

ALLEGATO 7
Copia privacy elaborato di stima



Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 838/2023

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 03

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



INDICE	
RIEPILOGO SINTETICO	3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	4
1.1 Descrizione dei beni	
1.2 Quota e tipologia dei beni pignorati	
1.3 Identificazione al Catasto Fabbricati	
1.4 Coerenze	
1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni <i>di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione</i>	
2 DESCRIZIONE DEI BENI	5
2.1 Descrizione sommaria di quartiere e zona	
2.2 Caratteristiche descrittive esterne fabbricato	
2.3 Caratteristiche descrittive interne	
2.4 Certificazione Energetica	
2.5 Dichiarazioni di conformità degli impianti	
2.6 Certificazione di idoneità statica	
3 STATO OCCUPATIVO	8
3.1 Detenzione dei beni	
3.2 Esistenza contratti di locazione	
4 PROVENIENZA	9
4.1 Proprietà attuale e al ventennio	
5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
5.3 Eventuali note/osservazioni	
6 CONDOMINIO	11
6.1 Spese di gestione condominiale	
6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	
6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili	
7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	13
7.1 Verifica urbanistica	
7.2 Verifica edilizia	



a Storia edilizia

Atti di Fabbrica

Pratiche edilizie successive

b Difformità riscontrate

c Regolarizzazione

7.3 Verifica catastale

a Storia catastale

b Difformità riscontrate

c Regolarizzazione

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



RIEPILOGO SINTETICO

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

CORPO C

Magazzino a piano terra

DATI CATASTALI

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

Categoria: C/2 [Magazzino]

Dati Catastali: **foglio 69, mappale 77, subalterno 712**

CORPO D

Magazzino a piano terra

DATI CATASTALI

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

Categoria: C/2 [Magazzino]

Dati Catastali: **foglio 69, mappale 77, subalterno 713**

STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, i beni sono risultati non in uso ma occupati, uno da plurimi materiali attinenti a precedente attività di officina meccanica, l'altro con arredi e oggetti vari.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

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

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

PREZZO LOTTO 03 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero:	€ 115.500,00
da occupato:	€ 98.000,00



LOTTO 03**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****Peschiera Borromeo, Via della Liberazione n. 53****1.1. Descrizione dei beni****CORPO C****Magazzino a piano terra**

Magazzino con accesso da quota cortile composto da unico locale oltre bagno e disimpegno. Risulta fittiziamente separato dall'adiacente CORPO D (sub. 713) mediante pannelli mobili, non a tutta altezza, addossati ai pilastri.

CORPO D**Magazzino a piano terra**

Magazzino con accesso da quota cortile composto da due locali oltre ripostiglio. Risulta fittiziamente separato dall'adiacente CORPO C (sub. 712) mediante pannelli mobili, non a tutta altezza, addossati ai pilastri.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati (03-All.1.1)**CORPO C**

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

Dati identificativi: **foglio 69 mappale 77 sub. 712**

Dati classamento: categoria C/2 – classe 2 – consistenza 93 m² – superficie catastale 103 m² - rendita € 216,14.

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

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 29.11.2017 - pratica n. MI0516876 (n. 1 48362.1/2017);
- variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni del 20.12.2016 - pratica n. MI0711104 (n. 312673.1/2016);
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 08.06.2015 - pratica n. MI0459441 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 251603.1/2015);
- variazione del 01.01.1992 - variazione del quadro tariffario;



- impianto meccanografico del 30.06.1987.

CORPO D

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

Dati identificativi: **foglio 69 mappale 77 sub. 713**

Dati classamento: categoria C/2 – classe 2 – consistenza 115 m² – superficie catastale 127 m² - rendita € 267,27.

