

ALLEGATO 9  
**Copia privacy elaborato di stima**



**Tribunale di Milano**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

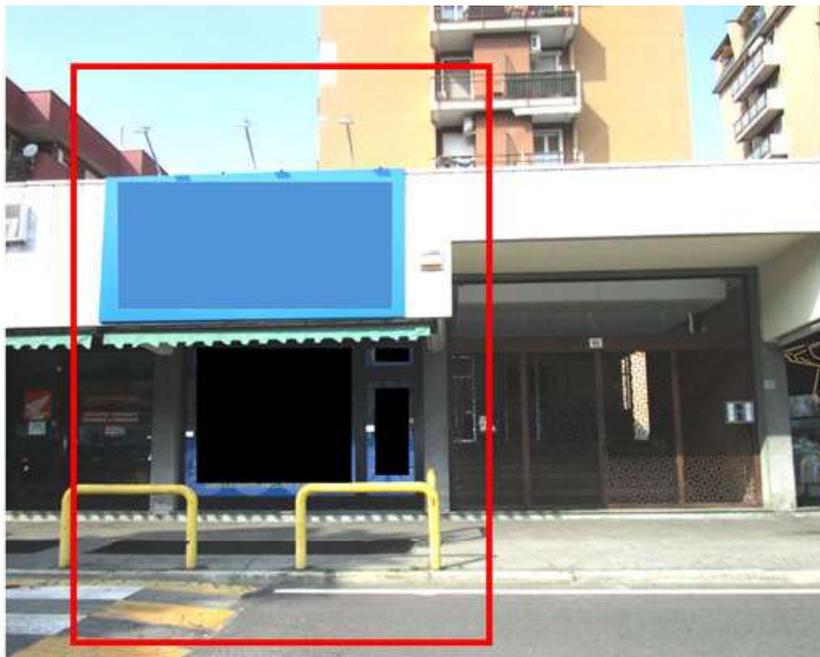
**RG. 838/2023**

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

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 01**

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



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



**7.2 Verifica edilizia**

**a Storia edilizia**

Atti di Fabbrica

Pratiche edilizie successive

**b Difformità riscontrate**

**c Regolarizzazione edilizia**

**7.3 Verifica catastale**

**a Storia catastale**

**b Difformità riscontrate**

**c Regolarizzazione**

<b>8</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>15</b>
	8.1 Informazioni relative alla consistenza	
	8.2 Calcolo	
<b>9</b>	<b>STIMA</b>	<b>16</b>
	9.1 Criterio di stima	
	9.2 Fonti di informazione	
	9.3 Valutazione	
	9.4 Adeguamenti e correzioni alla stima	
<b>10</b>	<b>GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>CRITICITA' DA SEGNALARE</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE</b>	<b>18</b>



**RIEPILOGO SINTETICO**

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

**CORPO A**

**Negozio a piano terra**

**DATI CATASTALI**

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

Categoria: C/1 [Negozio]

Dati Catastali: **foglio 69, mappale 77, subalterno 2**

**STATO OCCUPATIVO**

Al sopralluogo, i beni sono risultati in uso al conduttore.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, presente contratto di locazione n. 481 Serie 3T registrato il 29.01.2021.

**COMPROPRIETARI non debitori**

Nessuno.

**PREZZO LOTTO 01 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

da libero:	€ 49.000,00
da occupato:	€ 42.000,00



**LOTTO 01****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****Peschiera Borromeo, Via della Liberazione n. 53****CORPO A****Negoziò a piano terra****1.1. Descrizione del bene**

Negoziò a piano terra costituito da un unico locale, nel quale è stata ricavata una bus-sola di ingresso, oltre retro-negoziò e bagno con relativo antibagno.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

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

**1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati (01-All.1.1)**

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

Dati identificativi: **foglio 69 mappale 77 sub. 2**

Dati classamento: categoria C/1 – classe 7 – consistenza 31 m<sup>2</sup> – superficie catastale 37 m<sup>2</sup> - rendita € 826,12.

