

# Tribunale Ordinario di Milano

---

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 711.2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Flavia Boniolo

## Relazione di Stima

Laboratorio per Arti e Mestieri \_ Cat. C/3 \_ Via Bruno Buozzi, 21  
Pieve Emanuele \_ Frazione Fizzonasco (MI)



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Dott. Giuseppe Barone  
architetto & agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 \_ Sezione Civile \_ n. 1.369 \_ Sezione Penale  
Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 \_ Sezione Civile

---

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI \_ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano

PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)



## Indice Sintetico

- **Identificazione Catastale \_ N.C.E.U.**

Laboratorio per Arti e Mestieri sito in Via Bruno Buozzi, 21 in Pieve Emanuele \_ Frazione di Fizzonasco, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 1, particella n. 95 sub 30, piano T, categoria C/3, classe 5, consistenza 911,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale 881,00 m<sup>2</sup>, rendita € 1.787,87.

| Comune         | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza           | Superficie catastale  | Rendita    |
|----------------|--------|------------|-----|-----------|--------|-----------------------|-----------------------|------------|
| Pieve Emanuele | 1      | 95         | 30  | C/3       | 5      | 911,00 m <sup>2</sup> | 881,00 m <sup>2</sup> | € 1.787,87 |

- **Stato occupativo**

L'unità in oggetto **non risulta occupata (per la metà) dalla debitrice eseguita** piuttosto da:

- [redacted] P. IVA [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] \_ Rappresentata dall' Amministratore unico Sig. [redacted]  
[redacted] e residente in [redacted]

- **Contratti di locazione in essere**

- Contratto Atto n. 7300 Serie 3 anno 2013;
- Durata di anni SEI dal 1.11.2013 al 31.10.2019;
- Canone annuo pattuito € 12.000,00.

**Nota Bene**, si riporta quanto rilevato nel contratto di locazione:

"La parte Locatrice concede in locazione alla parte Conduttrice, che accetta, **UNA FRAZIONE** dell'immobile di sua proprietà sito in Fizzonasco di Pieve Emanuele 20090 (MI), ... La frazione in oggetto, di **circa 450 mq**, è definita come la **parte anteriore dell'immobile**, delimitata dal muto perimetrale confinante con il cortile condominiale, le due pareti laterali perimetrali ed il colonnato posto al centro della superficie complessiva dell'immobile, che ne delimita la mezzeria della superficie complessiva di circa 900 mq."

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

- da libero: **€ 428.000,00.**
- da occupato: **€ 360.000,00.**



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



- **Quote**

Proprietà per la quota di 1/1 sulla *debitrice esecutata*.

- **Comproprietari**

Nessuno

- **Criticità da segnalare**

**Non sono state riscontrate criticità ostative** alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

**a. Premessa**

Il giorno 5.08.2020, la Dott.ssa Simona Caterbi, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'Albo dei CTU dei Dott. Agronomi del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 19.937, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 711/2019 R.G. Es., promossa da [REDACTED] [REDACTED] *creditore procedente*.

**b. Acquisire, se non prodotta, Copia del Titolo di Provenienza in capo al debitore del compendio pignorato**

E' stato possibile acquisire la copia del Titolo di Provenienza all'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 \_ Protocollo n. MI 75263 del 2021. (doc. 2 \_ copia del titolo di provenienza).

**c. Avvisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile**

Previo accordo con il custode giudiziario Avv. Alessandro D'Alessandro, che ha provveduto ad avvertire gli occupanti, in data 1.12.2021 alle ore 9:50 circa, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di stima (doc. 1 \_ avviso di sopralluogo).

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

---

### **1.1 Descrizione del bene**

Laboratorio per Arti e Mestieri sito in Via Bruno Buozzi, 21 in Pieve Emanuele \_ Frazione di Fizzonasco, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 1, particella n. 95 sub 30, piano T, categoria C/3, classe 5, consistenza 911,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale 881,00 m<sup>2</sup>, rendita € 1.787,87.

#### **1.1.1 Caratteristiche dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno di un complesso industriale - produttivo posto in Via Bruno Buozzi, 21 nella frazione di Fizzonasco all'interno del Comune di Corsico.

L'immobile si trova all'interno di un'area dove a sua volta sono già presenti diverse unità produttive di cui il sub 30 è quello oggetto di stima.

Una volta usciti dalla tangenziale Ovest A50 di Milano (uscita 7 o 7bis Rozzano – Via dei Missagli), si segue l'indicazione Pieve Emanuele – Val Tidone.