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

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 29.11.2017 - pratica n. MI0516876 (n. 1 48362.1/2017);
- variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni del 20.12.2016 - pratica n. MI0711104 (n. 312673.1/2016);
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 08.06.2015 - pratica n. MI0459441 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 251603.1/2015);
- variazione del 01.01.1992 - variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4. Coerenze

CORPO C

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

CORPO C

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

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

Si evidenzia che **il pignoramento colpisce il bene al foglio 69, mappale 77, subalterno 42, da cui sono stati originati, per frazionamento, i subalterni 712 e 713: sussiste dunque continuità catastale e di consistenza tra l'identificativo catastale soppresso oggetto di pignoramento e quelli che attualmente identificano i beni.**

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

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

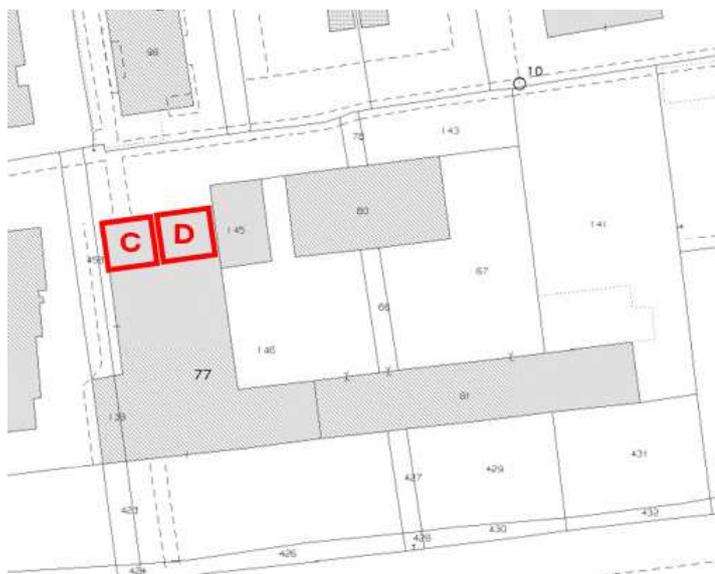


Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

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

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato



Le unità immobiliari oggetto di Procedura fanno parte di un complesso edilizio realizzato negli anni Sessanta, composto da plurimi fabbricati. Il complesso è costituito da un corpo basso commerciale su Via della Liberazione, attraverso cui si accede all'androne condominiale dove è collocata la portineria, di un piano fuori terra, oltre interrato, e da due palazzine di dieci piani fuori terra, oltre autorimessa interrata e cortile. L'accesso al cortile e ai garage avviene da cancello carraio e rampa indicati con il civico 53/1. I beni in oggetto si collocano al piano cortile di una delle due palazzine (ribassato rispetto al piano strada), quella indicata come A negli Atti di Fabbrica, attuale mappale 77.

Condizioni generali fabbricato

Le condizioni del fabbricato sono sufficienti.

Caratteristiche descrittive fabbricato

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

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



2.3. Caratteristiche descrittive interne (03-All.2)

CORPO C

Altezza interna: metri 3.32 circa; nel bagno metri 3.26 circa.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è scarso. Si rilevano importanti fenomeni infiltrativi a plafone e su pareti, dovuti verosimilmente a infiltrazioni nelle porzioni con soprastanti aree verdi in copertura.

Caratteristiche descrittive

Esposizione	doppia, a nord e ovest.
Infissi esterni	ferro e vetro singolo.
Porta ingresso	cancello in ferro verniciato e vetro; basculante elettrica avvolgibile.
Porte interne	in legno e vetro, con apertura a battente (bagno e anti-bagno).
Pavimenti	piastrelle in gres.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	intonaco tinteggiato; in bagno, in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche.
Bagno	dotato di tazza e lavabo.

Impianti

Al sopralluogo l'unità è risultata in disuso: non è stato dunque possibile verificare la funzionalità degli impianti, strutturati con riferimento allo specifico utilizzo dell'immobile (impianto elettrico in canalina esterna, in parte sottotraccia). L'immobile concorre alle spese condominiali di riscaldamento: rilevato radiatore in ghisa nell'antibagno, smontato nel bagno. Si rilevano plurime tubazioni condominiali.

