

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 386/2024**

promossa da: **LEVITICUS SPV SRL**

contro: **[OMISSIS]**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/11/2024 ORE 12,15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: **Pubblico esercizio con laboratorio** in Pero (MI), via Figino n. 28



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

**Pubblico esercizio con laboratorio in Pero** (MI), Via Figino 28

Categoria: sub. 715, cat. C1 [ pubblico esercizio ] – sub. 717, cat. C3 [laboratorio]

Dati Catastali: foglio 4, particella 25, subalterni 715 e 717, piano rialzato (terra catastale)

### Stato occupativo

Corpo A: libero al sopralluogo

### Contratti di locazione in essere

Presso l'agenzia delle entrate sono stati rinvenuti due contratti di locazione risolti.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 280.000,00

da occupato: € non ricorre il caso

**LOTTO UNICO****PERO(MI), Via Figino 28, PUBBLICO ESERCIZIO CON LABORATORIO****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pero (MI), Via Figino n. 28, unità commerciale posta al piano rialzato composta da un pubblico esercizio con servizi e annesso e comunicante laboratorio con servizio.

Il pubblico esercizio è identificato catastalmente con il fg 4, particella 257, sub. 715 e il laboratorio con il fg 4, particella 257, sub. 717.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [OMISSIS].

Il pignoramento grava sull'intero immobile identificato catastalmente con il fg 4, particella 257, sub. 715 e con il fg 4, particella 257, sub. 717.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pero (MI), come segue:****Pubblico esercizio (ristorante)**

Intestato: [OMISSIS].

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 4, part. 257, sub. 715**

dati classamento: Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 135 mq, sup. catastale 155 mq, rendita euro 3.088,67.

Indirizzo: via Figino n. 28, Piano T

Dati derivanti da:

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 2/11/2020, pratica n. MI0287171, in atti dal 3/11/2020, Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 102334.1/2020).
- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 28/05/2009, pratica n. MI0455745, in atti dal 28/05/2009, rettifica d'ufficio Classamento (n. 39818.1/2020)
- Variazione nel classamento del 21/07/2005, pratica n. MI0553008 in atti dal 21/07/2005 variazione di Classamento (n. 99360.1/2005)
- Frazionamento e fusione del 21/07/2004, pratica n. MI0495880 in atti dal 21/07/2004, Frazionamento e fusione (n. 58177.1/2004).

**Laboratorio**

Intestato: [OMISSIS].

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 4, part. 257, sub. 717**

dati classamento: Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 58 mq, sup. catastale 67 mq, rendita euro 128,80.

Indirizzo: via Figino n. 28, Piano T

Dati derivanti da:

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 2/11/2020, pratica n. MI0287171, in atti dal 3/11/2020, Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 102334.1/2020).
- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 28/05/2009, pratica n. MI0455745, in atti dal 28/05/2009, rettifica d'ufficio Classamento (n. 39818.1/2020)
- Variazione nel classamento del 21/07/2005, pratica n. MI0553008 in atti dal 21/07/2005 variazione di Classamento (n. 99360.1/2005)
- Frazionamento e Fusione del 21/07/2004, pratica n. MI0495880 in atti dal 21/07/2004, Frazionamento e fusione (n. 58177.1/2004).

#### 1.4. Coerenze

**Dell'intero immobile** composto dai subb. 715 – 717:

proprietà di terzi sub. 718, portico e scala comune sub. 713, cortile comune sub. 712, altra proprietà mappale 275 e sub. 729 (cortile comune ai soli subb. 727, 730, 731 e 732).

**Nota:** i subb. 727,730, 731,732 ed il cortile sub. 729 sono stati originati dal frazionamento dell'originario sub. 719.

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

Nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pero (MI), Zona industriale posta a circa 1,5 km dal comune

Fascia/zona: PERIFERICA/ PERIFERICA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: pochi in quanto zona industriale.

