

ALLEGATO 8

Copia privacy elaborato di stima

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 514/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**
Custode: **Avv. Daniele Portinaro**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Corbetta (MI), Via Francesco Baracca n. 4



RIEPILOGO SINTETICO**Corbetta (MI), Via Francesco Baracca n. 4****CORPO A****- DATI CATASTALI**

Bene in Corbetta Via Baracca n. 4 (in visura erroneamente n. 6)

Categoria: A/10 [Ufficio]

Dati Catastali: **foglio 5, mappale 733, subalterno 753**

- STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, l'immobile risultava inutilizzato, ingombro di oggetti e arredi.

- CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, risulta contratto registrato all'UT Milano 1 serie 3T n.13426/2021. Come comunicato dal Custode, il contratto risulta risolto per morosità a seguito di convalida di sfratto del 07.03.2023.

- COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

CORPO B**- DATI CATASTALI**

Bene in Corbetta Via Baracca n. 4

Categoria: C/2 [Deposito]

Dati Catastali: **foglio 5, mappale 733, subalterno 737**

- STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, l'immobile risultava ingombro di oggetti. La debitrice riferisce che la cantina è in uso a terzi.

- CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno.

- COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 120.000,00

da occupato: € 102.000,00

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corbetta (MI), Via F. Baracca n. 4

CORPO A

1.1.A Descrizione del bene

Unità immobiliare, attualmente identificato con destinazione ufficio, a piano seminterrato, con accesso da cortile comune mediante rampa scala esterna, composta da ampio locale principale oltre vano separato (dove è stato impropriamente creato un angolo cottura) e bagno, dotato di antibagno. L'attuale destinazione terziaria deriva dall'ultima pratica edilizia di cambio d'uso senza opere: si rimanda al successivo 7.2 circa le criticità in merito. L'Amministratore di Condominio riferisce che il bene ha diritto all'uso di bagno sito in piccolo corpo di fabbrica esterno insistente sul mappale 733, in condivisione con altro immobile a piano seminterrato: tale diritto non è richiamato nel titolo di provenienza (cfr. § 4).

1.2.A Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3.A Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Corbetta come segue (All.1.A):

Intestati: [REDACTED]

Dati identificativi: **foglio 5 mappale 733 sub. 753**

Dati classamento: categoria A/10 – classe 1 – consistenza 7 vani – superficie catastale 181 m² - rendita € 1.970,28.

Indirizzo: Via Baracca n. 6 – piano S1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 05.05.2021 - pratica n. MI0128879 (n. 42192.1/2021);
- variazione della destinazione deposito-ufficio del 27.04.2021 - pratica n. MI0119686 (n. 39605.1/2021).

1.4.A Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: cortile comune per tre lati; altre unità immobiliari proprietà di terzi; locali e cortile comuni.

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

Nessuna.

CORPO B**1.1.B Descrizione del bene**

Vano cantina a piano seminterrato (sottoscala).

1.2.B Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3.B Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Corbetta come segue (All.1.B):

Intestati: [REDACTED]

Dati identificativi: foglio 5 mappale 733 sub. 737

Dati classamento: categoria C/2 – classe 4 – consistenza 4 m² – superficie catastale 5 m² - rendita € 16,20.

Indirizzo: Via Baracca n. 4 – piano S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12/08/2011 - pratica n. MI0699835 (n.146335.1/2011);
- variazione nel classamento del 17.09.2004 - pratica n. (n. 69299.1/2004);
- variazione per rettifica del 18.11.2002 - pratica n. 873787 in (n. 64954.1/2002).

1.4.B Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: vano scala comune, corridoio comune, locale comune e cortile comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. 2)**2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona**

Comune di Corbetta (MI), adiacenze centro paese.

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

Servizi offerti dalla zona: presenza di attività al dettaglio e servizi a breve distanza.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea Z642, Z620, Z552 a 100 metri.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura è un edificio degli anni Cinquanta, composto da un volume principale, parallelo alla Via Baracca, di sei piani fuori terra oltre seminterrato, e di due corpi laterali ad esso perpendicolari, di cinque piani fuori terra oltre seminterrato.