La Frazione di Fizzonasco è ubicata poco prima del Comune di Pieve e, precisamente a nord – ovest dello stesso, confinante a Ovest con il Comune di Rozzano, a Est con il Comune di Opera, a sud direttamente con la Tangenziale A50 Ovest di Milano.

La via che collega la frazione di Fizzonasco al Comune di Pieve appunto prende lo stesso nome, "Via Fizzonasco".

L'immobile, risulta ubicato nella Via Bruno Buozzi civico n. 21.

Una volta entrati al civico n. 21 si giunge in un'intera area produttiva fondamentalmente formata da diverse particelle dove, all'interno sono presenti i diversi subalterni.

Superato l'ingresso (civico n. 21) si svolta subito a sinistra (senso obbligatorio) e si costeggia (sulla destra) la prima particella (la n. 70) adibita a zona produttiva.

Bisogna percorrere per tutta lunghezza la strada interna fino in fondo per circa 400,00m, (costeggiando sulla destra la particella n. 95 oggetto di stima).

Giunti in fondo la strada, obbligatoriamente si svolta a destra (stiamo già costeggiando l'isolato) per altri 150 m, poi (a sua volta) si è costretti a seguire la strada e si giunge al sub 21.



Trattasi di un laboratorio di forma rettangolare con il lato corto parallelo al prospetto principale (affaccio sulla strada interna).

La stessa è così distribuita:

Una volta superato il portone d'ingresso, si giunge:

- **Unico e ampio spazio di 19,90 m × 44,56 m = 886,75 m<sup>2</sup> c.a. \_ h = 4,50 m c.a.:**  
circa a metà dell'intera superficie (a 22,00 m dal prospetto principale, sono posti i cinque pilastri (di cui due inglobati all'interno dei muri perimetrali) di forma rettangolare 0,50m × 0,35m;
- **Spogliatoi – Bagni e disimpegno:** posto a sinistra appena entrati, a confine tra il prospetto principale e muro di confine laterale;
- **Ufficio:** posto nella parte in fondo al fabbricato e precisamente sulla sinistra.

**SUPERFICIE:** la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni ed esclusi i muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

⇒ **Laboratorio \_ Piano terra \_ 911,00 m<sup>2</sup> consistenza catastale \_ 881,00 m<sup>2</sup> superficie catastale\_ **886,75 m<sup>2</sup> circa, (al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali) superficie rilevate in sede di sopralluogo;****