Principali collegamenti pubblici: fermata della metropolitana M1 Pero a 900 metri circa

Collegamento alla rete autostradale: svincolo Tangenziale Ovest a 1,5 Km circa.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- L'intero immobile in origine era un edificio industriale di un solo piano. In seguito ad una corposa ristrutturazione è stato realizzato un edificio composto da piano rialzato, piano primo e seminterrato, oltre a un sottotetto non abitabile
- struttura: c.a.
- copertura: a falde con struttura in legno e manto in tegole
- facciate: rivestite in lastre di pietra e intonaco a civile
- accesso: pedonale dalla Via Figino
- scala esterna: in c.a. rivestita in marmo
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti / scarse

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il bene oggetto di procedura è un immobile commerciale posto al piano rialzato, adibito ad attività di ristorazione risultata in disuso in sede di sopralluogo. L'immobile è composto da due unità catastali comunicanti tra loro e poste al piano rialzato, un negozio con servizi e un laboratorio con ripostiglio e servizio. Il negozio è arredato con un bancone per me-scita e tavoli per la ristorazione e il laboratorio predisposto come cucina.

Il negozio si compone di un unico ambiente con bagni, il laboratorio si compone di due distinti ambienti con ripostiglio e bagno con antibagno. L'accesso principale all'immobile avviene dal negozio, dapprima dal cortile comune sulla Via Figino, dalla piccola rampa pedonale poi e infine percorrendo il portico di proprietà. Il secondo accesso all'immobile è presente nel laboratorio, dapprima si accede al cortile comune sulla via Figino, poi alla piccola rampa comune e infine dal portico comune.

#### **Corpo A:**

##### Immobile (negozio e laboratorio):

- esposizione: doppia su cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite con piastrelle nel locale laboratorio e nei locali bagno, piccola boiserie in legno nel locale negozio
- pavimenti: in piastrelle di gres o similare, in ceramica nel bagno
- infissi esterni: in legno con vetri singoli
- porta d'accesso: in legno e vetro
- porte interne: in legno pieno
- imp. citofonico: non rilevato
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: autonomo con termosifoni in acciaio e caldaietta murale (funzionamento caldaietta non accertato)
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale
- servizi igienici: attrezzati con lavabo e tazza
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa
- condizioni generali: scarse / sufficienti.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura si colloca nella zona industriale di Pero, dove sono presenti anche la ricicleria AMSA, il cimitero e il termovalorizzatore a2a.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Per l'immobile è stato rinvenuto l'APE N. 1517000002614 e l'APE n. 1517000006314 entrambi scaduti per decorrenza dei dieci anni dal deposito presso il CERR.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Negli atti di fabbrica depositati presso gli archivi comunali non sono stati rinvenuti i collaudi dei cementi armati.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode nominato, si è rinvenuto che l'immobile era libero e in uso all'esecutato.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Presso l'agenzia delle entrate sono stati rinvenuti due contratti di locazione per l'immobile oggetto di procedura per i distinti subb. 715 e 717 entrambi risolti in data 14/01/2022.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

[OMISSIS] – proprietà per la quota di 1/1 dal 02/11/2022 in forza di:

- Successione in morte di [OMISSIS], deceduto il 06/02/2022 (successione non trascritta)
- Atto di rinuncia all'eredità da parte degli eredi [OMISSIS] con atto del 02/11/2022, rep. 35448/10800 Notaio Guido Peregalli
- Trascrizione successioni in morte di [OMISSIS] del 05/06/2023 ai nn. 75971/52904 e rettifica trascritta il 04/07/2023 ai nn. 92747/64931 avente ad oggetto altri beni
- Trascrizione accettazione tacita di eredità in data 22/01/2024 ai nn. 7453/58252 in morte di [OMISSIS] da parte di [OMISSIS], nascente da atto Notaio Grilli Giulio del 06/07/2023, in rettifica alla nota già trascritta in data 18/12/2023 ai nn. 170915/120037 in riferimento alle corrette unità negoziali ed alle relative quote.

N.B. Nella relazione notarile agli atti a firma del Notaio in Corleone Giulia Messina Vitranò si precisa che i sigg. [OMISSIS] rinunciavano all'eredità di [OMISSIS] con atto di rinuncia pura e semplice del 2/11/2023 n. 35448 di rep. e n. 10800 di raccolta del Notaio Guido Peregalli.

## 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [OMISSIS] per la quota di ½ e di [OMISSIS] per la quota di ½ per acquisto con atto in autentica Notaio Pietro Sormani di Milano in data 07/07/1995, rep. n. 135698/36748, trascritto il 19/07/1995 ai nn. 64707/39803.
- Con atto di divisione a rogito Notaio De Martinis Paolo, in data 10/11/2004, rep n. 55162, trascritto a Milano 2 in data 19/11/2004 ai nn. 167849/87995 il Sig. [OMISSIS], ha ceduto la quota di ½ a [OMISSIS].