Condizioni generali fabbricato

Le condizioni del fabbricato sono sufficienti. L'Amministrazione di Condominio riferisce che sia la copertura, sia le facciate presentano problematiche per le quali occorrerebbe intervenire quanto prima con opere di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	corpo centrale, a doppia falda, struttura in c.a. e copertura in tegole; corpi laterali a terrazza praticabile.
Strutture	c.a.
Finiture	basamento in pietra, facciate in parte in intonaco finteggiate, in parte in klinker.
Pavimentazione	<u>piano cantine:</u> battuto di cemento; <u>cortili:</u> piastrelle in cemento; <u>scale:</u> marmo.
Ingresso	portone alluminio e vetro.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Altezza interna: metri 2.98 circa (bagno metri 2.88). Nota. Il piano di pavimento del locale si trova a circa - 65 cm dalla quota da cortile di accesso (che è più bassa della quota strada).

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è scadente. Si riscontrano importanti tracce di fenomeni infiltrativi (dovuti, verosimilmente, a umidità di risalita).

Caratteristiche descrittive

Esposizione	quadrupla.
Infissi esterni	ferro e vetro singolo.
Porta ingresso	ferro e vetro singolo.
Porte interne	in legno, con apertura a battente.
Pavimenti	cementine; piastrelle ceramiche in bagno e antibagno.

Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>Bagno e porzione del locale separato (improprio angolo cottura):</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle; <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato.
Bagno	dotato di tazza (sanitrit), bidet, lavabo (nell'antibagno) e doccia.

Impianti

Elettrico	in parte sottotraccia, in parte in canalina esterna; contatore all'interno dell'unità; da verificare se funzionante e se a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se funzionante e a norma.
Termico	riscaldamento centralizzato con emissione mediante tubi a serpentina, dell'epoca di costruzione, dotati di valvole termostatiche; produzione acqua calda sanitaria autonoma, con boiler elettrico in bagno; da verificare se funzionante e a norma.

Nota. Presente bombola del gas con piano cottura non a norma.

CORPO B

Altezza interna: il vano è ricavato nel sottoscala della scala condominiale: l'altezza massima è di metri 2.68. Si considera la superficie per l'altezza minima di metri 1.50.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo è sufficiente per l'uso cui è destinato. La porta è in ferro verniciato con serratura rinforzata. Pavimento in battuto di cemento. Pareti con intonaco tinteggiato. Presente punto luce (da verificare se a norma, la funzionalità e a quale contatore è collegato).

2.4. Certificazione energetica

CORPO A. Presente Attestato di Prestazione Energetica del 04.05.2021 n. 1508500014821 stante il cambio d'uso in ufficio. L'immobile è indicato in classe D con indice EP gl,nren 245,69 KWh/m²a (involucro e impianti rilevati al sopralluogo non sono performanti e l'immobile risulta esposto su tutti i lati oltre al piano di calpestio). **CORPO B.** Non presente e non necessita.

2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

L'Amministrazione di Condominio ha riferito non essere presente Certificato di Idoneità Statica. Non fornita documentazione dal Comune di Corbetta relativa agli Atti di Fabbrica e, dunque, non rilevati né progetto né collaudo dei cementi armati.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

L'accesso è stato effettuato in data 12.02.2024 alla presenza del Custode nominato e del legale rappresentante della Società debitrice, [REDACTED]. L'immobile è apparso in disuso, ingombro di arredi e molteplici materiali.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 3 ha comunicato (All. 3.1) in data 12.02.2024 che: "dalle verifiche in A.T., sul soggetto esecutato per l'immobile oggetto della procedura, risulta il seguente contratto di locazione: Ut Milano 1 anno 2021 serie 3T n.13426". Il contratto di locazione è stato stipulato in data 01.06.2021 tra la [REDACTED]

[REDACTED] per la durata di anni 6 dal 01.06.2021, per un canone di euro 6.000,00 annui. Nel contratto era specificato che la [REDACTED] concedeva in locazione alla [REDACTED] l'immobile identificato al N.C.E.U. al subalterno 736 di categoria C/2 "composto al piano terra da negozio e servizio" affinché "lo utilizzi come ufficio". Nota. Si evidenzia che alla data del 28.04.2021 l'immobile al subalterno 736 di categoria C/2 era stato soppresso ed era stato costituito il subalterno 753 di categoria A/10.