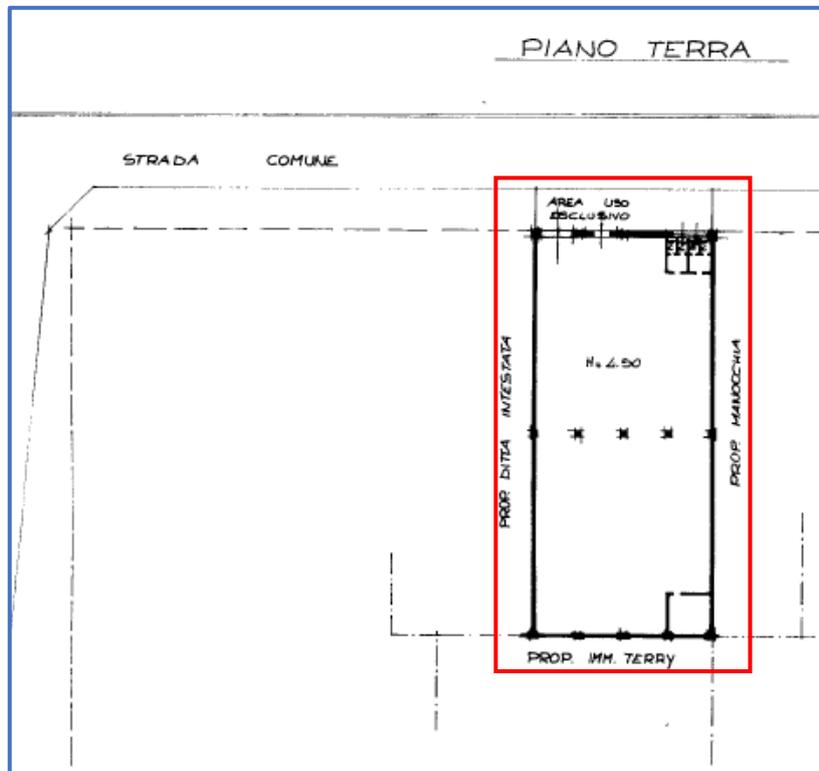
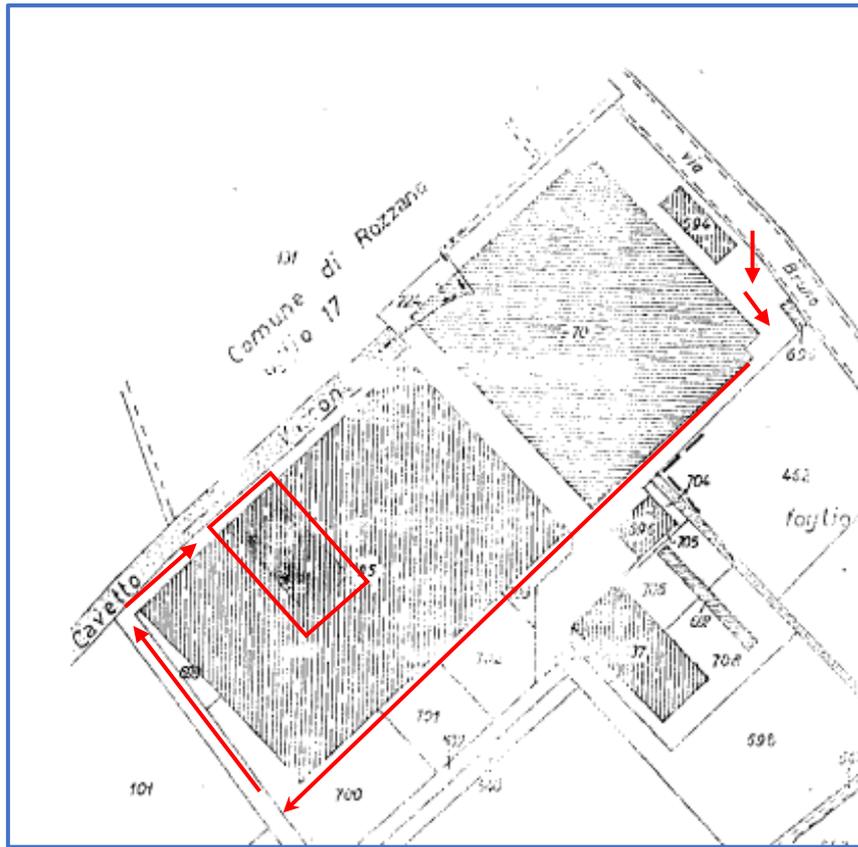
Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (**doc. 3 \_ rilievo fotografico**).

#### **Nota bene:**

Sono state riscontrate le seguenti **discrepanze** (vedi planimetria), precisamente:

1. L'ubicazione dell'entrata sul prospetto principale, non coincide con quanto riportato in planimetria;
  2. L'ingresso ai bagni / spogliatoi, non collima con quanto rappresentato in planimetria catastale;
  3. Non risulta da nessuna parte la presenza della scala in ferro che giunge al soprastante solaio;
  4. Non risultano rappresentati i solai in ferro presenti nella seconda metà del capannone, che fungono da soppalco;
  5. L'ingresso dell'ufficio posto in fondo al capannone non collima con quanto rappresentato in catasto.
- Al fine di rendere più comprensibile la descrizione, si ritiene opportuno riportare la rappresentazione grafica della planimetria catastale.





Img. 1 \_ rappresentazione grafica della planimetria catastale



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



### 1.1.2 Ubicazione

Una volta usciti dalla tangenziale Ovest A50 di Milano (uscita 7 o 7bis Rozzano – Via dei Missagli), si segue l'indicazione Pieve Emanuele – Val Tidone.

La Frazione di Fizzonasco è ubicata poco prima del Comune di Pieve e, precisamente a nord – ovest dello stesso, confinante a Ovest con il Comune di Rozzano, a Est con il Comune di Opera, a sud direttamente con la Tangenziale A50 Ovest di Milano.

L'immobile, risulta ubicato nella Via Bruno Buozzi civico n. 21 (doc. 4 \_ estratto di mappa).



Img. 2 – 3 \_ Individuazione tramite l'ausilio di Stimatrix e Google maps



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it





Img. 4 \_ Distribuzione interna dell'intera zona produttiva \_ **Padiglione C \_ N. 28**

## 1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

⇒ Proprietà per la **quota di 1/1** sulla **debitrice eseguita**.

## 1.3 Identificazione Catastale \_ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso l'Agenzia dell'Entrate dell'Ufficio Provinciale di Milano – Servizi Catastali, le visure storiche per immobile – Visura n. T295170 del 20.11.2020 (doc. 5 \_ visure storiche per immobile).

