

TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 1151/2023+88/25

Giudice dell'esecuzione
DOTT. G. CIOCCA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

beni immobili situati in
Pogliano Mil.se (MI), Via Tasso n.4
aggiornamento ottobre 2025



Custode
DOTT. G. RAGUSA
Esperto Nominato
ARCH. STEFANIA LUCCHINI
archstefanialucchini@libero.it

Albo degli Architetti della Provincia di LODI al n. 254 / Albo del Tribunale, N. 107/VR

INDICE

INDICE SINTETICO.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :	04
2. DESCRIZIONE DEI BENI:	12
3. STATO OCCUPATIVO:	15
4. PROVENIENZA:	15
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	16
6. CONDOMINIO:	17
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:	18
8. CONSISTENZA.....	23
9. STIMA	24
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	26
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	26
12.CRITICITA' DA SEGNALARE	26
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	27

INDICE SINTETICOLotto **001**

Corpo:	A	Albergo Via T. Tasso, 4-Pogliano M. (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T-1-S1
Categoria:		Struttura ricettiva [D/2]
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 342 subalterno 705
Corpo:	B	Appartamento Via T. Tasso, 4-Pogliano M.(MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano 2
Categoria:		Abitazione di Tipo Economico [A/3]
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 342 subalterno 706
Corpo:	C	Ufficio Via T. Tasso,4-Pogliano M.se (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano 2
Categoria:		Uffici e studi privati [A/10]
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 342 subalterno 707
Corpo:	D	Area urbana Via T. Tasso, 4-Pogliano M.se (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T
Categoria:		[F/1]
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 355 subalterno ==
Corpo:	E	Terreno Via Tasso/Berlinguer,-Pogliano M.se(MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T
Categoria:		Seminativo Irriguo
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 121 subalterno ==
Corpo:	F	Terreno Via Tasso, Pogliano Mil.se (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T
Categoria:		Bosco Ceduo
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 125 subalterno =====
Corpo:	G	Ente Urbano Via Tasso, Pogliano Mil.se (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T
Categoria:		Ente Urbano
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 356 subalterno =====

Corpo A-B-C-D**Stato occupativo:****Contratti di locazione in essere****Comproprietari****conformità edilizia:****conformità catastale:****Corpo E-F****Corpo G****LIBERI**

non ricorre il caso

nessuno

verificata – difforme

verificata – difforme

già sede stradale da cedersi al comune**accesso carraio, di fatto con servitù di passo non trascritta**

Superficie commerciale CORPO A
 Superficie catastale CORPO B+C
 Superficie catastale CORPO D.E.F.G.

Valore di mercato stimato

Valore di mercato per quota:

Prezzo da Libero**Prezzo da Occupato**

mq 993,50

mq 162,00

A CORPO

€ 340.000,00

€ 340.000,00

€290.000,00(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)**€000.000,00**(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione %)

Beni immobili siti in Pogliano Mil.se(MI)**Via T. Tasso, n.4****LOTTO N° 001****Premessa:**

Trattasi di un edificio cielo terra posto nel comune di Pogliano Milanese (MI) in località decentrata quale soluzione d'angolo fra la Via Tasso e la Via Berlinguer. L'immobile quale manufatto a destinazione ricettiva (albergo) è composto da un piano terra nel quale si definiscono sia spazi privati (camere) sia spazi liberi hall/reception/attesa, al piano primo si distribuiscono prettamente camere; al piano secondo l'immobile si completa con due unità distinte e separate una a destinazione residenziale l'altra ad ufficio con terrazzo presente per due lati. L'edificio si completa con un piano primo sottostrada nel quale si collocano dei locali accessori ed un'ampia area a ricovero auto non direttamente collegata alla pubblica Via (accesso pedonale e carraio dalla Via Tasso). L'immobile si trova in uno stato di abbandono, al fine di preservare la custodia sono state murate tutte le aperture finestrate e gli ingressi.

NOTA PERITO:

Si richiama la relazione del 08.10.24, parte integrante del presente elaborato a riferimento del mappale 345 (non oggetto di pignoramento)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE:****CORPO A****Descrizione del bene**

In Comune di Pogliano Mil.se (MI) via T. Tasso n. 4, in zona periferica, trattasi attualmente di Edificio Cielo Terra [D/2] a destinazione frammista, composto da tre piani fuori terra ed un piano primo sottostrada, direttamente affacciante sulle pubbliche Vie (Tasso e Berlinguer). La porzione di fabbricato, quale unità ricettiva (albergo) è collocato al piano terra (rialzato) e primo; in abbinamento è presente un terrazzo al piano rialzato, vani accessori al piano primo interrato, con ampio locale adibito a ricovero auto, il piano terra è lambito da sedime di corte, e scala esterna di sicurezza (mappale 355).

- La visura catastale non riporta alcuna indicazione né sulla consistenza né sulla superficie catastale.

per le unità immobiliari a destinazione speciale (D2) e particolare non si accerta la consistenza (vedi l'art. 53 del D.P.R. 1142/49 Descrizione degli immobili a destinazione speciale o particolare: "La consistenza catastale non si accerta per le unità immobiliari indicate nell'art. 8" (vedi nota 4); il classamento di un'unità immobiliare a destinazione ordinaria comprende quindi i dati relativi a categoria, classe e consistenza e la rendita catastale è riferita al quadro tariffario relativo ad un comune (o ad una zona censuaria comunale) mentre il classamento di un'unità immobiliare a destinazione speciale o particolare comprende soltanto la categoria e la rendita, determinata mediante stima diretta dell'immobile.)

NOTA

La descrizione della consistenza al capitolo dedicato è riferita a quanto rappresentato nella planimetria di progetto dell'ultima pratica edilizia protocollata e non a quanto effettivamente rilevabile in sede di sopralluogo.

Nota perito: stante lo stato dei luoghi si segnala che non è stato possibile eseguire un rilievo metrico né per sagoma né di dettaglio al fine di dimostrare l'effettiva superficie lorda

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutato:

Eredità giacente OMISSIS, CF: OMISSIS
intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Pogliano Mil.se (MI) come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pogliano Mil.se (MI), via Tasso n.4 - P.S1-T-1
- **intestatari**
 - SIG. OMISSIS, CF: =====
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n. **342**; Sub. **705**
- **dati di classamento**
Zona Censuaria =, Categoria D/2; classe =; consistenza ==; Superficie Catastale Totale: ==mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: ==; rendita € 18.424,00;
- **dati derivanti da**
 - Variazione nel classamento del 22.12.2011 Pratica MI1369745 in atti dal 22.12.2011. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N554514.1/2011)

Coerenze da nord in senso orario, IN CORPO UNICO come da elaborato planimetrico:

Appartamento:

mappale 121 per due alti (già Via Tasso, Via Berlinguer), mappale 343, sub 701 stesso mappale, mappale 345, mappale 356.

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n. 342; Sub. 705
Variazione nel classamento del 22.12.2011 Pratica n. MI1369745 in atti dal 22.12.2011. Variazione di classamento (n. 554514.1/2011).
- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n. 342; Sub. 705
Variazione toponomastica del 15.03.2011. Pratica n. MI 0268227 IN ATTI DAL 15.03.2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal comune (n.68195.1/2011)
- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n. 342; Sub. 705
Variazione del 03.02.2011 Pratica n. MI0084972 IN ATTI DAL 03.02.2011 FUS/FRAZ E CAMBIO D 'USO (7096.1/2011)

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

Nota perito=in visura catastale il bene non è correttamente intestato.

CORPO B

Descrizione del bene

In Comune di Pogliano Mil.se (MI) via T. Tasso n. 4, in zona periferica, trattasi attualmente di porzione di fabbricato, quale **unità immobiliare [A/3]**, appartamento composto da due locali con parete attrezzata ed un servizio collocato al piano secondo dell'edificio di cui al corpo A; raggiungibile dal vano scala interno con ascensore (oltre che da una scala esterna di servizio).