Il Custode ha riferito alla scrivente che il contratto è stato risolto a seguito di convalida di sfratto R.G. 9492/2023 Tribunale di Milano – Sezione convalida sfratti in data 7 marzo 2023 (All. 3.2).

4. PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà

- dal 05 maggio 2021 a oggi

[REDACTED]
[REDACTED]
In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 05.05.2021 rep. 11454/8379, trascritto a Pavia in data 14.05.2021 ai nn. 9460/6483 (All. 4.1). Vende: [REDACTED]

Nell'atto si legge che viene acquistato: "un ufficio posto al piano seminterrato composto da due vani, oltre servizio, con annesso, quale pertinenza, un vano cantina posto al piano seminterrato".

Nota. Con delibera di Assemblea verbalizzata con atto in data 09.11.2022 repertorio n. 17287/9092 Notaio [REDACTED], trascritto a Pavia il 18.11.2022 ai nn. 22866/15187, la società [REDACTED] veniva sciolta e messa in liquidazione, trasferendo la propria sede da Peschiera Borromeo a Milano (All. 4.2).

4.2. Precedenti proprietà

- dal 17 maggio 2011 al 04 maggio 2021

[REDACTED], per la quota di piena proprietà.

In forza di atto di compravendita Notaio [redacted] erti del 17.05.2011 rep. 79834/14461, trascritto a Pavia in data 09.06.2011 ai nn. 10526/6370 (All. 4.3). Vende:
[redacted]

I beni compravenduti sono un deposito al **foglio 5, mappale 733, sub. 736** e la cantina al **foglio 5, mappale 733, sub. 737**. Nella Sezione D si legge che nel trascrivendo atto è stato convenuto quanto segue:

" [...]

- con atto a Rogito del Notaio [redacted] Milanese in data 31 gennaio 2003 n. 4056/2336 di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2, atti pubblici, il 12 febbraio 2003 al n. 607 serie 1V e trascritto a Pavia il 10 febbraio 2003 al n. 2790/1306, il "[redacted]" è divenuto proprietario delle unità immobiliari poste in comune di Corbetta, via Baracca n. 4, meglio infra descritte;
- con scrittura privata sottoscritta in data 31 gennaio 2003, il "[redacted]" [redacted] hanno stipulato un contratto di leasing relativo all'immobile predetto;
- con scrittura privata sottoscritta in data 8 aprile 2004, la [redacted] [redacted] hanno stipulato un contratto di cessione di leasing relativo all'immobile predetto;
- la Società "[redacted]" ai sensi dell'articolo 17 del contratto di leasing sopra citato, intende acquistare il suddetto immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova".

Si dà atto che le porzioni immobiliari sopra descritte hanno diritto all'uso in comune del gabinetto esistente in corte. È compresa nella trascrivenda vendita la proporzionale quota di comproprietà di 20 millesimi degli enti comuni condominiali".

Avvertenza.

Con riferimento al gabinetto esistente in corte sopra richiamato, l'Amministrazione di Condominio ha riferito alla scrivente che tale gabinetto si trova in corpo di fabbrica separato insistente sul cortile lato Via Dante ed è in comune tra il bene oggetto di Procedura e il bene al civico n. 2, sempre al piano seminterrato, specularmente a quello oggetto di Procedura. Riferiva anche, sempre verbalmente, che tale volume versa in cattive condizioni manutentive, con possibili problematiche con i confinanti, ma i condomini non intendono intervenire in quanto trattasi di proprietà privata e non condominiale. Si sottolinea come il diritto all'uso di tale gabinetto non sia più richiamato espressamente nel titolo di provenienza alla debitrice di cui al precedente § 4.1 dove però, all'articolo 6 che riguarda la provenienza al venditore viene specificato: "La parte venditrice dichiara che quanto in contratto è ad essa pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita in data 17 maggio 2011, n. 79834/14461 di repertorio del Notaio [redacted], registrato a Milano 5 in data 3 giugno 2011 al n. 5263, serie 1T, e trascritto nei Registri Immobiliari di Pavia in data 9 giugno 2011 ai nn. 10526/6370. Al detto atto le parti fanno pieno riferimento per tutti i patti e le clausole in esso contenute, ben noti alla parte acquirente, come se fossero qui letteralmente riportati".