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

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 23.11.2017 - pratica n. MI0508306 (n. 146309.1/2017);
- diversa distribuzione degli spazi interni del 20.12.2016 - pratica n. MI0711101 (n. 312672.1/2016);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 10.12.1990 - pratica n. 811466 in atti dal 25.10.2002 - diversa distribuzione degli spazi interni-convenzione comune/ut (n. 146860.1/1990);
- variazione del 01.01.1992 - variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

**1.4. Coerenze**

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale (salvo errori e come meglio in fatto): androne e cortile comuni, altra unità immobiliare proprietà di terzi, Via della Liberazione.

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

Nessuna.



## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

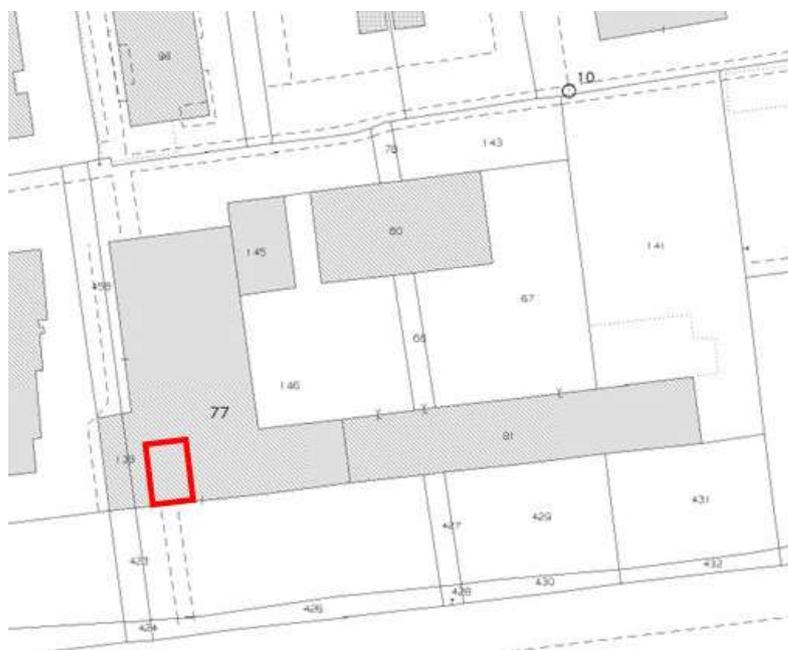
Comune di Peschiera Borromeo, ovest Milano, frazione Bettola. Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile si affaccia sulla strada che corre parallela alla Strada Provinciale ex Strada Statale 415 Paullese.

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

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

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

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne corpo di fabbrica commerciale



L'unità immobiliare oggetto di Procedura fa parte di un complesso edilizio realizzato negli anni Sessanta, composto da plurimi fabbricati. Il complesso è costituito dal corpo basso commerciale su Via della Liberazione, attraverso cui si accede all'androne condominiale dove è collocata la portineria, di un piano fuori terra, oltre interrato, e dalle due palazzine di dieci piani fuori terra, oltre autorimessa interrata e cortile. L'accesso al cortile e ai garage avviene da cancello carraio e rampa indicati con il civico 53/1. Il bene in oggetto si colloca nel corpo basso fronte Via della Liberazione.

#### Condizioni generali corpo di fabbrica commerciale

Le condizioni del fabbricato sono discrete.

#### Caratteristiche descrittive corpo di fabbrica commerciale

Copertura	struttura in c.a., piana, a lastrico solare.
Strutture	c.a., tamponamenti in laterizio
Finiture	pietra, doghe metalliche, intonaco tinteggiato.



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (01-All.2)

#### CORPO A

**Altezza interna:** metri 3.00 circa nel locale principale; metri da 3.62 a 2.96 circa nel retro-negoziò; metri 3.63 circa nel bagno.

#### Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è scarso. Si rilevano fenomeni infiltrativi dalla copertura (lastrico solare) e dalla finestra del bagno.