- L'unità immobiliare sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 82,00-

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevabile in sede di sopralluogo.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eredità giacente OMISSIS, CF: =====

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Pogliano Mil.se (MI) come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pogliano Mil.se (MI), via T. Tasso, n.4 - P2
- **intestatari**
 - SIG. OMISSIS, CF: =====
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **342**; Sub. **706**
- **dati di classamento**
Zona Censuaria =, Categoria A/3; classe 4; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale totale: 82,00 mq; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte: 80,00 mq; rendita € 234,99;
- **dati derivanti da**
VARIAZIONE del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da nord in senso orario, in corpo unico come da scheda catastale:

Vuoto su area comune per due lati, parti comuni per un lato ed un tratto, altra unità al mappale 342,

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 342; Sub. 706
Variazione nel classamento del 22.12.2011 Pratica n. MI1369745 in atti dal 22.12.2011. Variazione di classamento (n. 554514.1/2011).
- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 342; Sub. 706
Variazione toponomastica del 15.03.2011. Pratica n. MI 0268229 in atti dal 15.03.2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal comune (n.68197.1/2011)
- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 342; Sub. 706
Variazione del 03.02.2011 Pratica n. MI0084972 in atti dal 03.02.2011 FUS/FRAZ E CAMBIO D 'USO (7096.1/2011).

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

Nota perito=in visura catastale il bene non è correttamente intestato.

CORPO C

Descrizione del bene

In Comune di Pogliano Mil.se (MI) via T. Tasso n. 4, in zona periferica, trattasi attualmente di porzione di fabbricato, quale **unità immobiliare [A/10]**, ufficio composto da tre locali con un servizio ed accessori, collocato al piano secondo dell'edificio di cui al corpo A; raggiungibile dal vano scala interno con ascensore (oltre che da una scala esterna di servizio).

- L'unità immobiliare sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 82,00-

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevabile in sede di sopralluogo.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

Eredità giacente OMISSIS, CF: =====

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Pogliano Mil.se (MI) come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pogliano Mil.se (MI), via T. Tasso, n.4 - P2
- **intestatari**
 - SIG. OMISSIS, CF: =====
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **342**; Sub. **707**
- **dati di classamento**
Zona Censuaria =, Categoria A/10; classe 2; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale totale: 82,00 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 80,00 mq; rendita € 1021,29;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/205 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Vuoto su terrazzo a piano rialzato, altra unità al mappale 342, parti comuni per due lati.

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 342; Sub. 707
Variazione nel classamento del 22.12.2011 Pratica n. MI1369745 in atti dal 22.12.2011. Variazione di classamento (n. 554514.1/2011).
- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 342; Sub. 707
Variazione toponomastica del 15.03.2011. Pratica n. MI 0268231 in atti dal 15.03.2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal comune (n.68199.1/2011)
- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 342; Sub. 707
Variazione del 03.02.2011 Pratica n. MI0084972 in atti dal 03.02.2011 FUS/FRAZ E CAMBIO D 'USO

(7096.1/2011)

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

Nota perito=in visura catastale il bene non è correttamente intestato.**CORPO D****Descrizione del bene**

In Comune di Pogliano Mil.se (MI) via T. Tasso n. 4, in zona periferica, trattasi attualmente di sedime corte, [F/1], quale area in parte addossata alla strada (Via Tasso) in parte a ridosso del fabbricato.

- L'area sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 146,00-

NOTA

La categoria F1 include **terreni e aree urbane senza fabbricati permanenti**. Questi spazi possono essere **vuoti o utilizzati per scopi temporanei**, ma giocano un ruolo significativo all'interno della struttura urbana e **non possono essere considerati come aree agricole**.

Rientrano nella categoria catastale F/1 le **aree generate da demolizione di fabbricati urbani** e le **aree situate al piano terra** di fabbricati accatastati all'urbano, come per esempio:

giardini;

cortili;

porzioni di strade.

Le aree della categoria catastale F1 hanno valenza edificatoria e potrebbero, in seguito a sviluppi futuri, entrare a far parte di nuove **categorie catastali** dedicate ai fabbricati.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

Eredità giacente OMISSIS, CF: =====

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto fabbricati del comune di Pogliano Mil.se (MI) come segue:**

- **Indirizzo**
Comune di Pogliano Mil.se (MI), via T. Tasso, n.4 – PT
- **intestatari**
 - SIG. OMISSIS, CF: =====
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **355**; Sub. ==
- **dati di classamento**
Zona Censuaria =, Categoria F/1; classe =; consistenza 146MQ; Superficie catastale totale: ==; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte:==; rendita € 00,000;
- **dati derivanti da**
 - Variazione toponomastica del 15.03.2011. Pratica n. MI0268232 in atti dal 15.03.2011, Variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 68200.1/2011)

Coerenze da nord in senso orario come da elaborato planimetrico:

Vuoto su Via Tasso, altra unità al mappale 342/705 per due lati, mappale 356;

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 355;
Variazione toponomastica del 15.03.2011. Pratica n. MI 0268232 in atti dal 15.03.2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal comune (n.68200.1/2011)
- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 355;
Variazione del 03.02.2011 Pratica n. MI0084972 in atti dal 03.02.2011 FUS/FRAZ E CAMBIO D 'USO (7096.1/2011)

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

Nota perito: cespite non trascritto nella successione, non correttamente intestato in visura catastale

CORPO E

Descrizione del bene

In Comune di Pogliano Mil.se (MI), in zona periferica, trattasi attualmente di terreno, GIA AREA STRADALE [CT], quale parte di Via Tasso, Via Berlinguer.

- Il Terreno sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 383,00 (03.83 ARE)-

NOTA

Non è stata rilevata la consistenza del terreno in quanto necessitante di apposita e specifica strumentazione.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

Eredità giacente OMISSIS, CF: =====

intestataro per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto terreni del comune di Pogliano Mil.se (MI) come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pogliano Mil.se (MI)
- **intestatari**
 - SIG. OMISSIS, CF: =====
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **121**; Sub. ==
- **dati di classamento**

TERRENO				REDDITO		
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ	DOMINICALE	AGRARIO
6	121	Seminativo Irriguo/02	03.83 are	IE83A	EURO 2,65	EURO 2,77

- **dati derivanti da**
 - Frazionamento del 21.05.1990 in atti dal 25/05/1990 MOD.8 N.36346/90

Coerenze da nord in senso orario come da elaborato planimetrico:

Mappale 125-122-232-343-342-355-356-295-294.

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 121;
Frazionamento del 21.05.1990 in atti dal 25.05.1990 MOD.
8 N. 36346/90 (N. 36346.1/90)
- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 121;
Variazione d'ufficio del 21.05.1990 in atti dal 25.05.1990
fraz. 37346/90 (37346.2/90)
- **dati identificativi**
Fg. n. 6; Mapp. n 121;
Variazione d'ufficio del 21.05.1990 in atti dal 25.05.1990
fraz. 37346/90 (37346.1/90)
- **dati identificativi**
Frazionamento del 11.09.1969 in atti dal 15.11.1971 (6871)

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

Nota perito=in visura catastale il bene non è correttamente intestato.

CORPO F

Descrizione del bene

In Comune di Pogliano Mil.se (MI) in zona periferica, trattasi attualmente di terreno, GIA AREA STRADALE [CT], quale parte di Via Tasso.