- **dal 31 gennaio 2003 al 16 maggio 2011**

[redacted]
In forza di atto di compravendita Notaio [redacted] del 31.01.2003 rep. 4056, trascritto a Pavia in data 10.02.2003 ai nn. 2790/1306 (All. 4.4). Vende: [redacted]

I beni compravenduti sono un deposito al **foglio 5, mappale 733, sub. 736** e la cantina al **foglio 5, mappale 733, sub. 737**.

- **dal 22 ottobre 2002 al 30 gennaio 2003**

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 22.10.2002 rep. 106952, trascritto a Pavia in data 23.10.2002 ai no. 19446/13734 **(All. 4.5)**. Vende: [REDACTED]

I beni compravenduti sono identificati al **foglio 4, mappale 733, sub. 701** (C/2 di 180 m² al piano S1 in Via F. Baracca n.4) e al **foglio 4, mappale 733, sub. 702** (C/2 di 5 m² in Via F. Baracca n. 4 al piano S1). Viene specificato che precedentemente gli immobili erano identificati con scheda n. 500 del 1968.

Nella Sezione D si legge: *"segue e compete, alle unità immobiliari in oggetto, la proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di millesimi 20 (venti) sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti c.c. Si dà atto che, per mero errore materiale in sede di accatastamento, gli immobili in oggetto sono stati censiti col mapp. 733 del fg. 4, anziché col mapp. 733 del fg. 5, area sulla quale, in realtà, sorge lo stabile di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto. La parte acquirente, pertanto, provvederà a presentare all'Ufficio del Territorio di Milano ogni opportuna denuncia, dichiarazione e documentazione al fine di rettificare i predetti identificativi catastali"*.

- **ante ventennio**

Si procedeva a ispezionare anche il trasferimento ante ventennio al fine di verificare eventuali ulteriori riferimenti al diritto d'uso del bagno esterno. Con atto di compravendita del 25.01.1990 rep. 61826, Notaio [REDACTED] **(All. 4.6)**, trascritto a Pavia in data 08.02.1990 ai nn. 1775/1476, [REDACTED], acquistava il bene identificato con scheda n. 500/68 da [REDACTED]

Nel quadro D viene specificato: *"Lo stabile di cui fa parte l'immobile di cui al quadro B insiste sui mappali 733 e 732 del foglio 5. Il magazzino ha diritto all'uso in comune del gabinetto esistente in corte. Segue e compete, alla predetta unità immobiliare, la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato in ragione di millesimi 20"*.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio [REDACTED] alla data del 27.06.2023 **(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 13.03.2024 sulla debitrice e sugli immobili **(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**

Non rilevati, stante l'esigua documentazione edilizia fornita dal Comune.

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

– Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Nessuna.

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 3733 del 19.09.2022 – Tribunale di Brescia.

Iscritta a: Pavia in data 30.11.2022 ai nn. 23697/4650.

Importo capitale: € 135.561,90.

Importo ipoteca: € 165.000,00.

- **Ipoteca legale**

Nessuna.

– Pignoramenti

- **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Milano - in data 26.05.2023 rep. 11147.

Trascritto a: Pavia in data 09.06.2023 rep. 10847/7428.

– Altre trascrizioni

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

[REDACTED] dal 09.11.2022 (cfr § 4.1).

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile è amministrato dallo [REDACTED] (All. 6.1). Lo stabile, "Condominio Fornasari", si compone di n. 2 scale (A e B) ai civici n. 2 e 4 di Via F. Baracca. Gli immobili oggetto di Procedura si collocano alla Scala B (civico n. 4).

Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo studio ha risposto in data 13.03.2024 indicando:

"allego il Preventivo per la Gestione 2022/23: [REDACTED] aveva un preventivo 2022/23 + saldo 2021/22 di €. 5.101,86 che è stato interamente saldato il giorno 01/09/2023. Restano esclusi i conguagli a consuntivo (in via di definizione) e le spese maturate relative alla gestione in corso 2023/24".

Nel preventivo gestione ordinaria 2022/2023 (dal 01.10.2022 al 30.09.2023) l'importo a carico delle unità ammonta a € 3.369,04, di cui € 1.573,07 di riscaldamento a consumo (sulla base dell'anno precedente).

Cause in corso. Come riferito solo verbalmente dall'Amministrazione, non ci sono procedimenti giudiziari condominiali ad eccezione di ingiunzioni per condomini morosi.

Opere straordinarie. L'Amministrazione verbalmente ha riferito esserci plurimi problemi sulla copertura e sulla facciata ma che non sono stati deliberati lavori straordinari. Ha inoltre comunicato che la centrale termica è stata rifatta nel 2014 e sono state installate le termovalvole.

Eventuali problematiche strutturali. Non è stato riferito nulla in merito. Il CIS non è presente.

Millesimi: come indicato nel titolo di provenienza, 20/1000; sulla base delle tabelle fornite dall'Amministrazione 26/1000.

Regolamento di Condominio. Come riferito dall'Amministrazione, probabilmente ne esiste uno molto vecchio, originario degli anni '60, non in possesso dell'Amministrazione e, a detta della stessa, di nessuno dei condomini attuali.

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 gli esecutati 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

Nessuno.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Non accessibile. Il CORPO A si trova a piano seminterrato raggiungibile da rampa scala esterna senza servoscala. Il CORPO B si trova a piano seminterrato raggiungibile da rampa scala condominiale senza servoscala.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto risultano azionati da vigente PGT del Comune di Corbetta, approvato il 05.02.2020 e successive varianti:

- TUC – Tessuto Urbano Consolidato;
- Ambiti a carattere prevalentemente residenziale – città compatta.

7.2. Conformità edilizia

Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corbetta per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile.

L'impianto è ante 01.09.1967.

Il Comune di Corbetta rendeva disponibile la seguente documentazione:

- **DIA ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 del 21.04.2004 n. 108 (All. 7.1)**
Presentata da [REDACTED], per "adeguamento igienico e formazione di tavolati interni". Viene realizzato un servizio igienico con antibagno e una porzione separata all'interno del locale indicato come "deposito commerciale". Comunicazione di fine lavori protocollata in data 28.03.2011 con cui tardivamente vengono dichiarati ultimati i lavori alla data del 07.03.2005.
- **DIA ai sensi degli artt. 41 e 42 della L.R. 12/2005 del 04.11.2011 n. 28 (All. 7.2)**
Presentata da [REDACTED] per "cambio d'uso senza opere" da deposito commerciale a ufficio.

In merito agli Atti di Fabbrica, il Comune non ha inviato alcun documento, specificando che gli unici documenti rilevati sono quelli inviati.

La sottoscritta provvedeva a richiedere all'Amministrazione di Condominio eventuale documentazione a sua disposizione. La stessa forniva (All. 7.3) la seguente documentazione:

- **Nulla Osta in data 18.11.1957 n. 1092** rilasciato [REDACTED] per "costruzione di n. 34 appartamenti in fabbricato di n. 5 piani più uno in arretrato in Via Dante Alighieri angolo Via Baracca" (richiesta in data 12.10.1957 per n. 34 appartamenti, con specifica di totale 92 vani e 142 stanze dal piano cantina al piano quinto, di cui al cantinato n. 24 vani e n. 6 stanze). Venivano inviate tavole non siglate dal Comune rappresentanti prospetti e sezione ma nessuna planimetria.
- **Abitabilità in data 08.01.1959** (richiesta in data 10.10.1958 per n. 132 vani uso abitazione civile).

Difficoltà riscontrate e regolarizzazione

In assenza di documentazione edilizia originaria ufficiale, la sottoscritta non è nelle condizioni di asseverare compiutamente la conformità edilizia-urbanistica dei beni oggetto di Procedura.