CORPO D

Altezza interna: metri 3.32 circa; nel locale più piccolo, controsoffitto a metri 2.86 circa.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è scarso. Si rilevano importanti fenomeni infiltrativi a plafone e su pareti (cause difficili da definire senza indagini specifiche e di tipo invasivo, verosimilmente legate in parte o a perdite dalle tubature correnti nell'unità, o a umidità di risalita, o a infiltrazioni dalle murature in adiacenza a soprastante aree verdi). Presenti rilevanti tracce di muffa.



Caratteristiche descrittive

Esposizione	a nord (con aperture a est in bocca di lupo).
Infissi esterni	ferro e vetro singolo.
Porta ingresso	cancello in ferro verniciato e vetro.
Porte interne	con apertura a battente.
Pavimenti	piastrelle in gres; moquette.
Plafoni	intonaco tinteggiato; pannelli per controsoffitto 60x60.
Pareti	intonaco tinteggiato; parete divisoria tra i due locali con pannelli.

Impianti

Al sopralluogo l'unità è risultata in disuso: non è stato dunque possibile verificare la funzionalità degli impianti (impianto elettrico in parte canalina esterna, in parte sottotraccia). L'immobile concorre alle spese condominiali di riscaldamento: rilevato radiatore in ghisa nel ripostiglio e placche di ancoraggio nel locale principale. Non rilevato scaldacqua per produzione acqua calda sanitaria. Si rilevano plurime tubazioni condominiali.

2.4. Certificazione energetica

Non presenti Attestati di Prestazione Energetica.

2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate, da verificare alla luce delle normative vigenti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

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

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione dei beni**

L'accesso è stato effettuato in due fasi:

- in data 20.03.2024, alla presenza del Custode nominato con l'ausilio del conduttore dei CORPI E e F che deteneva le chiavi consegnate dalla proprietà, è stato visionato il CORPO D: la porzione è risultata in disuso da tempo, con alcuni materiali depositati (pneumatici, materassi, reti di letto, ecc.);
- in data 19.04.2024, alla presenza del Custode nominato con l'ausilio del fabbro, è stato visionato il CORPO C: l'unità è risultata in disuso da tempo, con attrezzature e mezzi di precedente attività di officina meccanica.



Nelle visure catastali degli altri beni del compendio sussiste indicazione di una variazione che riporta la dicitura "convenzione COMUNE/UT" (dove UT si riferisce verosimilmente a Ufficio Territoriale). 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. La sottoscritta chiedeva riscontro al Comune, che non ha saputo dare indicazioni in merito, riferendo di aver messo a disposizione della sottoscritta tutto quanto in possesso degli Uffici.

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

– Iscrizioni

– **Ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera quota di proprietà.

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

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

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Durata: 10 anni.

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

– **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

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

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera quota di proprietà.

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

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

Importo capitale: € 157.860,81.

Importo ipoteca: € 315.721,62.

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

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

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera quota di proprietà.

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



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

Importo capitale: € 30.903,36.

Importo ipoteca: € 61.806,72.

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

Avvertenza. Questa ipoteca è iscritta sui beni con gli attuali identificativi e sull'Immobiliare Rolls S.r.l. indicata con sede in Settala: sul soggetto con tale sede e sui beni C, D, E, F con gli attuali identificativi non è trascritto il pignoramento di cui alla presente Procedura.

– Pignoramenti

– Pignoramento

A favore di: KORE SPV S.r.l., con sede in Milano, C.F. 12674390963.