- Il Terreno sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 160,00 (01.60 ARE)-

NOTA

Non è stata rilevata la consistenza del terreno in quanto necessitante di apposita e specifica strumentazione.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

Eredità giacente OMISSIS, CF: =====

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto terreni del comune di Pogliano Mil.se (MI) come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pogliano Mil.se (MI)
- **intestatari**
 - SIG. OMISSIS, CF: =====
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **125**; Sub. ==
- **dati di classamento**

TERRENO					REDDITO	
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ	DOMINICALE	AGRARIO
6	125	Bosco Ceduo/U	01.60 are	=====	EURO 0,33	EURO 0,05

- dati derivanti da**

- o Frazionamento del 11.09.1969 in atti dal 15/11/1971 n. 6871

Coerenze da nord in senso orario come da elaborato planimetrico:

Mappale 86-126-121-294

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- dati identificativi**

Fg. n. 6; Mapp. n 125;

Impianto meccanografico del 15.12.1962

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

Nota perito=in visura catastale il bene non è correttamente intestato.

CORPO G

Descrizione del bene

In Comune di Pogliano Mil.se (MI) in zona periferica, trattasi attualmente di, ENTE URBANO [CT], accessibile direttamente dalla Via Tasso.

- Il Terreno sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 58,00 (00.58 ARE)-

NOTA

Non è stata rilevata la consistenza del terreno in quanto necessitante di apposita e specifica strumentazione.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

Eredità giacente OMISSIS, CF: =====

Intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto terreni del comune di Pogliano Mil.se (MI) come segue:

- Indirizzo**

Nessuno

- Intestatari:** nessuna intestazione*

*L'ente urbano non è intestato nel catasto terreni perché la dicitura indica che un terreno precedentemente agricolo (già mappale 231, già mappale 121, già mappale 30 si veda visura storica allegata) ha subito una trasformazione e non può più essere classificato come tale. La sua funzione ora è legata a usi urbani (commerciali, residenziali, o industriali) quindi è destinato ad essere censito nel catasto fabbricati

- dati identificativi**

Fg. n. 6; Mapp. n 356; Sub. ==

- dati di classamento**

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI		REDDITO
---------------------------------	--	---------

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ	DOMINICALE	AGRARIO
6	356	ENTE URBANO	00.58 are	=====	=====	=====

- dati derivanti da**

- o Tipo mappale del 27.07.2012 Pratica n. MI0561291 in atti dal 27.07.2012 presentato il 09.07.2012 (n. 5612911.1/2012).

Coerenze da nord in senso orario come da elaborato planimetrico:

Mappale 345, 295, 121, 355.

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- dati identificativi**

Fg. n. 6; Mapp. n 342;

Tipo Mappale del 29.03.2006 Pratica N. MI0202309 in atti dal 29.03.2006 (n.202309.1/2006).

Fg. n. 6; Mapp. n 231;

Frazionamento del 21.05.1990 in atti dal 25.05.1990 MOD8 N.36346/90 (36346.1/1990)

Fg. n. 6; Mapp. n 121;

Frazionamento del 11/09/1969 in atti dal 15.11.1971 (N.6871)

Fg. n. 6; Mapp. n 30;

Impianto meccanografico del 15.12.1962.

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Pogliano Mil.se (MI)

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: prettamente a carattere industriale (in minima parte residenziale)

Tipologia prevalente: industriale

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato oggetto nel 2008 di un importante ampliamento e ristrutturazione con cambio di destinazione da produttivo a ricettivo/alberghiero.

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

Servizi offerti dalla zona: in generali buoni in zona centrale del paese

Principali collegamenti pubblici: Queste linee hanno fermate in corrispondenza/in zone limitrofe alle Via Tasso/Berlinguer.

Bus: Z601, Z619, Z120, Z606, Z618

Treno: S5, R, RE 5, S6, S6.

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione prettamente ricettiva di tre piani fuori terra con primo piano sottostrada, con annessi terrazzi e sedime di corte.

- **struttura:** si rimanda alla certificazione del 02.04.2008 allegata alla PE 2008;
- **copertura:** struttura piana
- **facciate interne:** edificio cielo/ terra privo di corte interna
- **accesso:** dalla pubblica Via, direttamente affacciante
- **scale interne :** a sezione rettangolare; presenza di scala metallica di sicurezza esterna

non verificata la conformità;

- **ascensore** presente, divelto da sostituire
- **portineria dedicata:** presente a piano rialzato spazio dedicato ad hall/ricezione ospiti
- **accesso ai disabili:** si rimanda alla certificazione del 02.04.2008 allegata alla PE 2008;

Caratteristiche descrittive interne

Fabbricato cielo -terra [D/2], direttamente affacciante sulla pubblica Via, a tipologia lineare, oggetto di un importante intervento di ristrutturazione/ampliamento e cambio di destinazione d'uso risalente primo decennio degli anni 2000 su iniziativa privata.

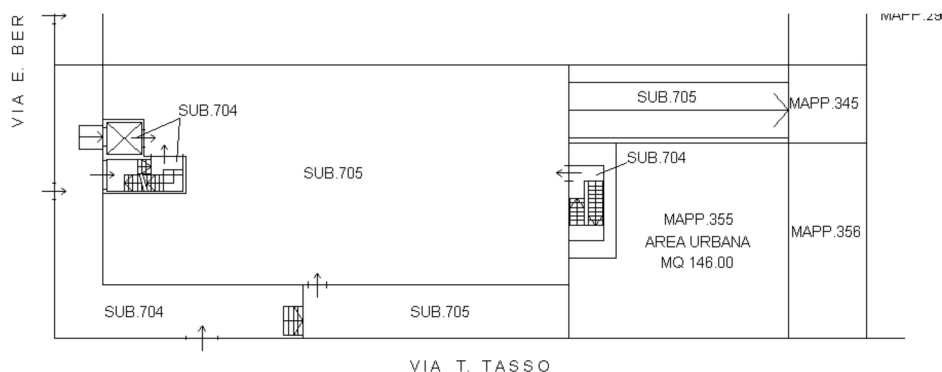
Corpo A-B-C

Edificio cielo terra con accessori-

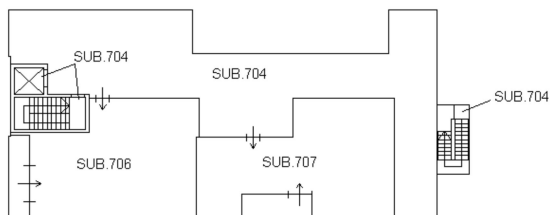
- **esposizione:** triplo affaccio
- **altezza dei locali: corpo A**
 - _cm 253 -216 circa per il piano primo sottostrada ove battuto con la strumentazione;
 - _cm 323-346 circa per il piano rialzato
 - _cm 276-245 circa per il piano secondo
- **altezza dei locali: corpo B (in luogo non rilevabili)**
- **altezza dei locali: corpo C**
 - _cm 269 -269.5
- **condizioni generali:** molto scarse, l'immobile dovrà essere in generale risanato e ristrutturato.
- **porta d'accesso:** presente in ferro al piano rialzato; il resto delle aperture finestrate/ingressi esterni sono state tamponate a garantirne la sicurezza e custodia.
- **porte interne:** in legno/antipanico in vetro e alluminio ove presenti, da sostituire
- **tavolati interni/pareti:** pareti tinteggiate da risanare/ristrutturare
- **rivestimento bagni :** presente ove visionato non verificata la relativa altezza stante il deposito di materiale vario all'interno dei locali
- **rivestimento ceramico in cucina:** non visionato
- **plafoni:** tinteggiati, con umidità/infiltrazioni, presenza di controsoffitti divelti
- **pavimenti:** rivestimento in parte presente
- **infissi esterni:** in alluminio bianco, con doppio vetro
- **sistemi di oscuramento:** non presenti
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** non presenti
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **imp. citofonico:** non visionato, da accertare
- **imp. elettrico:** a vista presente non accertato
- **imp. idrico:** a vista presente non accertato
- **imp. termico:** non accertato, presente il locale tecnico al piano primo sottostrada
- **Corpi radianti:** probabile presenza di impianto a soffitto
- **Valvole termostatiche:** ===
- **acqua calda sanitaria:** da accertare il funzionamento e relativo impianto se completo e presente
- **impianto di condizionamento:** probabile presenza a soffitto
- **impianto antintrusione:** da accertare
- **fognatura:** da accertare

Nota perito= non è stato eseguito nessun collaudo per nessun tipo di impianto

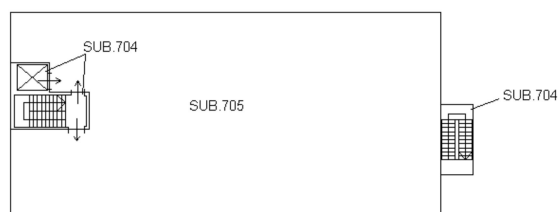
ELABORATO PLANIMETRICO DEPOSITATO AL N.C.E.U.