### **Nota:**

A [OMISSIS] è attribuita la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione già censito al foglio 4, mappale 257, sub. 715 e 717e altri beni non oggetto della presente relazione.

All'articolo 4 dell'atto di divisione viene specificato "che i condividenti dichiarano che restano comuni:

- il cortile al piano terreno individuato nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 712;
- il portico al piano terreno individuato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 713;
- il balcone al piano primo individuato nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 714;
- il lastrico solare al piano primo individuato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 715 “.

Erroneamente nell'atto di divisione il lastrico comune sub 723 viene indicato come sub. 715. Il sub. 723 ha originato poi i due lastrici solari subb. 724 e 725.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 17/05/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico alla data del 5/10/2024) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 05/08/2010 ai nn. 103922/25639 derivante da atto a garanzia di finanziamento a rogito atto Notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese in data 23/07/2010 rep. 90912/16481, a favore di Banca Popolare di Lodi Spa, con sede in Lodi, codice fiscale 05754690963, domicilio ipotecario eletto in Lodi, Via Polenghi Lombardi n. 13, contro [OMISSIS]. Importo ipoteca € 1.091.993,60 di cui € 545.996,80 di capitale. Durata del vincolo 30 anni. A margine risulta annotazione ad iscrizione nn. 117501/20230 del 25/11/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto integrativo di mutuo ipotecario del 13/11/2015, Notaio Bufano Maria con sede in Lodi, numero di repertorio 406760/29214.

Grava sugli immobili oggetto di procedura e sul subalterno 727 non oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 23/11/2021 rep. 21192 Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto il 10/12/2021 ai nn. 175833/119928 contro [OMISSIS] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Leviticus SPV Srl con sede in Roma, codice fiscale 14978561000. Grava sugli immobili oggetto di procedura e sul subalterno 727 estraneo alla procedura.

**Pignoramento** del 19/04/2022 rep. 5091 Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto il 17/06/2022 ai nn. 87528/59030 contro [OMISSIS] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Leviticus SPV Srl con sede in Roma, codice fiscale 14978561000. Grava sugli immobili oggetto di procedura e sul subalterno 727 estraneo alla procedura.

**Pignoramento** del 27/03/2024 rep. 1408 Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto il 03/05/2024 ai nn. 57348/41361 contro [OMISSIS] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Leviticus SPV Srl con sede in Roma, codice fiscale 14978561000. Grava sugli immobili oggetto di procedura.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

## 6 CONDOMINIO

Lo stabile non è amministrato da un professionista del settore e quindi le spese sono ripartite tra le parti in assenza di tabella millesimale e regolamento di condominio. Lo scrivente non ha quindi potuto accertare a quanto ammontino le spese ordinarie del bene oggetto di procedura.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non rinvenuti.

## 6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pero, Variante Generale al piano di Governo del Territorio – PGT “PERO 2030” approvata con deliberazione di C.C. n. 10 del 3/04/2023: Tessuto Urbano Consolidato produttivo [TUC-P] – art. 41 N.T.A.

Le destinazioni d'uso principali del tessuto urbano consolidato TUC-AE sono costituite dal settore terziario [Gf 3], settore secondario [Gf2.1] e attività artigianale di servizio [Gf2.4] e Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo [Gf4] 4. Le attività di commercio al dettaglio [Gf5] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 50 delle presenti NTA (tra cui sono ammessi gli esercizi di vicinato per superfici fino a 250 mq).

È escluso l'insediamento delle destinazioni d'uso residenziale [Gf1] con la sola eccezione della residenza di pertinenza delle attività produttive. Attività logistica [Gf2.3] ammessa solo nella zona con accesso diretto alla tangenzialina (SS n.11) senza passare dalla viabilità interna al tessuto residenziale.

### 7.2. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pero (MI)

#### Premessa

L'intero stabile in origine viene edificato come capannone su un unico piano come fabbricato destinato a laboratorio di verniciatura. In seguito ad una corposa ristrutturazione iniziata nel 2003, è stato realizzato un edificio composto da piano rialzato, piano primo e seminterrato, oltre a un sottotetto non abitabile.