Contro:

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

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

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

– Altre trascrizioni

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Come già indicato al § 1.5, **il pignoramento trascritto a Milano 2 in data 01.09.2023 rep. 119099/83701 non colpisce i beni come attualmente identificati ma il seguente bene originario degli attuali:**

- foglio 69, mappale 77, subalterno 42;

oltre ai beni CORPO A al foglio 69, particella 77, sub. 2, CORPO B al foglio 69, particella 80, sub. 38, CORPO G al foglio 69, particella 81, sub. 704 e oltre ai beni al foglio 69, mappale 81, subalterno 703, al foglio 69, mappale 81, subalterno 705 graffato al mappale 81, subalterno 705, originari degli attuali sub. 967 CORPO E e sub. 902 CORPO F.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale (03-All.5.1)

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

– Stato debitorio

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



CORPO C (unità n. 98 nell'anagrafica condominiale)

- consuntivo esercizio ordinario 2022-2023 (01.10.2022-30.09.2023): € 1.808,16;
- preventivo esercizio ordinario 2023-2024 (01.10.2023-30.09.2024): € 2.482,49.

CORPO D (unità n. 103 nell'anagrafica condominiale)

- consuntivo esercizio ordinario 2022-2023 (01.10.2022-30.09.2023): € 1.359,90;
- preventivo esercizio ordinario 2023-2024 (01.10.2023-30.09.2024): € 2.155,12.

Il debito per l'ultimo biennio è la somma degli importi di cui sopra (**€ 7.805,67**). Per le unità in oggetto, sussiste un insoluto per gli esercizi precedenti, detratto l'importo di cui sopra, pari a € 48.075,96 per il CORPO C e pari a € 23.175,39 per il CORPO D, come comunicato dall'Amministratore.

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

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

- **Cause in corso**

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

- **Eventuali problematiche strutturali**

L'Amministrazione non ha riferito nulla in merito.

- **Millesimi**

Come indicato dall'Amministratore: CORPO C 14,1140; CORPO D 16,7160/1000.

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 (**03-All.5.2**). Si richiamano gli articoli 5, 7: «[...] **Art. 5 – Destinazione e uso dei locali commerciali e seminterrati.** I proprietari dei locali commerciali su strada, e i loro eventuali aventi causa, sono tenuti ad usare gli stessi civilmente ed onestamente, curando la pulizia e che la tranquillità dell'immobile in generale non venga turbata per atto loro o dei loro avventori. I proprietari e/o gli affittuari dei locali posti in seminterrato possono adibire gli stessi a magazzino e attività commerciali purché non emettano rumori ed esalazioni moleste e non occupino spazi comuni, occupandosi di avere cura di pulire periodicamente le aree antistanti, mantenendole in perfetto ordine. **Art. 7 – Parti o cose di proprietà particolare.** I muri interni che dividono porzioni immobiliari contigue 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 [...]]. Si richiama quanto riportato nell'atto di compravendita di cui al precedente § 4.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

I beni sono accessibili da piano cortile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

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

7.2. Verifica edilizia

a. Storia edilizia

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

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

Atti di Fabbrica

Gli atti forniti dal Comune sono i seguenti:

- **Nulla Osta n. 49 del 31.07.1964** per "costruzione di un edificio ad uso abitazione" rilasciato a [REDACTED]. Il Nulla Osta si riferisce all'Edificio A (attuale mappale 77). **Abitabilità rilasciata in data 03.01.1966 prot. 2676/49/1965** per 144 vani utili e 124 vani accessori **(03-All.6.1)**.
- **Nulla Osta n. 39 del 13.07.1965 prot. 1917** per costruzione "di una casa urbana di nove piani fuori terra oltre il seminterrato ed annesso garage e con corpo negozi antistante" rilasciato a [REDACTED]. Il Nulla Osta si riferisce a: Edificio B (attuale mappale 80); Edificio G (attuale mappale 81). **Abitabilità rilasciata in data 19.01.1968 prot. 6439** per 144 vani utili e 109 vani accessori **(03-All.6.2)**.