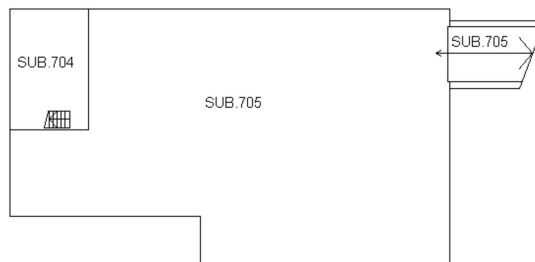
PIANO RIALZATO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

Breve descrizione della zona

Zona industriale, periferica rispetto al centro urbano a ridosso della statale NN.33 del Sempione

Certificazioni energetiche

Corpo A-B-C-:

non presente, tuttavia richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

Certificazioni di idoneità statica CIS

Si rimanda alla certificazione allegata alla Dia2008

Certificazioni di prevenzione incendi CIP

Non presente

Certificato di Agibilità/abitabilità

Non presente

Certificato di Destinazione Urbanistica

Dal CDU pervenuto n. 23/2005 del 18.07.2025 (con validità 1 anno dalla data del rilascio) condizionato al PGT VIGENTE (approvato con delibera CC n. 42 del 22/29/22- BURL N.28 DEL 12.0.2023) segnala:

_fg6 mapp. 121

Tessuto per attività produttive art. 49 PDR in parte sede stradale in parte. CLASSE DI

FATTIBILITÀ GEOLOGICA DGR IX/2616/11.

3a _Aree Pianeggianti soggette ad allagamento urb.

_fg6 mapp. 355

Tessuto per attività produttive art. 49 PDR in parte sede stradale in parte. CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DGR IX/2616/11.

3a _Aree Pianeggianti soggette ad allagamento urb.

_fg6 mapp. 356

Tessuto per attività produttive art. 49 PDR in parte sede stradale in parte. CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DGR IX/2616/11.

3a _Aree Pianeggianti soggette ad allagamento urb.

Dal CDU pervenuto n. 25/2005 del 11.09.2025 (con validità 1 anno dalla data del rilascio) condizionato al PGT VIGENTE (approvato con delibera CC n. 42 del 22/29/22- BURL N.28 DEL 12.0.2023) segnala:

_fg6 mapp. 125

PDR sede CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DGR IX/2616/11.

3a _Aree Pianeggianti soggette ad allagamento urb.

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02.05.2024 (+altri), congiuntamente e successivamente disgiuntamente al custode nominato l'immobile è stato rinvenuto libero; in luogo, per tutti i cespiti in oggetto è stato eseguito solo un rilievo fotografico in piu' accessi.

Nota perito= all'interno del fabbricato gli ambienti sono stati rinvenuti in parte arredati, con finiture divelte, materiale vario accatastato ovunque.

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Esistenza di contratti di locazione

NON risulta IN ESSERE nessun contratto di locazione per i beni oggetto di procedura in capo all'esecutato, in qualità di dante causa, così come da documentazione pervenuta alla scrivente dall'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano del 27.03.2024 (doc. all.).

Tuttavia l'Agenzia delle Entrate riferisce uno stralcio storico dei seguenti contratto d'affitto intestati al debitore esecutato:

Il Contratto:

Ufficio registrazione MILANO - PRIVATI 2 DEMANIO - Data registrazione 31/1/1992 Serie 3A Numero 008584

Negozio LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI FABBRICATO (7202) Data inizio locazione 1/6/1992

Riporta la data fine locazione del **31/5/1998**

Il Contratto:

Ufficio registrazione RHO (R2F)

Data registrazione 15/11/2000 Serie 3 Numero 008585

Negozio LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI COSTRUZIONE COMMERCIALE (7203)

Data inizio locazione 1/11/2000

Riporta la data di fine locazione del **31/12/2004**

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 03.01.2024 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. OMISSIS (Notaio in Perugia), prodotta in atti dal creditore procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato del 21.01.2025.

Successiva integrazione in aggiornamento del 10.09.2025.

Attuali proprietari

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

EREDITA' GIACENTE OMISSIS acquisisce i beni causa morte del Sig. OMISSIS (05.08.16) con **dichiarazione di successione in morte** registrata a Milano presso l'ufficio del Registro II in data 25.11.2020 al Rep. 40981/88888/20; Trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 25.11.2020 ai nn. 134767/85930

Riferito limitatamente a :
 _ fg. 6 mapp. 121/125 (CT)
 _ fg. 6 mapp. 342 subb. 705/706/705

Nota perito=

Non risulta trascritto il passaggio in successione del mappale 355 (oggetto di pignoramento) quale area urbana F1
 Dalla certificazione notarile si evince la mancata trascrizione relativa all'accettazione dell' eredità.

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la quota di 1/1

Il SIG. OMISSIS acquista i beni (terreno alla precedente identificazione catastale) dalla OMISSIS con **atto di compravendita** in data **11.09.1969** a firma del Notaio OMISSIS, Notaio in Nerviano (MI), al REP. 847/Racc.179; registrato a Rho il 03.07.1969 al n. 687 VOL.77;trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 3 in data 26.09.1969 ai nn. 55979/40855;
 Riferito limitatamente a : fg. 6 mapp. 30/24 (CT)- per un totale di mq 5.080 mq (già 5.076mq)
 Ricostruzione della consistenza come da visure storiche al mappale 121/125

Eventuali note:

In riferimento all'attuale mappale 121 già parte della Via Berlinguer dall'atto del 1969 alla pag. 46 si evince: " *Tale striscia viene assoggettata a servitù perpetua di passo pedonale e per vincoli nonché di posa di tubazioni e di manufatti in genere a favore della residua proprietà dell'ente venditore ai mappali 30/a e 31 del fg.6 del Comune di Pogliano Mil.se*".