CORPO A

Le DIA fornite dal Comune partono da uno stato di fatto indicato quale "deposito commerciale". Dunque lo stato di partenza dichiarato rappresenterebbe una destinazione originaria che non contempla la permanenza di persone. Catastalmente (posto che il catasto non è probatorio), la categoria indicata dalla costituzione dei subb. 701 e 702 è C/2, dunque depositi/magazzini. Così il bene è stato compravenduto nei passaggi esposti al precedente § 4, eccezion fatta per l'ultimo atto di compravendita, con cui è pervenuto alla debitrice come ufficio, stante la DIA n. 28 relativa a cambio d'uso senza opere.

A fronte della carenza documentale e stante l'effettivo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo, la sottoscritta si confrontava con il Comune di Corbetta chiedendo informazioni in merito a:

- a.** ammissibilità di realizzazione di servizio igienico, comprensivo di doccia, in locali "deposito" (dunque senza permanenza) di cui alla DIA n. 108/2004: il Comune, verbalmente, riferiva che, se non vi sono stati dinieghi alla DIA, l'intervento era urbanisticamente accettabile;
- b.** ammissibilità di un cambio d'uso senza opere da "deposito", anche se indicato come commerciale (posto che nel fabbricato non erano previsti negozi), a "ufficio", ossia stante il passaggio da locali senza permanenza di persone (posto sempre che non si hanno a disposizione gli Atti di Fabbrica originari) a locali con permanenza: verbalmente veniva riferito che il deposito se "commerciale" non comporta per il Comune corresponsione di contributo di costruzione perché assimilabile al terziario e, in merito ai requisiti necessari alla permanenza, che era responsabilità del tecnico dichiarante la verifica degli stessi.

In merito al punto **a.**, nelle NTA del PGT vigente la superficie accessoria non include i bagni. Il Comune ha tuttavia riferito che qualora l'intervento non fosse stato ammissibile secondo la normativa allora vigente, la DIA sarebbe stata respinta.

In merito al punto **b.**, la sottoscritta evidenzia che all'ispezione peritale si sono rilevate condizioni non adeguate alla permanenza, stante la presenza di considerevoli segni di umidità, senza evidenze che permettano di accertare, in assenza di indagini di tipo invasivo, la sussistenza di vespaio aerato o altre soluzioni tecniche idonee (nella sezione fornita dall'Amministrazione di Condominio è rappresentato un vespaio), né la presenza di idonei isolamenti delle porzioni interrato di pareti, posto poi che non sussiste documento progettuale per il rispetto delle misure di contenimento dei consumi energetici (l'involucro, serramenti in primis, non presenta caratteristiche evidentemente performanti) né verifica di emissioni di gas radon, evidenziando peraltro che la destinazione di partenza dichiarata, ossia "deposito", non presupponeva, salvo evidenze non note alla scrivente, condizioni di permanenza. In assenza di SLP autorizzata, il cambio d'uso, secondo la normativa urbanistica, si configura con la qualifica di "ristrutturazione edilizia" (la DIA è stata presentata con riferimento agli articoli 41 e 42 della L.R. 12/2005). In caso di ristrutturazione, occorre corrispondere il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione) e monetizzazione standard (per adeguamento della dotazione di servizi). Tra i documenti forniti alla scrivente, non risultano ricevute di versamento di tale contributo, posto peraltro che la destinazione "deposito commerciale" dichiarata, sulla base della quale verbalmente il Comune ha riferito non essere dovuto contributo, non è desumibile da alcun documento. Si evidenzia inoltre che il cambio d'uso senza opere non consolida un cambio d'uso urbanisticamente rilevante in assenza del pagamento delle dovute monetizzazioni: nel caso in cui, successivamente alla comunicazione di cambio d'uso senza opere, venga presentata una pratica edilizia per la realizzazione di opere, le stesse possono essere collegate al cambio d'uso, con richiesta di verifica per l'eventuale adeguamento della dotazione di servizi (monetizzazione) e conguaglio oneri. Tutto ciò salvo diversa posizione in merito dell'Ufficio tecnico.