#### Caratteristiche descrittive

Esposizione	doppia, a sud su Via della Liberazione, a nord verso cortile comune.
Infissi esterni	in alluminio e vetro doppio.
Ingresso	da vetrina, con ulteriore bussola interna con pareti mobili e grate di sicurezza.
Porte interne	con apertura a battente, in alluminio e vetro.
Pavimenti	piastrelle ceramiche e graniglia.
Plafoni	intonaco tinteggiato; doghe metalliche.
Pareti	<u>bagno:</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato.
Bagno	dotato di tazza e lavabo.

#### Impianti

Elettrico	in parte sottotraccia, in parte in canalina esterna; da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Gas	tubi esterni alla caldaia murale a gas; da verificare se a norma.
Termico	riscaldamento e acqua calda sanitaria: autonomi, con caldaia a gas nel disimpegno del bagno; termostato ambiente; emissione con radiatori in alluminio; presente uno split per condizionamento con scarico acqua mediante tubo esterno in bagno e collegamenti alla unità motocondensante in canalina corrente nel retro-negoziò e, attraverso la finestra, su cortile posteriore (rilevata una unità sul lastrico solare di copertura del negoziò attiguo, di altra proprietà, verosimilmente di pertinenza del negoziò oggetto di analisi).



**2.4. Certificazione energetica (01-All.8)**

Presente Attestato di Prestazione Energetica n. 15171-000484/16 del 29.12.2016 valido sino al 29.12.2026. L'immobile è classato in classe E con indice Eph 63,12 kWh/m³a.

**2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti**

Non rilevate, da verificare alla luce delle normative vigenti.

**2.6. Certificazioni di idoneità statica**

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

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

L'accesso è stato effettuato in data 20.03.2024 alla presenza del Custode nominato e del Conduttore dei locali. Si rilevava all'interno dell'unità attività commerciale in essere.

**3.2. Esistenza contratti di locazione (01-All.3)**

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4 ha trasmesso interrogazione in data 21 febbraio 2024 il contratto di locazione n. 481 serie 3T stipulato in data 01.01.2021, registrato in data 29.01.2021, presso l'Agenzia Entrate di Crema, in favore di [REDACTED], per il canone annuo di euro 7.800,00. Il testo trasmesso era tuttavia riferito a precedente contratto. Il Custode reperiva dalla parte il testo sottoscritto da dante e avente causa. La sottoscritta richiedeva all'Agenzia delle Entrate il testo corretto: l'Agenzia rispondeva in data 22.04.2024 che: *"il testo inviato (probabilmente erroneamente) dall'utente è quello [n.d.r. già trasmesso]; non risultano modifiche"*. Nel testo reperito dal Custode si legge che l'importo annuo è da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 650,00, scadenti il primo giorno del mese, a cui vengono aggiunte le spese condominiali mensili di euro 150,00 (salvo maggior conguaglio e dietro presentazione di consuntivo), per un totale mensile di euro 800,00.

**4. PROVENIENZA****4.1. Proprietà al ventennio**

dal 12 dicembre 1990 a oggi

[REDACTED] per l'intera quota di proprietà.

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 12.12.1990 rep. 9539/17270, trascritto a Milano 2 in data 10.01.1991 ai nn. 3574/2855 (01-All.4). Vendono:



Il bene è acquistato tra maggior consistenza. È descritto come segue: "un vano negozio con annesso retro e servizi già censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue: Partita 331 – Foglio 69 – Mapp. 77 sub. 2 P.T. cat. C/1 cl. 7 mq. 31 R.C.L. 1602 successivamente variato per diversa distribuzione degli spazi interni con denuncia di variazione in data 10 dicembre 1990 n. 146860 [...]. È compresa nella vendita la quota proporzionale in ragione di 20,189/1000 dell'area e delle parti comuni dello stabile nonché deve altresì concorrere alle spese di riscaldamento in ragione di 3,79/1000 ed alle spese generali in ragione di 4,95/1000".