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 03.01.2024 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. OMISSIS (Notaio in Perugia), prodotta in atti dal creditore precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato del 21.01.2025. Successiva integrazione in aggiornamento del 10.09.2025.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

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

Nota perito: si segnala patto unilaterale d'obbligo per realizzazione parcheggio pubblico in Via Grassina del 08.07.2008 (doc. all. RIF DIA 2008)

Eventuali note: altra trascrizione:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**Ipotecche volontarie:**

Ipoteca volontaria: iscritta il **29.04.2009** al n. di particolare 9829 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 15.04.2009 rep. 26248/13058; del diritto di piena proprietà a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS E OMISSIS**

Grava: beni oggetto di relazione ai precedenti identificativi catastali (esclusi mappali 121/125)

Dall'aggiornata ispezione ipotecaria si segnala:

_Annotazione n.11449 del 15.05.2009 rogazione parziale

_Annotazione n.6788 del 26.03.2010 (erogazione a saldo)

_Annotazione n. 24756 del 24.11.2010 (atto di quietanza e proroga del preammortamento di contratto di mutuo fondiario)

Ipoteca volontaria: iscritta il **25.03.2010** al n. di particolare 8026 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 09.03.2010 rep. 27599/13913; del diritto di piena proprietà a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS E OMISSIS**

Grava: beni oggetto di relazione ai precedenti identificativi catastali (esclusi mappali 121/125)

Dall'aggiornata ispezione ipotecaria si segnala:

_Annotazione n.24755 del 24.11.2010 (atto ricognitivo di contratto di mutuo fondiario)

Ipotecche giudiziali:

Ipoteca giudiziale: iscritta il **31.10.2012** al n. di particolare 18309 derivante da decreto ingiuntivo in data 10.10.2012 rep. 36935; del diritto di piena proprietà a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

Grava: beni oggetto di relazione ai precedenti identificativi catastali (esclusi mappali 121/125)

Ipoteca giudiziale: iscritta il **30.01.2013** al n. di particolare 1370 derivante da decreto ingiuntivo in data 15.01.2013 rep. 2239/13; del diritto di piena proprietà a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS OLIVIERO**.

Grava: beni oggetto di relazione ai precedenti identificativi catastali compresi i mappali 121/125

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

Pignoramento: del 23.11.2023 rep. 31933/2023 trascritto il 21.12.2023 nn. 174024/122389 contro **OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS**.

Grava: fg. 6, MAPPALE 121/125; MAPPALE 342 SUB. 705/706/707 MAPPALE 355;

Pignoramento: del 21.01.2025 rep. 27891/25 trascritto il 28.01.2025 nn. 9665/6644 contro **OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS**.

Grava: fg. 6, MAPPALE 356;

Eventuali note / osservazioni

Si riporta quanto segnalato in premessa

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

Da informazioni assunte in luogo non è presente nessuna istituzione di Condominio

Denominazione del complesso residenziale: =====

Millesimi di pertinenza dell'immobile in oggetto: =====

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile	€ 0.000,00
--	------------

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 0.000,00
--	------------

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera delgravanti sull'immobile:	€ 0.000,00
--	------------

Cause in corso

Eventuali problematiche strutturali

Nessuna a conoscenza, si segnala problematiche di umidità ed infiltrazioni ai piani seminterrati del fabbricato piano solai corpo BC

Nota perito=

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Dall'atto Rep. 18507 Racc.12555 del 27.11.2006 Parti: OMISSIS/OMISSIS"

ARTICOLO 3 (Precisazioni) Le parti precisano che la presente vendita comprende accessori, accessioni e pertinenze di quanto in oggetto. Nella vendita è compresa una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni tra cui la quota di ½ (un mezzo) dell'area di passaggio distinta dal mappale 345 del Foglio 6.

La parte acquirente e per essa la parte utilizzatrice dichiara di conoscere ed accettare tutti i patti, servitù attive e passive contenuti nell'atto di provenienza di cui al successivo art. 6) che qui si intendono come integralmente riportati e trascritti.

Le parti convengono che il venditore potrà costruire in aderenza al capannone in oggetto, in deroga al rispetto delle distanze minime di legge e con rinuncia ad ogni opposizione od eccezione in merito da parte dell'acquirente e dell'utilizzatore.

Altresì si stabilisce che la parte comune individuata al foglio 6 mappale 345 è destinata a passaggio pedonale e carraio sia per accedere all'unità in oggetto che per accedere all'adiacente proprietà ancora in ditta al venditore distinta dal mappale 342 subalterni 2, 3 e 4.

Le parti convengono inoltre che tutta la volumetria ancora utilizzabile sull'area in oggetto distinta dai mappali 342 subalterno 701 graffiato al Mappale 343 ed al Mappale 344 nonché sull'area al mappale 345 resta di pertinenza dell'adiacente proprietà del venditore al mappale 342 subalterni 2, 3 e 4 interamente utilizzabile da tale lotto di terreno."

NB= sul punto, per quanto riguarda l'eventuale volumetria residua si rimanda alla relazione dell'esperto redatta in data 26.03.2024, quale parte integrante della presente (doc.all.).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

Regolamento di condominio

=====

6.1 SUPERCONDOMINIO: non presente

Spese di gestione condominiale

Cause in corso

Particolari vincoli e/o dotazioni del super condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Regolamento di super condominio

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azionamento - prescrizioni – vincoli

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO-PIANO DELLE REGOLE-NORME TECNICHE

Il comune di Pogliano Milanese (MI) è attualmente dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), redatto ai sensi dell'art.13 della l.r. n.12/2005 e smi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.42 del 22/09/2022 e pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n.28 del 12/07/2023.

Si rimette in allegato la relazione urbanistica dalla quale sono stati estratti gli elaborati che incidono in maniera diretta sul regime giuridico dei suoli, nonché l'estratto che esemplifica il regime vincolistico dell'ambito in oggetto.

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Pogliano Mil.se (MI) si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<https://www.comune.poglianomilanese.mi.it/>

Si veda relazione urbanistica in allegata e qui di seguito una nota informativa di aggiornamento:

avvio del procedimento della nuova Variante generale al PGT, avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 19/02/2025, nella quale si dà conto della presentazione di istanze e suggerimenti da parte dei privati entro il 31/05/2025.

"Si informa che con Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 19/02/2025 è stato dato avvio al procedimento per la redazione del nuovo Documento di Piano e delle correlate variazioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio in adeguamento al PTM, unitamente all'avvio della relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Eventuali aggiornamenti della relazione urbanistica depositata verranno effettuati qualora possano sussistere variazioni dello strumento urbanistico comunale in relazione agli immobili in oggetto, comunque non prima dell'avvenuta adozione della Variante generale al PGT e conseguente deposito della documentazione adottata, al fine di poter essere consultata dagli Enti competenti e dal pubblico interessato".

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Dall'estratto cartografico analizzato si evince come gli immobili in oggetto non sono interessati da vincoli di carattere locale e sovraordinato.

In riferimento all'aggiornato quesito peritale il cui testo recita: "verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati 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;

Il perito nominato riferisce che i beni staggiti non rientrano nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dai rogiti notarili, non sussistono finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

La costruzione del complesso immobiliare, di cui le unità ne sono oggetto di relazione, è iniziata alla fine degli anni sessanta con successivi interventi di ristrutturazione ampliamento e cambio di destinazione d'uso.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Milano

Premesso che:

dall'atto di compravendita del 27.11.2006 (atto per l'alienazione di parte dell'immobile a seguito di frazionamento insistente sul mappale 342) si evince; "

ARTICOLO 8 (Disciplina Urbanistica) Ai sensi della vigente normativa edilizia, la parte venditrice dichiara che le opere relative ai corpi di fabbrica oggetto del presente atto sono state realizzate in virtù di autorizzazioni rilasciate dal Comune di Pogliano Milanese in data 29 luglio 1969 pratica n. 58/1969 protocollo n. 2982 ed in data 17 novembre 1970 pratica n. 103/1970 e dichiarato abitabile dallo stesso comune in data 9 marzo 1971, nonché in virtù di denuncia di inizio attività presentata al suddetto Comune di Pogliano Milanese in data 12 aprile 2006 protocollo n. 4755, non rigettata nei termini di legge e corredata dalla documentazione richiesta ed in particolare dall'attestazione tecnica asseverante la conformità dell'opera agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La parte venditrice dichiara che è stata presentata la comunicazione di fine lavori al suddetto Comune di Pogliano Milanese in data 8 giugno 2006 protocollata al n. 7245. La parte alienante garantisce inoltre che i corpi di fabbrica oggetto del presente atto sono immuni da vizi per i quali dovesse richiedersi concessione od autorizzazione in sanatoria ai sensi della vigente legislazione edilizia.