Si evidenzia come le grafiche di tali Nulla Osta rappresentassero un intervento urbanistico più ampio di quello realizzato. Nella pratica del 1964, è evidenziato in rosso co-



me 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. I beni oggetto di analisi si collocano 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

L'unica pratica edilizia relativa ai beni in oggetto fornita dal Comune è la **CILA in sanatoria pratica n. 469/2016 prot. 40164 del 19.12.2016 (03-All.6.3)**. Viene indicato come stato assentito non quello degli Atti di Fabbrica ma quello della scheda di impianto catastale del 05.05.1967. La pratica è stata integrata a seguito di richiesta del Comune, non presente in atti, con nuova tavola riportante "la quotatura dei serramenti, la verifica dei rapporti aeroilluminanti, le caratteristiche e le finiture dei locali". Nella Relazione Tecnica si legge:

"La presente relazione viene presentata per sanare gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio. Si desidera precisare che, a seguito di Accesso agli Atti Amministrativi presso il Comune di Peschiera Borromeo, non sono stati rinvenuti titoli edilizi autorizzativi successivi al Nulla Osta originario; tale titolo, tuttavia, assentiva inizialmente un impianto edificatorio completamente differente rispetto a quanto effettivamente realizzato, anche in termine di numero di edifici assentiti. A differenza però di tutti gli altri subalterni costituenti il fabbricato, alcuni oggetto di Sanatoria da parte della medesima Proprietà, i quali sono stati oggetto di successive pratiche edilizie che hanno effettivamente rappresentato sagome e prospetti compatibili con quanto effettivamente realizzato, il subalterno 42 non è mai stato oggetto di ulteriori titoli abilitativi di riferimento. Si è dunque proceduto a recuperare le planimetrie catastali d'impianto per verificare quanto effettivamente fosse stato denunciato e depositato al tempo: planimetria catastale del 05/05/1967. Dal raffronto emergono le seguenti difformità:

- demolizione della parete delimitante il locale identificato sulla planimetria catastale come ripostiglio;
- divisione del locale identificato come magazzino attraverso la realizzazione di parete mobile;
- delimitazione di una zona destinata ad ufficio attraverso la realizzazione di tramezzi interni".

Viene specificato che i locali sono senza permanenza costante di persone, trattandosi di magazzini.

b. Difformità riscontrate

Lo stato dei luoghi risulta coerente all'ultima pratica presentata, ad eccezione della mancata indicazione della presenza di controsoffitto ribassato nel locale più piccolo del CORPO D e che la divisione degli ambienti è stata effettuata tramite pannelli non a tutta altezza.

Si evidenzia tuttavia che:

- sussistono differenze tra la grafica del Nulla Osta del 1964 e quella del Nulla Osta del 1965, sebbene quest'ultimo pare non si riferisse al CORPO A: conformazione perimetrale relativa alla parete del vano scala; differenze relative a finestre e bocche di lupo; diversa consistenza dell'unità;
- sussistono molteplici difformità tra gli Atti di Fabbrica e lo stato realizzato come



rappresentato sulla scheda di impianto del 1967: il sub. 42 risulta accatastato includendo porzione dell'adiacente unità rispetto alla grafica degli Atti di Fabbrica del 1965: la quota altimetrica dell'unità è differente in quanto nelle grafiche degli Atti di Fabbrica era prevista una rampa scale che dunque rendeva l'unità più alta della quota cortile; inoltre sono differenti le finestrate (non è possibile desumere dalle grafiche originarie le quote dei serramenti) e l'andamento perimetrale.

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 noto se l'attuale basculante del CORPO C sia stata realizzata in sostituzione di precedente cancello e, nel caso, previa autorizzazione condominiale.

