è univoca l'interpretazione circa il fatto che tale superficie fosse ricompresa o meno nell'unità. Le finestrature esistenti, comprese le luci delle porzioni seminterate, non sono indicate negli Atti originari. Ne consegue che lo stato di fatto di partenza dell'Autorizzazione n. 123/1992 non è supportato da idonei titoli. Per la destinazione "laboratorio" indicata negli Atti di Fabbrica non vi è conferma nell'Abitabilità rilasciata posto che le pratiche successive indicano l'assenza di permanenza continuativa. Nelle sezioni di cui alle grafiche dei Nulla Osta originari è indicata la presenza di un vespaio ma, a fronte delle molteplici difformità e stante l'assenza di evidenze in merito che ne confermino la sussistenza, non è possibile confermarne la presenza senza indagini di tipo invasivo.

c. Regolarizzazione edilizia

Le difformità di consistenza legate a un diverso perimetro esterno del locale e quelle inerenti alle aperture finestrate dovranno essere regolarizzate mediante idoneo titolo in sanatoria, unitamente a tutte le unità coinvolte e di concerto con il Condominio, richiamando le fattispecie previste dal decreto legge 69/24 convertito con la Legge 105/24 (Decreto Salva Casa) agli articoli 34, 34bis, 34ter, con le sanzioni e le modalità di cui all'articolo 36bis (sempre salvo modifiche intercorse e sempre di concerto con l'Ufficio Tecnico). Posto che le difformità dei fabbricati rispetto ai Nulla Osta originari sono molteplici, la regolarizzazione di alcune di esse potrebbe essere oggetto di pratica comune condominiale con quota a carico di ogni proprietà. Si evidenzia che sussistono Abitabilità formalmente rilasciate ma non è noto come i locali siano stati considerati nelle stesse, in particolare per quanto riguarda la destinazione (sulle grafiche la destinazione indicata è "laboratorio" ma nelle pratiche successive si parla sempre di "locali senza permanenza di persone").

Stante quanto sopra, al fine di tenere conto sia delle difformità dagli Atti di Fabbrica, sia dell'iter edilizio che ha riguardato il bene, con le incongruenze sopra riportate, occorre considerare la necessità di procedere con un opportuno titolo in sanatoria, la cui tipologia potrà essere definita solo di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale. Qualora gli interventi abbiano interessato parti comuni, occorrerà apposito assenso condominiale. Posto che gli Uffici non rilasciano pareri preliminari in assenza di presentazione di idonea pratica, non essendo possibile dunque definire a priori e in modo puntuale iter, oneri e oblazioni, si ritiene equo considerare i costi per spese tecniche, diritti, oblazioni, oltre accessori di legge, in maniera necessariamente indicativa, nella misura di **€ 6.000,00**, applicando inoltre, a titolo cautelativo, nella successiva valutazione, un abbattimento percentuale nella misura del 50% sulla la superficie che nelle grafiche degli Atti di Fabbrica è indicata come di accesso alla porzione indicata



"immondezzaio". L'immobile verrà valutato tenendo in considerazione la dichiarata assenza di "permanenza di persone" richiamata nelle pratiche del 1992 e del 2016. La decurtazione di cui sopra tiene conto anche della necessità di procedere con verifiche di idoneità statica, a fronte dell'assenza di documentazione progettuale e di collaudo con riferimento alle difformità rilevate.

7.3. Verifica catastale

a. Storia catastale

L'attuale scheda catastale è stata presentata in data 20.12.2016 con riferimento alla CILA in sanatoria del 19.12.2016 di cui al precedente § 7.2. Tale scheda ha sostituito la precedente, del 10.12.1990. Con la variazione del 1990 la destinazione catastale è passata da magazzino C/2 a laboratorio C/3.

b. Difformità riscontrate

La scheda catastale in atti è conforme alla CILA e allo stato dei luoghi, salvo imprecisa indicazione delle altezze, delle coerenze e assenza di divisione della cella frigorifera.

c. Regolarizzazione

Per regolarizzare quanto sopra (con eventuale modifica della categoria), occorrerà presentazione di nuova scheda catastale mediante modello Docfa. I costi relativi si intendono inclusi nella decurtazione di cui al precedente § 7.2.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle 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 murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

CORPO B				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Laboratorio s.p.p.	m ²	143,00	100%	143,00
	m ²	21,00	50% (*)	10,50
				153,50
				m² commerciali

(*) decurtazione di cui al § 7.2



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 2023 – Semestre 2, Borsino Immobiliare – quotazioni settembre 2024, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2023

Peschiera Borromeo

Centrale

Codice zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Laboratorio – stato normale

valore di mercato: **min. 550,00 €/mq – max. 850,00 €/mq**

Magazzino – stato normale

valore di mercato: **min. 550,00 €/mq – max. 700,00 €/mq**

- Valori relativi al Borsino Immobiliare – settembre 2024

Laboratorio

valore di mercato: **min. 556,00 €/mq – max. 829,00 €/mq**

Magazzino

valore di mercato: **min. 388,00 €/mq – max. 621,00 €/mq**

9.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO B	153,50 m ²	600,00 €/m ²	92.100,00 €



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.

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. - 4.605,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative - 6.000,00 €

Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio (*) - 6.145,46 €
(*) si sono considerati l'intero esercizio 2022-2023 e l'intero esercizio 2023-2024

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni 75.349,54 €
arrotondato 75.500,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%) 64.047,10 €
arrotondato 64.000,00 €

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 richiama quanto indicato ai § 7.2 in merito alla situazione edilizia e al § 2 in merito allo scarso stato manutentivo dell'immobile, con problemi infiltrativi.

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

1 Documentazione catastale;



- 1.1 Estratto di mappa; planimetria e visura storica CORPO B
- 1.2 Planimetria storica CORPO B
- 2 Documentazione fotografica CORPO B
- 3 Provenienza: atto Notaio [REDACTED] in data 12.12.1990 rep. 9539/17270
- 4 Documentazione ipotecaria ventennale
 - 4.1 Certificato ipotecario in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
 - 4.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 5 Documentazione Amministrazione di Condominio
 - 5.1 Stato debitorio
 - 5.2 Regolamento di Condominio
- 6 Documentazione edilizia:
 - 6.1 Nulla Osta n. 49 del 31.07.1964 e Abitabilità rilasciata in data 03.01.1966 prot. 2676/49/1965
 - 6.2 Nulla Osta n. 39 del 13.07.1965 prot. 1917 e Abitabilità rilasciata in data 19.01.1968 prot. 6439
 - 6.3 Autorizzazione Edilizia del 29.05.1992 n. 123 pratica n. 122/1992
 - 6.4 CILA in sanatoria pratica n. 468/2016 prot. 40163 del 19.12.2016
- 7 Copia privacy elaborato di stima

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO 02 composta di n. 17 (diciassette) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alla debitrice e ai Creditori a mezzo PEC.

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,

L'Esperto Nominato

Milano li: 15.09.2024

arch. Alessandra Testa