A seguito di istanza di accesso atti documentali presso il comune di Pogliano M. settore edilizia privata l'ufficio ha messo a disposizione la seguente documentazione:

➤ **P.E LICENZA EDILIZIA 58/69 DEL 01.07.1969** per lavori di: COSTRUZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE CON ANNESSO PALAZZINA UFFICI ED ABITAZIONE; intestata al Sig. OMISSIS protocollo n. 2982

Presente nel fascicolo cartaceo:

DOMANDA

relazione particolareggiata delle opere

denuncia di elaborati in CA del 29.04.1970 e certificazione di collaudo del 28.01.1971

Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie del 28.07.1969 (doc. all.)

ELABORATI GRAFICI

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE DEI LAVORI EDILI del 29.07.1969 con prescrizioni

DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ABITABILITA' del 20.10.1970;

rilascio parere sanitario del 11.10.1970. RILASCIO AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL 09.03.1971

Riferita limitatamente a: corpo unico

➤ **P.E CONCESSIONE EDILIZIA N. 80/90 DEL 09.02.1990** per lavori di: AMPLIAMENTO UFFICI E LABORATORIO -LOTTO2 IN POGLIANO MIL.SE; intestata al Sig. OMISSIS protocollo n.965

Presente nel fascicolo cartaceo:

DOMANDA

ELABORATI GRAFICI

RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA 10.11.1990

_ comunicazione del comune di Pogliano Mil.se prot. n. 965/90 del 30.03.1990, in merito alla richiesta di concessione per ampliamento uffici e laboratorio -lotto2- di sospensione della concessione: "*in quanto nelle due camere al piano primo non sono regolamentari.*"

RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA 23.09.1993 RILASCIO DEL 02.03.1994

➤ **P.E DIA N. 29/06 DEL 12.04.2006** per lavori di: SOSTITUZIONE COPERTURA CAPANNONE CON SMALTIMENTO AMIANTO E SISTEMAZIONE INTERNA CON ELIMINAZIONE SCALA DI ACCESSO UFFICI DALL'INTERNO; intestata al Sig. OMISSIS

Presente nel fascicolo cartaceo:

DOMANDA

Relazione di asseverazione

Certificazioni di conformità

ELABORATI GRAFICI

Dichiarazione professionista

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI DEL 12.04.2006 PROT. 4755 E COLLAUDO FINALE.

➤ **P.E DIA N. 35/07 DEL 15.03.2007** per lavori di: AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO PRODUTTIVO ESISTENTE; intestata al Sig. OMISSIS

Presente nel fascicolo cartaceo:

DOMANDA

Relazione di asseverazione

Relazione tecnica

ELABORATI GRAFICI

Dichiarazione professionista

➤ **P.E DIA N. 53/08 DEL 24.04.2008** per lavori di: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA PRODUTTIVO/INDUSTRIALE A RICETTIVO-ALBERGHIERO DELL'EDIFICIO IN AMPLIAMENTO. VAR. ALLA PRATICA DEL 15.03.2007 PROT. 3314; intestata al Sig. OMISSIS.

Presente nel fascicolo cartaceo:

DOMANDA

Relazione di asseverazione

Relazione tecnica

ELABORATI GRAFICI

Dichiarazione professionista

COMUNICAZIONE PARZIALE DI FINE LAVORI del 01.09.2010 prot. 9884

-la pratica risulta scaduta-

Nota perito: gli aggiornamenti edilizio/urbanistico dovranno essere corredati da pratica di impatto paesistico valutata da apposita commissione.

Nota perito: si segnala patto unilaterale d'obbligo per realizzazione parcheggio pubblico in Via Grassina del 08.07.2008 (doc. all.)

ANALISI DELLE CONFORMITÀ:

Conformità edilizia rispetto allo stato di progetto: **difforme CORPO A**

Premessa:

si segnala che non è stato eseguito il rilievo metrico in luogo stante le condizioni rinvenute all'interno/esterno dell'edificio, in tutti i piani soprattutto al piano primo interrato, oltre alla presenza di allagamenti.

E' stata eseguita una sommaria e generale ispezione ove, per quanto potuto minimamente ispezionare, la distribuzione è risultata conforme alla rappresentazione grafica catastale. Pertanto le difformità che qui di seguito verranno segnalate identificano una mancata corrispondenza fra la tavola di progetto (DIA 2008) e le planimetrie catastali presenti in banca dati. La sagoma dovrà essere rideterminata metricamente.

A titolo informativo si segnala che il certificato di parziale fine lavori del 01.09.2010 identificava la mancata conclusione dei seguenti lavori:

- _piazzale esterno;
- _area ingresso principale con posa di pavimentazione;
- _collegamenti gas elettrico;
- _collaudo impianti idrico -elettrico e meccanico
- _sistemazione facciata e tinteggiature generali
- _posa nuova scala delle uscite di sicurezza

CORPO A:

Porzione di fabbricato in categoria D2 (albergo)

PIANO rialzato (pianta architettonica):

Confrontato la pianta architettonica di progetto con la planimetria catastale si segnala una totale difformità nella distribuzione dei tavolati interni, nella distribuzione del vano scala progettato a sezione quadrata e rappresentato graficamente a sezione rettangolare con il corpo ascensore non annesso al vano . In luogo è presente un tavolato di basse dimensioni a definire la zona di reception rispetto all'area colazione in difformità rispetto ad entrambe le planimetrie. Anche esternamente si denotano difformità: _alla collocazione e sagoma della scala di sicurezza (realizzata a differenza invece di quanto segnalato nel verbale di fine lavori)

_ difformità rilevata alle aperture finestrate sia per dimensione che per collocazione; difformità anche agli ingressi dell'edificio presenti in luoghi non autorizzati.

Dovranno essere aggiornate le tabelline a dimostrazione della verifica e rispetto del conteggio RAI e dimensione minima dei locali realizzati nel rispetto della destinazione d'uso e relativo dimensionamento

locali.

- _ difformità all'esterno del fabbricato nelle porzioni del camminamento e scalette di accesso.
- _ rilevata altezza all'ingresso (zona colazione/bar) 272 cm circa al controsoffitto ; cm 306 al solaio (quota rilevata dalla presenza di controsoffitto divelto). Dall'analisi della sezione BB si segnala un'altezza di cm 310
- _ dal confronto si ravvisa anche la presenza e/o mancanza di ispessimenti murari che dovranno essere verificati, se di natura architettonica o strutturale, con perizia statica o certificazione di idoneità statica.

PIANO primo (pianta architettonica):

anche il piano primo presenta le medesime difformità del piano rialzato, con diversa distribuzione degli spazi interni, dimensioni e collocazione delle aperture finestrate, collocazione e dimensione del vano scala ed ascensore.

Dovranno essere aggiornate le tabelline a dimostrazione della verifica e rispetto del conteggio RAI e dimensione minima dei locali realizzati nel rispetto della destinazione d'uso e relativo dimensionamento locali.

- _ difformità rilevata anche nella posizione e dimensione delle velux poste sul lato opposto della Via Tasso
- _ rilevata a campione l'altezza del piano all'interno di una camera ovvero cm circa 245/276.
- Dall'analisi della sezione BB si segnala un'altezza di cm 300 al piano
- _ dal confronto si ravvisa anche la presenza e/o mancanza di ispessimenti murari che dovranno essere verificati, se di natura architettonica o strutturale, con perizia statica o certificazione di idoneità statica.

PIANO interrato (pianta architettonica):

anche il piano primo presenta le medesime difformità del piano rialzato, con diversa distribuzione degli spazi interni, dimensioni e collocazione delle aperture finestrate, collocazione e dimensione del vano scala ed ascensore.