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile Notaio [REDACTED] in atti alla data del 01.09.2023 (01-All.5.1), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 19.08.2024 per soggetto e per immobile (01-All.5.2), si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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

#### – Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna.

#### – Misure Penali

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nella visura catastale del bene (così come anche per gli altri beni del compendio) sussiste una variazione che riporta "convenzione COMUNE/UT" (dove UT si riferisce verosimilmente a Ufficio Territoriale), collegata alla variazione del 10.12.1990 pratica n. 811466 in atti dal 25.10.2002 (n. 146860.1/1990) presentata per diversa distribuzione degli spazi interni. Non viene dato atto di convenzioni urbanistiche che pongano limitazioni ai beni né nel titolo di provenienza, né nei Nulla Osta rilasciati. Non si sono rilevate trascrizioni con riferimento a convenzioni di tipo urbanistico per il periodo richiamato in visura a carico dei dante causa della Debitrice ([REDACTED]). La sottoscritta chiedeva riscontro al Comune, che non ha saputo dare indicazioni in merito, riferendo di aver messo a disposizione della sottoscritta tutto quanto in possesso degli Uffici.

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

#### – Iscrizioni

##### – Ipoteca volontaria

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

per l'intera quota di proprietà.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto Notaio [REDACTED]





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

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

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

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

## 6. CONDOMINIO

### 6.1. **Spese di gestione condominiale (01-All.6.1)**

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

– **Stato debitorio**

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

#### **CORPO A (unità n. 106 nell'anagrafica condominiale)**

- consuntivo esercizio ordinario 2022-2023 (01.10.2022-30.09.2023): € 836,11;
- preventivo esercizio ordinario 2023-2024 (01.10.2023-30.09.2024): € 1.323,29.

Per l'unità in oggetto, come comunicato dall'Amministratore, le rate sono interamente saldate.

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

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

– **Cause in corso**

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

– **Eventuali problematiche strutturali**

L'Amministrazione non ha riferito nulla in merito.



- **Millesimi**

Come indicato dall'Amministratore: 10,2640/1000.

**AVVERTENZA**

**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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutata ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati e/o per ogni altra spesa inerente all'unità.**

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Fornito dallo Studio Amministrativo Regolamento di Condominio approvato dall'Assemblea il 07.11.2023 **(02-All.6.2)**. Si richiamano, in particolare, gli articoli 5, 7, e 30:

«[...] **Art. 5 – Destinazione e uso dei locali commerciali e seminterrati.** I proprietari dei locali commerciali su strada, e i loro eventuali aventi causa, sono tenuti ad usare gli stessi civilmente ed onestamente, curando la pulizia e che la tranquillità dell'immobile in generale non venga turbata per atto loro o dei loro avventori. I proprietari e/o gli affittuari dei locali posti in seminterrato possono adibire gli stessi a magazzino e attività commerciali purché non emettano rumori ed esalazioni moleste e non occupino spazi comuni, occupandosi di avere cura di pulire periodicamente le aree antistanti, mantenendole in perfetto ordine. **Art. 7 – Parti o cose di proprietà particolare.** I muri interni che dividono porzioni immobiliari contigue dono di proprietà delle porzioni stesse in parti uguali. Le finestre e le porte delle singole unità immobiliari, le vetrine dei locali commerciali, sono di proprietà particolare dei singoli condomini con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea per la loro conservazione e manutenzione per la salvaguardia dell'estetica e decoro dell'edificio. **Art. 30 – Spese per terrazze a livello o lastrico solare con funzioni di copertura dell'edificio.** Le spese relative alle manutenzioni delle terrazze a livello o lastrico solare sono a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo nella misura di 1/3 mentre gli altri 2/3 restano a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti ai quali il lastrico o la terrazza servono da copertura in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (art. 1126 c.c.). I parapetti ed altre opere che servono per la divisione dei lastrici solari sono a carico dei rispettivi utenti confinanti in parti uguali. La struttura e i parapetti, le copertine dei parapetti e i vetri dei terrazzi hanno natura privata. In caso di rottura devono essere sostituiti entro e non oltre 15 giorni dall'evento. In assenza di sostituzione provvederà l'amministrazione con ausilio di autoscala con costi da addebitare al privato inadempiente [...]». Nell'atto di compravendita del 27.06.1988 rep. 278235 Notaio [REDACTED], trascritto a Milano 2 il 25.07.1988 ai nn. 60085/43541 relativo ai CORPI C e D viene indicato che: "l'area di proprietà di terzi al foglio 69 mappale 141 già 67b è asservita in perpetuo a destinazione di verde attrezzato per gioco bambini a favore del condominio al civico 53 e a servitù non aedificandi in soprassuolo restando ad esclusivo carico del condominio stesso la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'attrezzatura relativa. Sull'area stessa esiste servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore del Condominio e di terzi. Sull'area di proprietà di terzi al foglio 69 mappale 146 già 77f già 67a e 66 esiste inoltre servitù perpetua di destinazione a verde e di passaggio pedonale a favore del Condominio. La parte acquirente si impegna a osservare il Regolamento di Condominio dello stabile che trovasi allegato all'atto in data 6 settembre 1967 n. 20915 di repertorio [REDACTED]".