**Permesso di Costruzione n. 76/1968 del 28.08.1968** per la costruzione di fabbricato da adibirsi a laboratorio verniciatura. In data 31.01.1978 la parte ha richiesto modifiche interne e apertura luci sulla parete ovest. La richiesta ha subito diniego del Comune in data 22.05.1978 perché “lo spogliatoio comporta soggiorno di persone: deve avere altezza media 2,50 mt – Le luci a confine non servono”. Dunque il soppalco non è stato autorizzato. Si rileva altresì comunicazione del Comune circa il fatto che sia stata eseguita recinzione irregolare eccedente i 3 metri del limite di proprietà verso strada comunale. La parte chiedeva precario in merito. Non rilevato prosieguo di comunicazioni in merito. Nelle pratiche edilizie successive tale porzione sarà esclusa, con indicazione di porzione in concessione al Comune (catastalmente di proprietà comunale).

#### Condono

Nei titoli di provenienza viene citata Domanda di Condono n. 48/12 del 01.04.1986, per la quale, si legge, “è stata versata per intero l'oblazione ma il Comune non ha emesso provvedimento in sanatoria”. A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pero, tale domanda non è stata rintracciata, essendo i numeri indicati riferiti a pratiche inerenti ad altri immobili.

### **Successive pratiche inerenti il laboratorio**

- Denuncia di Inizio Attività n. 59/1997 n. 5/2001 in data 11.07.1997 prot. 14980 per "frazionamento di unità immobiliare con formazione di tavolato interno divisorio". Dichiarazione di fine lavori protocollata in data 07.10.1997. Viene dato per esistente e autorizzato il soppalco nonché una tettoria sul lato posteriore.
- Concessione Edilizia n. 6/2001 del 19.02.2001 prot. 5589 del 14.03.2000 relativa a "cambio di destinazione d'uso e ampliamento in edificio industriale". La pratica è stata archiviata in data 11.08.2003 su istanza della parte che dichiara di non aver eseguito i lavori e chiede che gli oneri già versati siano scomputati nella pratica edilizia successiva.
- Denuncia di Inizio Attività n. 12/2003 prot. 4351 del 28.02.2003 per rifacimento copertura. La pratica è stata annullata su richiesta della parte in data 11.08.2003 prot. 15897 in quanto i lavori non sono stati effettuati.

### **Ristrutturazione radicale per la realizzazione dell'edificio attuale**

Il fabbricato, che in origine è un capannone destinato a laboratorio di verniciatura, viene modificato e ampliato in modo radicale a partire dall'anno 2003 e negli anni successivi per realizzare un edificio pluripiano composto da più unità immobiliari con differenti destinazioni d'uso mediante le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di Inizio Attività n. 46/2003 in data 11.07.2003 prot. 13682** per "ampliamento della superficie lorda di pavimento dell'esistente edificio produttivo (ridistribuzione e aumento delle unità produttive) con realizzazione di casa per il custode". Le opere in progetto consistono in: "modifiche della copertura; frazionamento e ristrutturazione del laboratorio al piano rialzato; realizzazione di un piano primo a uso residenza e uffici; realizzazione di un piano seminterrato a uso cantina; realizzazione di scala di collegamento tra pianoterra-rialzato e piano primo; realizzazione scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato; modifica delle aperture di facciata (finestre, portefinestre e portoncini di ingresso); realizzazione di tutti gli impianti tecnologici". In data 08.08.2003 il Comune chiedeva integrazione documentale, con contestuale sospensione dei lavori. In data 11.08.2003 la parte protocollava documentazione integrativa. Veniva richiesta la monetizzazione dei parcheggi che non potevano essere reperiti. Presente dichiarazione con cui la parte si sarebbe impegnata a depositare progetto cementi armati, progetto isolamento e impianto termico, progetto isolamento acustico prima dell'inizio dei lavori: tale documentazione non è stata rintracciata tra i documenti messi a disposizione dagli uffici.

- **Denuncia di Inizio Attività in variante n. 49/2004 in data 21.05.2004 prot. 9951** per "modifica tavolati interni e modifica delle aperture di facciata (finestre, portefinestre e portoncini di ingresso) per diversa suddivisione piano rialzato e piano primo; modifica scala di collegamento tra piano terra-rialzato e piano primo; modifica scala di collegamento tra piano terra e seminterrato; ampliamento superficie piano seminterrato a uso cantina; cambio d'uso di una parte del piano rialzato da laboratorio a esercizio commerciale; realizzazione di recinzione fronte Via Figino e posa in opera cancelli".