- _ rilevata a campione ove consentito (anche a causa della mancanza di luce) l'altezza del piano nel disimpegno centrale di cm 216. Dall'analisi della sezione BB si segnala un'altezza di cm 220.
 - _ dal confronto si ravvisa anche la presenza e/o mancanza di ispessimenti murari che dovranno essere verificati, se di natura architettonica o strutturale, con perizia statica o certificazione di idoneità statica.
 - _ si segnala una diversa distribuzione della pilastratura della zona dedicata al ricovero degli autoveicoli
- La tavola menziona graficamente all'esterno la presenza di PARCHEGGI PUBBLICI questi realizzati/da realizzarsi (o completarsi) in Via Grassina come da Patto unilaterale d'obbligo.
- Sul punto la scrivente ha richiesto un'informazione al comune onde appurare l'assenza di ogni tipo di vizio (tecnico ed economico) contro l'esecutato a favore del Comune. Il comune con pec del 16.09.2025 (doc. all.): " ***allega la documentazione reperita che attesta il collaudo delle opere, la loro presa in carico, e lo svincolo della fidejussione, a suo tempo prestata a garanzia.***

Conformità edilizia rispetto allo stato di progetto: difforme CORPO B

Unità immobiliare adibita/autorizzata ad appartamento

anche il piano secondo (unità a sestante) presenta le medesime difformità dei piani sottostanti, con diversa distribuzione degli spazi interni, dimensioni e collocazione delle aperture finestrate, collocazione e dimensione del vano scala ed ascensore; di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità. All'atto del sopralluogo (eseguito in un secondo momento rispetto al primo accesso) l'unità si è presentata in un cattivo stato di manutenzione soprattutto al solaio ricoperto completamente di umidità (crosta nera). Da accertare eventuali/probabili infiltrazioni.

- _ presenza in loco di un portichetto allo sbarco della scala/ascensore a copertura dei vani tecnici
 - Dall'analisi della sezione BB si segnala un'altezza di imposta cm 270 al colmo cm 320.
 - _ il solaio di copertura risulta essere piano a differenza delle falde riscontrate sulla sezione di progetto.
- (si segnala che nel fascicolo edilizio della DIA 2008 non è stata rinvenuta la relazione 10/91)- strumento che permette di controllare che, i componenti dell'involucro edilizio e gli impianti dell'edificio, rispettino i limiti definiti a livello nazionale dal DM 26.06.15 e in Regione Lombardia dal decreto 6480)

Conformità edilizia rispetto allo stato di progetto: difforme CORPO C

Unità immobiliare NON AUTORIZZATA

Si segnala che l'unità immobiliare accatastata in categoria A/10 **non** è stata autorizzata con nessun provvedimento edilizio abilitativo. Non a conoscenza da parte della scrivente l'effettiva destinazione, appurata in luogo l'altezza di cm circa 269,00 -269,5 ove battuto con la presenza di pavimento al finito.

Nota perito IMPORTANTE = si segnala che la relazione per la verifica dell'eventuale volumetria residua già depositata redatta solo ed esclusivamente su base DOCUMENTALE ha scaturito un PROBABILE volume residuo di mq 230.46. Dalla lettura della visura catastale emerge una superficie catastale (che non è la superficie reale dell'immobile) di mq 82,00 che se moltiplicati per un'altezza virtuale di cm 300

sviluppa una volumetria di 246,00 mc; decisamente superiori a quella potenzialmente residuale.

Si rimanda all'aggiudicatario ogni più ampia verifica ed analisi.

Nota informativa perito:

Nota perito= difforme la consistenza del terrazzo fra stato di progetto e scheda catastale

Nota perito=

Dovrà essere accertata anche **tutta** la struttura architettonica attraverso il confronto delle tavole dei CA con la struttura in luogo.

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi non rilevato: difforme CORPO D/E/F/G

CORPO D MAPPALE 355

_dovrà essere rilevato con strumento tutto il mappale 355 stante la posa della scala esterna in sagoma diversa al fine di rideterminare nell'eventualità la reale consistenza dell'area urbana.

CORPO E MAPPALE 121e

CORPO F MAPPALE 125

Dall'estratto di mappa si segnala che i mappali 121/125 sono già oggetto di sede stradale

Si riporta quanto già segnalato nella relazione depositata del 24.05.2024.

A seguito di interlocuzione con il funzionario comunale l'aggiudicatario si dovrà attivare per la cessione gratuita al Comune dei mappali sopra segnalati; l'ente di concerto acquisirà i beni direttamente a mezzo di una Delibera Comunale (art. 31 L. n. 448/98) senza aggravio di spese notarili. Il comune ha altresì fornito un fac simile di istanza (modulo orientativo e non definitivo). Sul punto si precisa che ai mappali sopra indicati, per la formulazione del prezzo di cessione verrà attribuito un valore simbolico in quanto necessario all'AE per la determinazione degli oneri da versare.

CORPO G MAPPALE 356

Come da relazione di prima osservazione già depositata, segnalo che il mappale 356 è luogo di transito carraio (indi con successivo transito sul mappale 345 e che di fatto, quest'ultimo mappale nella presente relazione, in rapporto ai beni staggiti, costituisce un lotto intercluso di proprietà (nelle identificazioni di diritto segnalate nella documentazione in atti) anche al debitore esecutato per accedere al piano interrato al sub. 705. La consistenza è stata rilevata dalla visura è consigliabile un rilievo strumentale al fine della riconsiderazione dell'effettiva consistenza. La scrivente segnala una serie di criticità (che qui si intendono riportate e trascritte) a seguito di lettura dell'atto notaio OMISSIS del 29.03.2023 rep. racc. 3886.2861, segnalate al rogante con mail del 18.05.2025 -doc.all.- rimaste senza riscontro. Si evidenzia di fatto una servitù di transito pedonale e carraio a favore del mappale 344 (di terzi) contro il mappale 356. Oltre a quanto già considerato sul mappale 345.

Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un eventuale aggiornamento/richiesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 4.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 16.000,00

Totali costi oneri/professionali € 20.000,00 circa

Nota perito= per le regolarizzazioni da effettuare si segnala: **LEGGE 24 luglio 2024, n. 105** Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124) (GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

NOTE: Entrata in vigore del provvedimento: 28/07/2024.

Nota perito= solo alla presentazione della pratica edilizia da parte dell'aggiudicatario l'ufficio tecnico provvederà a dar corso all'istruttoria per la verifica dell'accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità o nelle indicazioni del DL 69/24 ove ammissibili.

Nota perito=al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un aggiornamento/richiesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Nota perito: per gli interessati a loro carico

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria. (spese tutte -nulla escluso- già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica). La scrivente segnala, per quanto verificato, che non risulta determinabile la regolarizzazione della difformità di altezza dell' unità.
Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale/comune (spese già considerate nella proposta di cessione).

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: in parte difforme

CORPO A:

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 03.02.2011 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. MI0084972

CORPO B:

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 03.02.2011 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. MI0084972

CORPO C:

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 03.02.2011 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. MI0026496

Nota: presente elaborato planimetrico ultimo in atti al prot. n. MI0084972 DEL 03.02.2011;

Tipo mappale 35013 del 19.01.2011

Sub.704= BCNC visura allegata

CORPO A-B-C-

Gli aggiornamenti catastali sono stati eseguiti nell'anno 2011, con tutta probabilità, stante lo stato non autorizzato, con dei rilievi in luogo.

A seguito delle regolarizzazioni edilizie dovranno essere aggiornate tutte le schede ed l' elaborato Planimetrico.

CORPO D/E//F/G:

Nota:

si rimanda ai dati rinvenuti in visura, le consistenze inserite dovranno nell'eventualità essere verificate con strumentazione appropriata.