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Trattasi di negozio a piano terra, accessibile previo superamento del gradino esistente con l'ausilio di una rampa mobile.



## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Verifica urbanistica

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

### 7.2. Verifica edilizia

#### a. Storia edilizia

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

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

#### Atti di Fabbrica

Gli atti forniti dal Comune sono i seguenti:

- **Nulla Osta n. 49 del 31.07.1964** per "costruzione di un edificio ad uso abitazione" rilasciato a [REDACTED]. Il Nulla Osta si riferisce all'Edificio A (attuale mappale 77). **Abitabilità rilasciata in data 03.01.1966 prot. 2676/49/1965** per 144 vani utili e 124 vani accessori **(01-All.7.1)**.
- **Nulla Osta n. 39 del 13.07.1965 prot. 1917** per costruzione "di una casa urbana di nove piani fuori terra oltre il seminterrato ed annesso garage e con corpo negozi antistante" rilasciato a [REDACTED]. Il Nulla Osta si riferisce a: Edificio B (attuale mappale 80); Edificio G (attuale mappale 81). **Abitabilità rilasciata in data 19.01.1968 prot. 6439** per 144 vani utili e 109 vani accessori **(01-All.7.2)**.

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

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



### Pratiche successive

- La prima pratica che interessa il bene in oggetto, per quanto reso disponibile dal Comune, è l'**Autorizzazione Edilizia n. 18038 (pratica n. 204/1988) del 18.10.1988 prot. 11886 (01-All.7.3)** rilasciata a seguito di richiesta del 06.07.1988 a [REDACTED] per "sostituzione delle vetrate esistenti con nuovi serramenti in alluminio anodizzato elettrocolore scuro con cristalli antisfondamento" e "rivestimento dei pilastri intermedi con alluminio". Sono indicati i mappali 81 e 77, senza specifica di subalterno. Integrazione in data 16.09.1988 prot. 15748 (con riferimento ad altra pratica presentata n. 228/1988). Fine lavori in data 15.09.1989 prot. 14638 con riferimento alle pratiche n. 204/1988 e 228/1988. La pratica ha interessato altri beni oltre all'attuale (beni ai quali si riferiscono la pratica n. 228/1988). Il negozio sub. 2 presenta la consistenza attuale ma la finestra del WC non è rappresentata. La distribuzione interna dell'unità non è però oggetto della pratica.

Nota. Si rileva tra quanto fornito dagli uffici una Richiesta di Autorizzazione Edilizia per cambio d'uso prot. 10265 del 16.07.1987 pratica n. 162/1987, per la quale non è presente rilascio della Autorizzazione, che interessa l'unità adiacente al sub. 2 ma raffigura anche il bene oggetto di analisi con una consistenza differente dall'attuale.