- **Denuncia di Inizio Attività n. 25/2005 del 18.03.2005 prot. 5390** per "trasformazione a piano primo di una parte di residenza in uffici (pari a mq 30.00 di s.l.p.); modifica tavolati interni; realizzazione scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato; modifica ingresso al piano seminterrato; posa in opera di elementi di arredo fisso al piano seminterrato; modifica dei parapetti di balconi e terrazzo". All'interno della DIA si riscontra comunicazione in data 11.09.2007 prot. 16474 presentata con la successiva DIA 51/2007 con cui la proprietà comunica: "che tutti i lavori autorizzati con Pratica Edilizia n. 46/03 e successive varianti sono stati ultimati il 31.03.2005 conformemente ai progetti denunciati. La domanda di agibilità presentata il 09.04.2005 si riferiva a tutto l'immobile. Le aperture nel sottotetto sono state realizzate dal

sottoscritto successivamente alla chiusura dei lavori per aerare gli impianti e i locali su esso dislocati. Con la presente si impegna a chiudere o a sanare le aperture". Viene allegato a tale comunicazione collaudo a firma del direttore lavori in cui viene dichiarata la fine dei lavori il 31.03.2005 riferendosi alle DIA n. 46/2003 e successiva variante del 2004. Non viene citata la DIA 25/2005.

- **Richiesta di Agibilità 16/2004, prot. 18212 del 18.09.2004** con riferimento alla DIA prot. 13682 e successiva variante prot. 9951 per ristrutturazione e ampliamento a piano rialzato. Non è indicato il subalterno e non vi è documentazione allegata.

- **Richiesta di Agibilità 9/2005, prot. 6910 del 09 aprile 2005** con riferimento all'intervento di ristrutturazione, frazionamento, cambio d'uso subalterni dal 712 al 723 di cui alla DIA n. 46/2003 e successive varianti. Si rinviene nel fascicolo della Agibilità Dichiarazione di fine lavori a firma della proprietà con cui si comunica che i lavori nel cantiere di Via Figino n. 28 sono terminati in data 05.04.2005.

- **Denuncia di Inizio Attività n. 81/2005 del 06.08.2005 prot. 14932** per "realizzazione di scala di servizio in ferro per accedere agli impianti tecnologici installati nel sottotetto; realizzazione porta di accesso al sottotetto con modifica della falda di copertura". La DIA è stata archiviata su richiesta di annullamento della parte prot. 15060 del 09.08.2005.

- **Denuncia di Inizio Attività n. 23/2006 del 06.03.2006 prot. 3803** per "realizzazione soprizzo e scala esterna nell'edificio commerciale sito in Via Figino n. 28". La pratica è stata archiviata dal Responsabile del Procedimento in data 05.06.2006 con conclusione del procedimento per decorrenza dei termini presentazione documenti integrativi essenziali richiesti dal Comune.

- **Denuncia di Inizio Attività n. 66/2006 del 29.06.2006 prot. 11754** per "trasformazione di una parte del sottotetto esistente non accessibile per la realizzazione di locali ad uso ufficio e relativi servizi igienici; apertura di finestre e lucernari; realizzazione di scala interna per accedere ai locali al piano secondo; demolizione tettoia, WC e disimpegno nel laboratorio 1". La parte ha chiesto annullamento della DIA. Nei documenti comunali non presente comunicazione di archiviazione da parte degli uffici.

- **Denuncia di Inizio Attività n. 51/2007 del 07.05.2007 prot. 8843** per "realizzazione scala di servizio in metallo per accedere ai locali caldaia installati nel sottotetto; modifica falda di copertura per consentire l'apertura della porta di accesso al piano sottotetto; realizzazione di tavolati interni nel piano sottotetto per installazione caldaie". A seguito di comunicazione di interruzione dei termini e diffida a iniziare i lavori prot. n. 112267/11.06.2007, la parte effettuava due integrazioni (prot. 12226/21.06.2007 e 14309/26.07.2007). In data 02.08.2007 il Comune effettuava la verifica della regolarità formale e della completezza documentale, altresì richiedendo memoria scritta in spiegazione a quanto indicato: "da una verifica delle pratiche agli atti relative all'immobile in oggetto si è riscontrato che le finestre dichiarate nello stato dei luoghi del piano sottotetto non risultano mai state denunciate". Con comunicazione in data 11.09.2007 prot. 16474 la parte comunicava "che tutti i lavori autorizzati con Pratica Edilizia n. 46/03 e successive varianti sono stati ultimati il 31.03.2005 conformemente ai progetti denunciati. La domanda di agibilità presentata il 09.04.2005 si riferiva a tutto l'immobile. Le aperture nel sottotetto sono state realizzate dal sottoscritto successivamente alla chiusura dei lavori per aerare gli impianti e i locali su esso dislocati. Con la presente si impegna a chiudere o a sanare le aperture". Viene allegato a tale comunicazione collaudo a firma del direttore lavori in cui viene dichiarata la fine dei lavori il 31.03.2005 riferendosi alle DIA n. 46/2003 e successiva variante del 2004. Non viene citata la DIA 25/2005. Non risulta pratica di sanatoria per le aperture.