Alla luce delle considerazioni in merito alla normativa edilizia di cui sopra, considerata l'assenza degli Atti di Fabbrica e dunque la verifica di quanto autorizzato in origine, a fronte delle plurime incongruenze sopra esposte, posto quanto sommariamente riferito verbalmente dagli Uffici, in assenza di pareri scritti da parte del Comune, non potendo la

sottoscritta esprimersi compiutamente in merito alla regolarità edilizia/urbanistica, tenuto conto delle oggettive condizioni in cui il bene si è presentato all'ispezione peritale, considerata la necessità di procedere con opere da eseguire per garantire un utilizzo con permanenza dei vani e la verosimile necessità di corrispondere il contributo di costruzione, salvo eventuali problematiche in merito, si procederà nella successiva valutazione tenendo in considerazione quanto sopra nella determinazione del valore unitario (prendendo come riferimento i valori di depositi/magazzini, tenendo comunque in considerazione le caratteristiche del bene e quanto riferito dal Comune). L'angolo cottura evidentemente non è regolare e andrà rimosso. Se occorre procedere con sanatoria per i motivi di cui sopra, non coerenti a quanto dichiarato nella DIA, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 il rilascio del permesso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, *fatte salve eventuali criticità in merito all'ammissibilità del cambio d'uso che possano emergere*. Si considerano separatamente i soli costi tecnici indicativi per idonea pratica edilizia di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale stimati in **€ 1.500,00** circa.

CORPO B

In assenza degli Atti di Fabbrica non è noto se il vano cantina sia stato oggetto di autorizzazione. Dunque non è possibile asseverarne la regolarità.

7.3. Conformità catastale

Storia catastale

Gli immobili oggetto di Procedura sono stati costituiti come segue:

CORPO A:

- l'attuale sub. 753 del mappale 733 foglio 5 deriva dalla soppressione dell'originario sub. 736 per variazione della destinazione del 27.04.2021 - pratica n. MI0119686 da DEPOSITO a UFFICIO (n. 39605.1/2021);
- il sub. 736 (C/2 di medesima superficie) al mappale 733 del foglio 5 è stato oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 14.03.2011 pratica n. MI0242755 (n.48710.1/2011). Deriva da variazione del 18.11.2002 pratica n. 873857 per rettifica (n. 64957.1/2002) che ha comportato la soppressione dell'originario bene al foglio **4**, mappale 733, sub. 701 (C/2 di medesima superficie);
- il sub. 701 era stato costituito il 16.11.1995 (n. B04423.1/1995).

CORPO B:

- l'attuale il sub. 737 (C/2) al mappale 733 del foglio 5 deriva da variazione del 18.11.2002 pratica n. 873787 per rettifica (n. 64954.1/2002) che ha comportato la soppressione dell'originario bene al foglio **4**, mappale 733, sub. 702 (C/2 di medesima superficie);
- il sub. 702 era stato costituito il 16.11.1995 (n. B04423.1/1995).

Come riportato al § 4.2, nella trascrizione del titolo di provenienza del 22.10.2002 rep. 106952 si legge: *"si dà atto che, per mero errore materiale in sede di accatastamento, gli immobili in oggetto sono stati censiti col mapp. 733 del fg. 4, anziché col mapp. 733 del fg. 5, area sulla quale, in realtà, sorge lo stabile di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto. La parte acquirente, pertanto, provvederà a presentare all'Ufficio del Territorio di Milano ogni opportuna denuncia, dichiarazione e documentazione al fine di rettificare i predetti identificativi catastali"*. Viene inoltre indicato che precedentemente gli immobili erano identificati con scheda n. 500 del 1968.

Difficoltà riscontrate e regolarizzazione

Richiamando quanto indicato al § 7.2, previa regolarizzazione delle difformità edilizie, si dovrà procedere a ripresentare scheda con modello Docfa che riporti la corretta destinazione d'uso dell'unità CORPO A. Costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa: € 250,00 oltre accessori di legge.

Per quanto riguarda il CORPO B, la scheda non rappresenta correttamente l'altezza del vano, posto che trattasi di sottoscala con porzioni inferiore a metri 1.50 e altezza massima rilevata inferiore a quella rappresentata in scheda. Occorre procedere con nuova scheda mediante modello Docfa. Costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa: € 250,00 oltre accessori di legge.