- **CILA in sanatoria pratica n. 467/2016 prot. n. 40161 del 19.12.2016 (01-All.7.4)** per modifiche interne. Viene indicato come stato assentito quello della Concessione Edilizia n. 204/88 Prot. 11886 del 13.10.1988. A seguito di richiesta integrativa del Comune, non rilevata in atti, viene allegata la ricevuta di pagamento della sanzione. Nella Relazione Tecnica si legge:

*"La presente relazione viene presentata per sanare gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio. L'analisi è stata eseguita confrontando lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare con i seguenti titoli autorizzativi: C.E. n. 204/88 Prot. n. 11886 del 13/10/1988. Dal raffronto emergono le seguenti difformità:*

- diversa partizione del locale bagno ed antibagno;
- realizzazione di una parete dotata di porta a delimitare lo spazio di vendita dal retrobottega;
- realizzazione di parete divisoria con porta nel primo locale dell'immobile per delimitare lo spazio destinato al pubblico rispetto a quello destinato al venditore".

Si evidenzia un errore grafico materiale: nella planimetria di confronto è evidenziata in rosso la realizzazione del disimpegno ma nella grafica di progetto non è stato indicato (errore riscontrabile anche nella planimetria catastale).

#### **b. Difformità riscontrate**

Lo stato dei luoghi risulta coerente all'ultima pratica presentata (ad eccezione della puntuale indicazione delle altezze) sebbene, tuttavia, non sia stata effettuata verifica in merito ai rapporti aero-illuminanti. Al sopralluogo il sopraluce della vetrina è parso non apribile e si sono rilevate bocchette a soffitto per le quali non è noto se inerenti a un impianto correttamente funzionante e progettato per il ricambio d'aria.

Nella Concessione Edilizia n. 204/1998 richiamata il negozio sub. 2 presentava sì la consistenza attuale ma difformemente dagli Atti di Fabbrica, rispetto ai quali si evidenzia anche una diversa conformazione perimetrale (relativa sia all'andamento della parete verso l'androne, sia alle finestrate verso corte).

Non sono state fornite dal Comune pratiche in variante ai Nulla Osta originari né pratiche successive a supporto delle difformità di cui sopra. Tali modifiche progettuali hanno interessato inevitabilmente anche le strutture, per le quali non sono state presentate modifiche progettuali, posto che non sono disponibili in atti i progetti originari delle strutture né i relativi collaudi.



Non è possibile desumere dalle grafiche originarie le quote dei serramenti: verso corte interna, gli interassi tra i pilastri sono rappresentati interamente vetrati, diversamente da quanto rilevato. Nella CILA in sanatoria n. 467/2016 è rappresentata la finestra del WC non raffigurata nella C.E. n. 204/1998, già presente nella scheda catastale del 1990. Non viene data indicazione della superficie dei locali né vengono effettuate le verifiche dei rapporti aero-illuminanti.

### c. Regolarizzazione edilizia

A fronte di tutto quanto sopra, la sottoscritta evidenzia come sussista una situazione edilizia con “buchi” nel passaggio da una situazione a quella successiva. Con riferimento al bene in oggetto, sussistono differenti tipi di difformità.