Laboratorio di Arti e Mestieri \_ Via Bruno Buozzi, 21 \_ Pieve Emanuele \_ (MI)

| Comune         | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza           | Superficie catastale  | Rendita   |
|----------------|--------|------------|-----|-----------|--------|-----------------------|-----------------------|-----------|
| Pieve Emanuele | 1      | 95         | 30  | C/3       | 5      | 911,00 m <sup>2</sup> | 881,00 m <sup>2</sup> | €1.787,87 |

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 31.08.2011

⇒ Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 336001.1/2011);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



⇒ Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 8.03.1989

⇒ Variazione in atti dal 11.01.2000 PR. FIN. 1998/99 (n. 133527.2/1989);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 8.03.1989

⇒ Deriva dalla fusione e frazionamento dei Sub 18 e 23 (n. 133527/1989).

#### **1.4 Coerenze**

*Del laboratorio:*

- Nord-Est: lotto n. 14;
- Sud-Est: lotto n. 15;
- Sud-Ovest: lotto n. 45;
- Nord-Ovest: strada comune di accesso.

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

Da un confronto effettuato tra la Nota di Trascrizione e l'Atto di Pignoramento, non risultano discrepanze. I dati riportati sono corretti.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### **2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Il bene è ubicato nel Comune di Pieve Emanuele, comune facente parte della città metropolitana di Milano, situato nel settore sud, all'esterno del tracciato della tangenziale Ovest e distante dal centro di Milano circa 17 km.

Pieve Emanuele è ubicato all'interno del Parco Agricolo Sud Milano al confine con la provincia di Pavia nella zona definita bassa Pianura Padana, tra i comuni di Opera, Locate di Triulzi, Lacchiarella, Rozzano e Siziano (PV).

Il bene oggetto della presente relazione di stima è situato in Via Bruno Buozzi n. 21, in zona periferica nord - ovest del Comune ed il contesto, nelle immediate vicinanze, è costituito da edifici a destinazione industriale ed agricola, oltre a fabbricati a destinazione residenziale edificati più in prossimità del centro.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



### **Caratteristiche fascia / zona**

Periferica (Frazione di Fizzonasco) con buona disponibilità di parcheggi e attività commerciali.

### **Destinazione**

Produttiva..

### **Tipologia prevalente**

Zona produttiva / industriale.

### **Urbanizzazione**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Servizi offerti dalla zona**

Bisogna avvicinarsi al Comune di Pieve Emanuele o il limitrofo Comune di Rozzano per trovare i servizi di seguito elencati:

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (presente), farmacie (presente), municipio di zona (presente), negozi al dettaglio (presente), parco giochi (nelle vicinanze), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (nelle vicinanze), spazi verdi (presente).

### **Principali collegamenti pubblici**

Principali collegamenti pubblici: Autobus sulla Via Bruno Buozzi (Linee ATM 328); stazione ferroviaria poco distante (Stazione di Pieve Emanuele); aeroporto distante circa 20 km (Milano Linate).

### **Collegamento alla rete autostradale**

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante asse viario A50 – Tangenziale Ovest di Milano.



## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne



Trattasi di capannone industriale a blocco rettangolare degli anni '65/70.

L'edificio presenta una struttura portante in travi e pilastri in c.a. con copertura piana.

I tamponamenti perimetrali esterni sono in pannelli prefabbricati e i serramenti sono in ferro e vetro.

Completa la descrizione esterna del bene la strada (recintata) sito sul prospetto principale.

- Cannello d'Ingresso: esterno a tutta l'aria;
- Pareti esterne: pannelli prefabbricati in c.a.;
- Portone d'Ingresso al capannone: ferro e vetro;
- Pavimentazione esterna: in asfalto;
- Copertura: piana;
- Strutture verticali: in c.a.;
- Impianto elettrico: sottotraccia e con canile esterne;
- Condizioni generali dello stabile: scarse.