Regolarizzazione: CORPO A-B-C

rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento).

Sulle schede dovranno essere aggiornate le coerenze

Costo professionista: € 3.000,00

Nota perito: la visura NON è correttamente intestata, per i cespiti passati in successione; corretta l'intestazione del mappale 355; sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile, ma dovrà essere aggiornato previo Tipo Mappale .

Costo professionista: € 3.000,00

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell' aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

8. CONSISTENZA

Criterio di calcolo delle superfici

NOTA PERITO:

Come già segnalato in narrativa non è stato possibile eseguire un rilievo metrico del fabbricato sia all'interno dato che gli sgomberi sono stati effettuati solo nei percorsi comuni, oltre alla mancanza di luce nel piano primo sottostada (ed anche per la presenza di allagamenti); conseguentemente per una logica e coerente risultanza di elaborazioni dei dati si è preferito considerare, nella

determinazione della consistenza dei cespiti la **superficie catastale** presente nelle visure ; questo per il Corpo B (appartamento) e corpo C , -non autorizzato- quale ufficio.

Specifico che per il Corpo C (non autorizzato) la scrivente non avendo a disposizione dati certi e/o verificabili, per quanto già segnalato considererà (economicamente) la metratura dello stesso al pari del terrazzo al netto del corpo B (metratura desunta dalle quote riportate sulla tavola di progetto della DIA2008 ed ove mancanti calcolate a righello); consistenza e sagoma difforme rispetto alla scheda catastale ; non essendo certo che l' immobile potrà essere sanato e se sanabile nel rispetto della volumetria residuale a disposizione (solo dopo le verifiche del caso) in parte o del tutto dovrà essere regolarizzato anche materialmente (con quantificazione dei costi demolizioni e ricostruzioni non accertabili all'istante).

Per il Corpo A, come già segnalato, la categoria D2 in visura non prevede la determinazione della superficie, dato che la planimetria architettonica segnala le quote del maggior ingombro con i dati a disposizione si è calcolato la superficie lorda

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie lorda (m ²)	Coeff.	sup. commerciale (m ²)
A	ALBERGO PR-P1	774,00	1,00	774,00
	Piano primo sott.	439,00	0,50	219,50
				993,50
B	Alloggio P2	82,00	1,00	82,00
C	Terrazzo*	218,00	0,35	80,00arr
	totale	1513,00		1.155,00a
TOTALE				1.155,00a

* Nella superficie a terrazzo è compreso la superficie del corpo B(A/10)

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie lorda (m ²)	Coeff.	sup. commerciale (m ²)
D	AREA URBANA	A CORPO	A CORPO	000,00
E	MAPPALE 121	A CORPO	A CORPO	000,00
F	MAPPALE 125	A CORPO	A CORPO	000,00
G	MAPPALE 356	A CORPO	A CORPO	000,00
	totale	000,00		000,00
TOTALE				000,00

9. STIMA

Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per l'vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Valutazione degli immobili di stima

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i " coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in

-euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio O PER GLI EDIFICI CIELO/TERRA la compresidenza delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. Le superfici dei cespiti in oggetto- con accessori (se presenti) sono state desunte dalla documentazione tecnica acquisita all'accesso atti confrontata con le planimetrie catastali e dai parziali rilievi eseguito ove è stato possibile; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2, Ufficio tecnico comune di Pogliano Mil.se (MI); Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Offerte Immobiliari sul WEB, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano, Comparabili.

PREMESSA GENERALE:

Il fabbricato in oggetto rappresenta un caso isolato nel contesto in cui si trova, ma al di là dell'attuale destinazione d'uso della potenzialità di riconversione alla quale potrebbe essere sottoposto rimane importante non sottovalutare lo stato di conservazione. Purtroppo da tempo abbandonato, il vandalismo protrattosi nel tempo e l'assenza di manutenzione e custodia hanno lacerato il fabbricato sia da un punto di vista delle finiture sia in gran parte delle porzioni murarie ed impiantistiche in generale

Perla maggior parte sul web si sono riscontrate quotazioni immobiliari di unità ricettive -cielo terra (Hotel) nel comune di Milano, non rinvenuta nessuna puntuale osservazione al settore di mercato in oggetto, e l'evoluzione dei prezzi è stato considerato in generale per macro aree di città importanti. L'unico dato meritevole di orientamento/analisi e confronto al fine della determinazione di un probabile valore commerciale è ricaduto su un albergo nella città di Legnano oggetto attualmente di procedura giudiziale.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: gennaio 2025

Fonte di informazione: [https:// www.idealista.it annuncio n.31639010](https://www.idealista.it annuncio n.31639010)

Tipologia: edificio cielo terra

STATO: BUONO

Mq.: 2930 COMM.

Piano interrato con posti auto

Prezzo base d'asta 1.755.000,00 (secondo esperimento d'asta)

Prezzo €/mq 600.00

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda per i corpi A-B-C**) pari a circa €/mq 300,00

300,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	Super. Comm. (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
A. Albergo PS-T-1	993,50	300,00	€ 298.050,00	€ 298.050,00
B. Alloggio P2	82,00	300,00	€ 24.600,00	€ 24.600,00
C. Terrazzo	80,00	300,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
Lotto 1			€ 346.650,00	€ 346.650,00

D. Area Urbana	A corpo	A corpo	€ 250,00	€ 250,00
E. Terreno	A corpo	A corpo	€ 250,00	€ 250,00
F. Terreno	A corpo	A corpo	€ 250,00	€ 250,00
G. Ente Urbano	A corpo	A corpo	€ 250,00	€ 250,00

Lotto 1 TOTALE**€ 347.400,00****€ 347.650,00****ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA****Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:****€ 340.000,00A.**

Nota perito= si segnala che l'arrotondamento per difetto indicato in 340.000,00 quale prezzo di stima tiene in considerazione anche la detrazione della somma di € 250.00 cad per i beni di cui ai punti E.F., beni i quali l'aggiudicatario dovrà cedere a titolo gratuiti al comune, così come già espresso in narrativa, per i quali l'agenzia delle entrate, nelle more, non consente l'attribuzione di un valore pari a 0,00.

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **-€20.000,00A**

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede. **- € 0.000,00**

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede **- € 26.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 294.000,00**

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.

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: € 294.000,00
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: **€ 290.000,00**

Nota perito: si segnala che nell'arrotondamento è compresa la somma di € 500,00 quale valore del corpo D-E conteggiato in detrazione per la cessione dei beni al comune.

****Occupato:**

(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al % secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore, non ricorre il caso)

€ 000.000,00

arrotondato: **€ 000.000,00**

10.GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

12.CRITICITA' DA SEGNALARE

L'edificio in generale dovrà essere regolarizzato

Parabiago 21.10.2025

L'Esperto Nominato

Arch. Stefania Lucchini



ELENCO ALLEGATI

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Relazione Urbanistica
- 1a) Relazione perito 18.09.2024
- 1b) Relazione illustrativa –documentale-eventuale volumetria residua
- 1c) Segnalazione notaio Nardi del 18.05.2024
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate- per eventuali contratti d'affitto registrati – Allegata Attestazione negativa
- 3) Richiesta/rilascio PRATICHE EDILIZIE -- file digitali in pdf –in allegato a parte-+documentazione patto unilaterale.
Prodotto dal perito
- 3a) CDU 125-121
- 4a) Richiesta/Rilascio: Atto di compravendita + provenienze
Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale : non presente il Condominio
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico ultimo in atti + visura sub.704 BCNC
- 9) Visura per soggetto aggiornata
- 10) Planimetria (3)
- 11) APE (non presente)

L'Esperto Nominato
Arch. Stefania Lucchini