- Varianti ai Nulla Osta originari: le difformità di consistenza legate a un diverso perimetro esterno del locale e quelle inerenti alle aperture finestrate verso corte (ivi inclusa la finestra del bagno) dovranno essere regolarizzate mediante idoneo titolo in sanatoria, unitamente a tutte le unità coinvolte (ad esempio il negozio attiguo di altra proprietà) e di concerto con il Condominio, richiamando le fatti-specie previste dal decreto legge 69/24 convertito con la Legge 105/24 (Decreto Salva Casa) agli articoli 34, 34bis, 34ter, con le sanzioni e le modalità di cui all'articolo 36bis (sempre salvo modifiche intercorse e sempre di concerto con l'Ufficio Tecnico). Posto che le difformità dei fabbricati rispetto ai Nulla Osta originari sono molteplici, la regolarizzazione di alcune di esse potrebbe essere oggetto di pratica comune condominiale con quota a carico di ogni proprietà. Si evidenzia che sussistono Abitabilità formalmente rilasciate ma non è noto come i locali siano stati considerati nelle stesse.
- Modifiche successive: a oggi la situazione riscontrata si può dire coincida, salvo piccole difformità, con l'ultima pratica presentata. È altresì vero, però, che i passaggi precedenti hanno generato plurime modifiche non supportate da idoneo titolo.
- Verifiche rispetto alla disciplina attuale:
  - si richiama il tema dei rapporti aero-illuminanti, non verificati, per i quali, stante la destinazione commerciale, è ammesso l'utilizzo di sistemi artificiali: non è noto tuttavia se l'impianto, di cui si sono rilevate le bocchette nel controsoffitto, sia correttamente funzionante ai fini della ventilazione meccanica; la mancata verifica comporterebbe interventi di adeguamento, anche con possibilità di apertura del sopraluce;
  - il negozio presenta un superficie utile, comprensiva del retro-negozio, di circa 34,00 mq con un bagno, compreso l'antibagno, di circa 3.50 mq: si rappresenta che il Regolamento Edilizio di Peschiera non indica dimensioni minime specifiche per i negozi diverse dagli alloggi residenziali (all'art. 54.1 si legge che “i requisiti degli spazi di abitazione residenziale ed assimilabili, con l'esclusione della superficie dei servizi igienici, si applicano anche agli uffici, attività commerciali, studi professionali e attività di servizi alla persona, e altre attività compatibili, inseriti in edifici a destinazione residenziale prevalente. È fatta salva diversa specifica normativa o regolamentazione”), stabilendo in 28,00 mq la superficie utile minima per un alloggio con pianta libera, comprensiva del servizio igienico; per il bagno viene indicata la misura minima di 4.00 mq ma all'articolo sopra richiamato le indicazioni paiono riferirsi alla sola destinazione residenziale;

Stante quanto sopra, al fine di tenere conto sia delle difformità dagli Atti di Fabbrica, sia dell'iter edilizio che ha riguardato il bene, con le incongruenze sopra riportate, occorre considerare la necessità di procedere con un opportuno titolo in sanatoria, la cui tipologia potrà essere definita solo di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale. Qualora gli interventi abbiano interessato parti comuni, occorrerà apposito assenso condominiale. Posto che gli Uffici non rilasciano pareri preliminari in assenza di presen-



tazione di idonea pratica, non essendo possibile dunque definire a priori e in modo puntuale iter, oneri e oblazioni, si ritiene equo considerare i costi per spese tecniche, diritti, oblazioni, oltre accessori di legge, *in maniera necessariamente indicativa*, nella misura di € 10.000,00. La decurtazione di cui sopra tiene conto anche della necessità di procedere sia con verifiche di idoneità statica, stante l'assenza di documentazione progettuale e di collaudo e a fronte delle difformità rilevate, sia con eventuali verifiche di cui alla Legge 10/1991, con relativi apprestamenti, sia con interventi di tipo edilizio e impiantistico.

### 7.3. Verifica catastale

#### a. Storia catastale

L'attuale scheda catastale è stata presentata in data 21.12.2016 con riferimento alla CILA in sanatoria del 19.12.2016 di cui al precedente § 7.2. Tale scheda ha sostituito la precedente, del 10.12.1990 (**01-All.1.2**).

Come riportato nell'atto di compravendita di cui al § 4, la variazione del 1990 ha sostituito la scheda di impianto, della quale non è stata rintracciata copia nel fascicolo d'Archivio catastale visionato.

#### b. Difformità riscontrate

La scheda catastale in atti è conforme allo stato dei luoghi, salvo la non rappresentazione del disimpegno e una imprecisione nella indicazione dell'altezza del retro-negozio.

#### c. Regolarizzazione

Per regolarizzare quanto sopra, occorrerà presentazione di nuova scheda catastale mediante modello Docfa, i cui costi si intendono inclusi nell'abbattimento di cui sopra.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente.

La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (ai sensi del DPR n. 138 del 23/03/1998), misure arrotondate al m<sup>2</sup> per eccesso o per difetto.