Nelle sezioni di cui alle grafiche dei Nulla Osta originari è indicata la presenza di un vespaio ma, a fronte delle molteplici difformità e stante l'assenza di evidenze in merito che ne confermino la sussistenza, non è possibile confermarne la presenza senza indagini di tipo invasivo.

c. Regolarizzazione edilizia

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

Stante quanto sopra, al fine di tenere conto sia delle difformità dagli Atti di Fabbrica, sia dell'iter edilizio che ha riguardato il bene, con le incongruenze sopra riportate, occorre considerare la necessità di procedere con un opportuno titolo in sanatoria, la cui tipologia potrà essere definita solo di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale. Qualora gli interventi abbiano interessato parti comuni, occorrerà apposito assenso condominiale. Posto che gli Uffici non rilasciano pareri preliminari in assenza di presentazione di idonea pratica, non essendo possibile dunque definire a priori e in modo puntuale iter, oneri e oblazioni, si ritiene equo considerare i costi per spese tecniche, diritti, oblazioni, oltre accessori di legge, *in maniera necessariamente indicativa*, nella misura di € 6.000,00. Gli immobili verranno valutati tenendo in considerazione la dichiarata assenza di "permanenza di persone". La decurtazione di cui sopra tiene conto anche della necessità di procedere con verifiche di idoneità statica, a fronte dell'assenza di documentazione progettuale e di collaudo con riferimento alle difformità rilevate.

7.3. Verifica catastale

a. Storia catastale

Le attuali schede catastali sono state presentate in data 21.12.2016 con riferimento alla CLA in sanatoria del 19.12.2016 di cui al precedente § 7.2. Tali schede hanno sostituito la precedente scheda di impianto di 05.05.1967.



b. Difformità riscontrate

Le schede catastali in atti rispecchiano la CILA in sanatoria e lo stato dei luoghi, salvo imprecisa indicazione delle coerenze e la specifica, per il CORPO D, di un locale a uso ufficio. Si evidenzia che la divisione degli ambienti è stata effettuata tramite pannelli non a tutta altezza.

c. Regolarizzazione

Nel caso di presentazione di nuove schede catastali mediante modello Docfa, i costi stimati per spese tecniche e diritti catastali si intendono inclusi nella decurtazione di cui al precedente § 7.2.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

CORPO C

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Magazzino	m ²	103,00	100%	103,00
				m² commerciali

CORPO D

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Magazzino	m ²	124,00	100%	124,00
				m² commerciali

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

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



peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2. Fonti d'informazione

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

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

Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2023

Peschiera Borromeo

Centrale

Codice zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Magazzino – stato normale

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

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

Magazzino

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

9.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO C	103,00 m ²	600,00 €/m ²	61.800,00 €
CORPO D	124,00 m ²	600,00 €/m ²	74.400,00 €
LOTTO 03			136.200,00 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 6.810,00 €



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

Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio (*) - 7.805,67€
 (*) si sono considerati l'intero esercizio 2022-2023 e l'intero esercizio 2023-2024

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni 115.584,33 €
arrotondato 115.500,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%) 98.246,68 €
 arrotondato 98.000,00 €

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

Non ricorre, l'immobile non è locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

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

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 1 Documentazione catastale:
 - 1.1 Estratto di mappa; planimetria e visura storica CORPO C; planimetria e visura storica CORPO D.
 - 1.2 Planimetria storica originaria dei CORPI C e D
- 2 Documentazione fotografica:
- 3 Provenienza: atto di compravendita del 27.06.1988 rep. 278235 Notaio [REDACTED]
- 4 Documentazione ipotecaria ventennale



- 4.1 Certificato ipotecario in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
- 4.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 5 Documentazione Amministrazione di Condominio
 - 5.1 Stato debitorio
 - 5.2 Regolamento di Condominio
- 6 Documentazione edilizia:
 - 6.1 Nulla Osta n. 49 del 31.07.1964 e Abitabilità rilasciata in data 03.01.1966 prot. 2676/49/1965
 - 6.2 Nulla Osta n. 39 del 13.07.1965 prot. 1917 e Abitabilità rilasciata in data 19.01.1968 prot. 6439
 - 6.3 CILA in sanatoria pratica n. 469/2016 prot. 40164 del 19.12.2016
- 7 Copia privacy elaborato di stima

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO 03 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