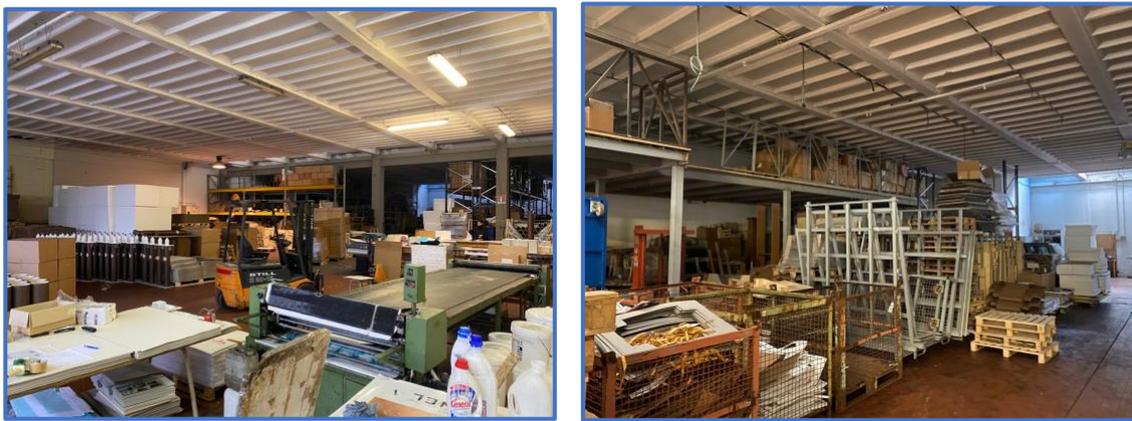
Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



## 2.3 Caratteristiche descrittive interne



Trattasi di Laboratorio, individuato da un solo identificativo catastale (C/3) ma suddiviso internamente in due porzioni di 2 campate.

### Laboratorio:

- esposizione: solo sul lato del prospetto principale nonché affaccio sulla strada interna;
- pareti: prefabbricato in c.a. ad eccezione della parte dei bagni / spogliatoio che risultano rivestiti;
- pavimenti: resina industriale;
- infissi esterni: ferro e vetri;
- porta d'accesso: ferro e vetro;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia e canile esterne;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- acqua calda sanitaria: scalda acqua interno;
- servizio igienico: zona spogliatoi;
- altezza dei locali: 4,50 m circa in tutto il laboratorio;
- condizioni generali dell'immobile: scarse.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



#### **2.4 Breve descrizione della zona**

Zona prevalentemente ad uso produttivo / industriale, poco distante dai comuni limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus sulla Via Bruno Buozzi (Linee ATM 328); stazione ferroviaria poco distante (Stazione di Pieve Emanuele); aeroporto distante circa 20 km (Milano Linate).

#### **2.5 Certificazioni energetiche**

Da un'interrogazione effettuata il 11.02.2021 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima **NON è presente**, l'Attestato di Certificazione Energetica, di cui al D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta (doc. 6 \_ attestato di certificazione energetica).

#### **2.6 Certificazioni conformità degli impianti**

Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

#### **2.7 Certificazioni di Idoneità Statica**

Il Comune di Pieve Emanuele non richiede il Certificato di Idoneità Statica.



### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

E' stato possibile appurare in sede di sopralluogo che, l'unità in oggetto non risulta (in parte) occupata dalla debitrice eseguita piuttosto da:

- [REDACTED] \_ P. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] \_ Rappresentata dall'Amministratore unico  
Sig. [REDACTED] e residente in [REDACTED]  
[REDACTED]

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

E' stato possibile verificare presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate \_ Direzione provinciale Milano \_ Ufficio Territoriale di Milano 5, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Si riporta quanto espressamente riportato in mail del 11.12.2020: "in risposta alla Vs. richiesta in allegato l'Atto n. 7300 Serie 3 anno 2013, riguardante l'immobile di Vs. interesse":

- Contratto con durata di anni SEI dal 1.11.2003 al 31.10.2019;
- Canone annuo pattuito € 12.000,00 (doc. 7 \_ verifica di contratti di locazione).

**Nota Bene**, si riporta quanto rilevato nel contratto di locazione:

"La parte Locatrice concede in locazione alla parte Conduttrice, che accetta, **UNA FRAZIONE** dell'immobile di sua proprietà sito in Fizzanasco di Pieve Emanuele 20090 (MI), ... La frazione in oggetto, **di circa 450 mq**, è definita come la parte anteriore dell'immobile, delimitata dal muro perimetrale confinante con il cortile condominiale, le due pareti laterali perimetrali ed il colonnato posto al centro della superficie complessiva dell'immobile, che ne delimita la mezzeria della superficie complessiva di circa 900 mq."



#### 4. PROVENIENZA

---

##### 4.1 Attuali proprietari

- Proprietà per la quota di 1/1 sulla *debitrice esecutata*.

##### Estremi dell'Atto di Provenienza

E' stato possibile acquisire la copia del Titolo di Provenienza all'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 \_ Protocollo n. MI 75263 del 2021 (doc. 2 \_ copia del titolo di provenienza).