<b>CORPO A</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
Negozio	m <sup>2</sup>	37,00	100%	37,00
				<b>m<sup>2</sup> commerciali</b>



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

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

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

### 9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2023 – Semestre 2, Listino della Camera di Commercio – 2023 – Semestre 2, Borsino Immobiliare – quotazioni settembre 2024, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

#### - **Valori relativi all'Agenzia delle Entrate**

##### **Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2023**

*Peschiera Borromeo*

*Centrale*

*Codice zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili*

##### **Negozi – stato normale**

valore di mercato: **min. 1.000,00 €/mq – max. 1.550,00 €/mq**

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

##### **2° Semestre 2023**

*Peschiera Borromeo - Centro*

##### **Negozi**

valore di mercato: **min. 1.300,00 €/mq – max. 1.500,00 €/mq**

#### - **Valori relativi al Borsino Immobiliare – settembre 2024**

**Peschiera Borromeo - Bettola Zeloforamagno**

##### **Negozi**

valore di mercato: **min. 1.025,00 €/mq – max. 1.418,00 €/mq**



### 9.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
<b>CORPO A</b>	37,00 m <sup>2</sup>	(*)	<b>62.160,00 €</b>

(\*) si considera un importo unitario pari a 1.400,00 €/m<sup>2</sup> con applicazione di un coefficiente correttivo pari a 1.20 che tenga conto della potenziale maggiore commerciabilità legata al taglio dell'immobile

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 3.108,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative - 10.000,00 €

Spese condominiali insolute nel biennio -

**Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni** **49.052,00 €**  
**arrotondato** **49.000,00 €**

**Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%)** **41.694,20 €**  
**arrotondato** **42.000,00 €**

*N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento 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 essendo di ciò già tenuto conto nella valutazione.*

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione stabilito nel contratto di cui al § 3.2 è pari a 7.800,00 €. Si richiamano i valori relativi a:



- **Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare**

**Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2023**

Peschiera Borromeo

Centrale

Codice zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

**Negoziò – stato normale**

valore di mercato: **min. 6,30 €/mq/mese – max. 9,50 €/mq/mese**

Dunque con riferimento al CORPO A, il prezzo convenuto, escluse le spese condominiali, è congruo in quanto non inferiore di un terzo rispetto al prezzo corrente ai sensi dell'art. 2923 del Codice Civile.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre, l'immobile è interamente pignorato.

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si richiama quanto indicato ai § 7.2 in merito alla situazione edilizia.

**13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE**

- 1 Documentazione catastale:
  - 1.1 Estratto di mappa; planimetria e visura storica CORPO A
  - 1.2 Planimetria storica CORPO A
- 2 Documentazione fotografica CORPO A
- 3 Documentazione in merito allo stato occupativo: Comunicazioni Agenzia delle Entrate e copia contratto di locazione n. 481 serie 3T
- 4 Provenienza: atto Notaio ██████████ in data 12.12.1990 rep. 9539/17270
- 5 Documentazione ipotecaria ventennale
  - 5.1 Certificato ipotecario in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
  - 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 6 Documentazione Amministrazione di Condominio
  - 6.1 Stato debitorio
  - 6.2 Regolamento di Condominio
- 7 Documentazione edilizia:
  - 7.1 Nulla Osta n. 49 del 31.07.1964 e Abitabilità rilasciata in data 03.01.1966 prot. 2676/49/1965
  - 7.2 Nulla Osta n. 39 del 13.07.1965 prot. 1917 e Abitabilità rilasciata in data 19.01.1968 prot. 6439



- 7.3 Autorizzazione Edilizia n. 18038 (pratica n. 204/1988) del 18.10.1988 prot. 11886
- 7.4 CILA in sanatoria pratica n. 467/2016 prot. n. 40161 del 19.12.2016
- 8 Attestato di Prestazione Energetica
- 9 Copia privacy elaborato di stima

---

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO 01 composta di n. 19 (diciannove) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alla debitrice e ai Creditori a mezzo PEC.

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

Con ossequio,

Milano li: 15.09.2024

L'Esperto nominato  
arch. Alessandra Testa