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%, superficie considerata per altezza maggiore di metri 1.50, misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

CORPO A				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
CORPO A	m ²	182,00	100%	182,00
CORPO B	m ²	2,40	25%	2,40
				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, Listino della Camera di Commercio – 2023 – Semestre 2, Borsino Immobiliare – quotazioni marzo 2024, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2023

Corbetta - Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Magazzini

valore di mercato: **min. 450,00 €/mq – max. 600,00 €/mq**

Uffici

valore di mercato: **min. 1.100,00 €/mq – max. 1.600,00 €/mq**

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

2° Semestre 2023

Provincia Settore Ovest – Corbetta - Centro

Magazzini

non presente valorizzazione

Uffici

valore di mercato: **min. 1.250,00 €/mq – max. 1.550,00 €/mq**

- Valori relativi al Borsino Immobiliare – marzo 2024

Corbetta/Centro

Magazzini

valore di mercato: **min. 389,00 €/mq – max. 562,00 €/mq**

Uffici

valore di mercato: **min. 1.161,00 €/mq – max. 1.574,00 €/mq**

9.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO A	182,00 m ²	700,00 €/m ² (*)	127.400,00 €
CORPO B	2,40 m ²	a corpo (**)	420,00 €
LOTTO UNICO			127.820,00 €
		arrotondato	128.000,00 €

- (*) stante le considerazioni di cui al precedente § 7.2 in merito alla destinazione d'uso sulla base delle analisi edilizie/urbanistiche effettuate, tenuto comunque conto delle informazioni fornite verbalmente dal Comune e delle caratteristiche del bene
- (**) nella misura indicativa del 25% quale pertinenza accessoria non direttamente comunicante del CORPO A

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. - 6.400,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative - 2.000,00 €

Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio - 0,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni 119.600,00 €
arrotondato **120.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%) 101.660,00 €
arrotondato 102.000,00 €

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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si richiama quanto indicato al § 3.2.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama quanto indicato: al § 2 circa le scadenti condizioni manutentive dell'unità, con le consistenti tracce di umidità; ai § 7.2 e 7.3 in merito alla situazione urbanisti-

ca/edilizia/catastale, stante l'assenza degli Atti di Fabbrica, con impossibilità di asseverare la conformità edilizia, e le incongruenze in merito al cambio d'uso senza opere; al § 4 circa il diritto all'uso di bagno comune in corte; al § 6 circa quanto riferito dall'Amministrazione di Condominio.

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

Si allegano alla presente relazione:

- 1 Documentazione catastale:
 - 1.A CORPO A
 - 1.B CORPO B
- 2 Documentazione fotografica
- 3 Documentazione in merito allo stato occupativo
 - 3.1 Comunicazione Agenzia Entrate
 - 3.2 Provvedimento convalida sfratto
- 4 Provenienza:
 - 4.1 Atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 05.05.2021 rep. 11454/8379
 - 4.2 Nota di trascrizione Verbale di Assemblea Notaio [REDACTED] in data 9 novembre 2022 repertorio n. 17287/9092
 - 4.3 Nota di trascrizione atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 17.05.2011 rep. 79834/14461
 - 4.4 Nota di trascrizione atto di compravendita Notaio Rob [REDACTED] del 31.01.2003 rep. 4056
 - 4.5 Not di trascrizione atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 22.10.2002 rep. 106952
 - 4.6 Nota di trascrizione atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 25.01.1990 rep. 61826
- 5 Documentazione ipotecaria ventennale
 - 5.1 Certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
 - 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 6 Documentazione Amministrazione di Condominio
- 7 Documentazione edilizia
 - 7.1 DIA del 21.04.2004 n. 108
 - 7.2 DIA del 04.11.2011 n. 28
 - 7.3 Nulla Osta in data 18.11.1957 n. 1092 e Abitabilità in data 08.01.1959 trasmessi dall'Amministratore e grafiche allegate (senza timbri comunali)
- 8 Copia privacy elaborato di stima

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 18 (diciotto) 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: 18.03.2024

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Testa