- ⇒ Atto tra Vivi - Compravendita Notaio Mario Galbiati del 5.09.1989 Repertorio 60368/13854 e trascritto presso l'Ufficio del territorio di Milano 2 il 27.09.1989 al Reg. generale n. 76661 e al Reg. particolare n. 56633.

##### 4.2 Precedenti proprietari

L'immobile sopra descritto al ventennio, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, pervenne:

- ⇒ alla *debitrice esecutata*, per la quota 1/1 di piena proprietà da [redacted] sede [redacted] per mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Piero Marin del 27.10.2008 Rep. 8125/3213 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 26.10.2011 al n. 122389 del Reg. generale e n. 74798 del Reg. particolare;

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 297726 del 20.11.2021 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 2, con il rilascio di certificati (doc. 8 \_ ispezioni ipotecarie), al fine di accertare l'esistenza di altre Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni, oltre a quella operata dal *creditore procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.



**5.1 Vincoli o Oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente**

**Domande giudiziali**

Nessuna.

**Misure penali**

Nessuna.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

**Altri pesi e limitazioni d'uso**

Nessuna.

**5.2 Vincoli o Oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**Iscrizioni**

⇒ Ipoteca volontaria iscritta il 25.07.2008 Reg. Particolare n. 24956 e Reg. Generale 99593, pubblico ufficiale Notaio Antonio Privitera, Repertorio 3345/2147 del 23.07.2008, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**, a favore della [REDACTED] con sede [REDACTED], C.F. [REDACTED] sull'unità immobiliare oggetto di stima;

⇒ Ipoteca volontaria iscritta il 26.09.2011 Reg. Particolare n. 23497 e Reg. Generale 110183, pubblico ufficiale Notaio Piero Marin, Repertorio 13520/6326 del 16.09.2011, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] sull'unità immobiliare oggetto di stima;



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



- ⇒ Ipoteca legale iscritta il 3.05.2013 Reg. Particolare n. 6890 e Reg. Generale 4100, pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio 3156/6813 del 22.04.2013, derivante da **RUOLO (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)**, sull'unità immobiliare oggetto di stima;
- ⇒ Ipoteca legale iscritta il 17.09.2015 Reg. Particolare n. 16013 e Reg. Generale 90779, pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio 7091/6815 del 7.09.2015, derivante da **RUOLO (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)**, sull'unità immobiliare oggetto di stima;
- ⇒ Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta il 15.12.2015 Reg. Particolare n. 22544 e Reg. Generale 125906, pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7561/6815 del 14.12.2015, derivante da **Ipoteca della riscossione**, sull'unità immobiliare oggetto di stima;
- ⇒ Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta il 9.11.2016 Reg. Particolare n. 23963 e Reg. Generale 126946, pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9409/6816 del 8.11.2016, derivante da **Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo**, sull'unità immobiliare oggetto di stima;
- ⇒ Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta il 29.01.2019 Reg. Particolare n. 1622 e Reg. Generale 10727, pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13464/6819 del 28.01.2019, derivante da **Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo**, sull'unità immobiliare oggetto di stima;

#### Trascrizioni

- ⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto il 17.01.2019 Reg. Particolare n. 50155 e Reg. Generale n. 76988, pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 11702 del 5.04.2019, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] sull'unità immobiliare oggetto di stima.

#### Vincoli

Nessuno.

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it

### **Oneri giuridici**

Nessuno.

### **Spese di cancellazione**

In merito la cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura, come apprese in Conservatoria:

- ⇒ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;
- ⇒ Oneri di cancellazione per ogni Ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;
- ⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.

## **6. CONDOMINIO**

---

L'immobile è amministrato da Studio Rapisarda mail: [info@studio-rapisarda.it](mailto:info@studio-rapisarda.it) \_ Tel 02.66804305 (doc. 9 \_ situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale).

### **6.1 Spese di gestione condominiali**

Nonostante l'invio di mail e i diversi solleciti telefonici, ad oggi, non è stato possibile effettuare un controllo presso l'Amministrazione Condominiale per l'immobile in capo ai *debitori esecutati* (ex art. 63 disp. Att. c.c.), relativo a:

1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (ci si riserva di integrare);
2. Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (ci si riserva di integrare);
3. Millesimi di proprietà (ci si riserva di integrare).

### **Cause in corso**

Ci si riserva di integrare, una volta l'Amministratore condominiale risponde.



## 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ci si riserva di integrare, una volta l'Amministratore condominiale risponde.

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Essendo un laboratorio a piano terra è accessibile ai soggetti diversamente abili.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

---

Si è ritenuto opportuno fare richiesta all'Ufficio Edilizia Privata, per l'Accesso agli Atti di Fabbrica Prot. Gen. 0021884 del 1.12.2020.

A seguito delle opportune verifiche si riporta quanto riscontrato.

### Pratiche edilizie

Diversi gli Atti Amministrativi rilasciati dal Comune di Pieve Emanuele, che riguardano non solo l'immobile in oggetto ma, l'intera area dove a sua volta ricade lo stesso. Di seguito si riportano solo quelle che riguardano il Laboratorio.

1. Licenza Edilizia n. 31 – 69 del 24.02.1970 rilasciata alla Soc. S.A.C.P.A. domiciliata in Milano Corso Monforte, 21 per la costruzione di un capannone industriale ad uso deposito carta, in Pieve Emanuele, Via Fizzonasco;
2. Licenza di Costruzione n. 99 – 69 del 20.04.1970 ([doc. 10 \\_ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi](#)).

### 7.2 Conformità edilizia

Le tavole di disegno depositate agli atti risultano datate e poco leggibili ma, nonostante tutto si sono riscontrate **le seguenti difformità edilizie**:

1. L'Ubicazione dell'entrata sul prospetto principale, non coincide con quanto riportato in planimetria;
2. L'ingresso ai bagni / spogliatoi, non collima con quanto rappresentato in planimetria catastale;
3. Non risulta da nessuna parte la presenza della scala in ferro che giunge al soprastante solaio;
4. Non risultano rappresentati i solai in ferro presenti nella seconda metà del capannone, che fungono da soppalco;
5. L'ingresso dell'ufficio posto in fondo al capannone non collima con quanto rappresentato in catasto.

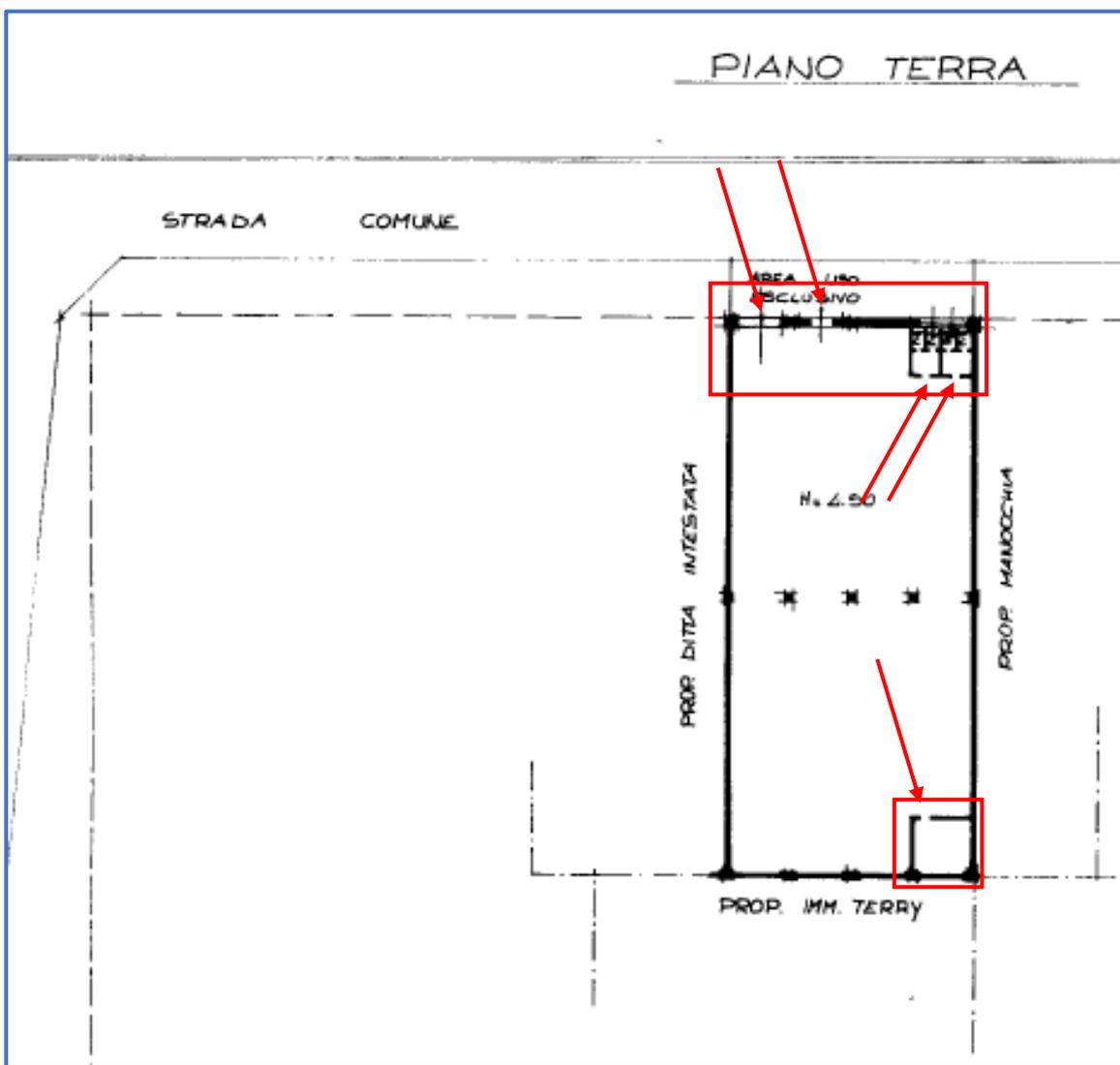


Lo stato di fatto del Laboratorio rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

### 7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prot. T297493 del 20.11.2021 e allegati alla presente ([doc. 11 \\_ planimetria catastale](#)).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta, **non coincide** con quanto rappresentato in planimetria catastale.



Img. 1 \_ rappresentazione grafica della planimetria catastale



**Si rimanda alla pagina delle difformità edilizie.**

L'immobile oggetto di stima **non risulta conforme catastalmente.**

**Regolarizzazioni**

A parere dello scrivente e, salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile.**

La regolarizzazione può avvenire a seguito di:

1. C.I.L.A. in sanatoria per regolarizzare le distribuzioni interne dei diversi locali;
2. Pratica edilizia per regolarizzare l'esatta ubicazione dell'ingresso al Laboratorio;
3. Rimozione della scala o regolarizzazione della stessa;
4. Verificare se, i soppalchi realizzati si possono regolarizzare (determinano aumento di cubatura), diversamente si devono rimuovere;
5. Non è stata riscontrata nessuna pratica riguardante le opere di rimozione e bonifica del manto di copertura in *eternit*. Si dovrà provvedere a redigere la stessa, bonificando la copertura;
6. Infine, provvedere a redigere tramite DOCFA una "nuova planimetria catastale"

**7.4 Conformità urbanistica**

- A seguito di consulto del **Piano del Governo del Territorio** del Comune di Pieve Emanuele approvato in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22/07/2013 e s.m.i., l'immobile ricade in zona:
- **Tessuto per attività produttivo - artigianali art. 2 PdR.**

Nessuna difformità urbanistica riscontrata pertanto, **risulta conforme urbanisticamente.**



## 8. CONSISTENZA

---

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione  | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm.    | Esposizione | Condizioni |
|---------------|------------|--------|---------------|-------------|------------|
| Laboratorio   | 925,00     | 1      | 925,00        | Nord-Est    | scarse     |
| <b>Totale</b> |            |        | <b>925,00</b> |             |            |

## 9. STIMA

---

### 9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; "*... più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento*" (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001) ma, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si terrà 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.



## 9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato I° semestre 2020 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Agenzie Immobiliari della zona oggetto di valutazione.

## 9.3 Valutazioni corpi

| ID          | Immobile | Superficie lorda<br>m <sup>2</sup> | Valore Intero<br>medio ponderato<br>al m <sup>2</sup> | Valore diritto e<br>quota 100% |
|-------------|----------|------------------------------------|---|--------------------------------|
| Laboratorio | unità PT | 925,00 m <sup>2</sup>              | € 500,00  | € 462.500,00                   |

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima 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  
- € 23.125,00
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** - € 10.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente  
(non pervenute)
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni  
€ 428.375,00

### Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:  
€ 428.375,00 arrotondato **€ 428.000,00**

### Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:  
**€ 360.000,00**



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

#### **10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE \_ INDENNITA'**

---

- L'immobile risulta locato (per metà) L'indennità riportata in contratto di locazione si ritiene congrua rispetto ai valori di mercato vigenti.

#### **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

---

- Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità.

#### **12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

---

- Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

#### **Conclusioni**

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa ([doc. 12 \\_ invio copie della perizia estimativa](#)).

L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco.



I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;

- **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

**Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata**, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 13.02.2021

l'esperto estimatore  
dott. Arch. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it