- **Denuncia di Inizio Attività n. 144/2007 del 27.11.2007 prot. 21898** per "ristrutturazione laboratorio e realizzazione di piano box in edificio industriale; creazione di un nuovo esercizio commerciale in edificio industriale". La pratica è stata oggetto di diniego e archiviata.

- **Denuncia di Inizio Attività 11/2008 del 13.02.2008 prot. 2796** per "apertura di due porte nel piano sottotetto per rendere accessibili due locali a uso ripostiglio". Non presente comunicazione di fine lavori.

- **Denuncia di Inizio Attività n. 21/2008 del 07.03.2008 prot. 4410** per "ristrutturazione laboratorio 1 con realizzazione di nuovo bagno e box; installazione di tutti gli impianti tecnologici necessari; realizzazione di tavolati interni nel piano seminterrato esistente per realizzazione di spazio commerciale e relativo spazio per servizi WC; apertura di alcune finestre; adeguamento pianerottolo scala esterna di collegamento piano terra/piano seminterrato e installazione di servoscala". Non presente nel fascicolo ricevuta di pagamento del contributo sul costo. Presente Certificato di collaudo parziale prot. 10244 del 27.05.2008 in cui il Direttore Lavori dichiara che le opere sono state ultimate in data 23.05.2008 con riferimento al solo esercizio commerciale mentre restano da eseguire le opere relative alla ristrutturazione del laboratorio. Allegate le Dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico-sanitario in data 27.05.2008 mentre la conformità dell'impianto elettrico allegata si riferisce a unità a piano rialzato ed è datata 01.04.2005.

- **Richiesta di Agibilità n. 17/2008, prot. 10245 del 27.05.2008** con riferimento alla DIA prot. 4410 del 07.03.2008 per cambio d'uso di una porzione di cantina in negozio (subalterno 727).

- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 5/2010 in data 18.05.2010 - pratica n. 4/2010 prot. 6882 del 01.04.2010** per "modifiche interne al piano seminterrato ad uso terziario" unità subalterno 727. Le opere sono così descritte: "Opere oggetto di sanatoria: modifica di tavolati interni nel locale 12 deposito; modifica di una parete tra il deposito 12 e l'esercizio commerciale con diminuzione della superficie del bar; realizzazione di un locale tecnico e della relativa porta di accesso vicino all'ingresso principale del bar; realizzazione di due tavolati in prossimità dell'ingresso principale; realizzazione di una rampa per accedere all'area WC/spogliatoio; chiusura della porta tra il ripostiglio 11 e il deposito 10; realizzazione di due tavolati nel locale spogliatoio. Opere in progetto: posa in opera di una porta a due battenti per accesso al ripostiglio 11; posa in opera di una porta a due battenti per disimpegnare la zona WC/spogliatoio dall'ingresso secondario; realizzazione di una doccia nel locale 8". Viene specificato che trattasi di esercizio commerciale con attività di bar: la destinazione d'uso citata nel titolo è terziaria.

- **Denuncia di Inizio Attività n. 81/2010 del 30.07.2010 prot. 14884** per modifiche al piccolo fabbricato interno (originario sub. 728). Con questa pratica viene creato il cortile comune sub. 729.

- **Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche n. 8/2011 in data 08.03.2011 prot. 4520** con riferimento ai subalterni 729, 730, 731, 732. Certificato di collaudo in data 24.02.2011 prot. 3659.

- **Comunicazione di inizio lavori n. 10/2017 prot. 20241 in data 27.11.2017** per spostamento di servoscala nell'unità sub. 727. Nota. Non rilevate puntuali Comunicazioni di fine lavori. La fine lavori è il più delle volte dichiarata nelle richieste di agibilità.

- **Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edili** per il sub. 715 (bene oggetto di procedura) in data 20/10/2020, da commerciale esercizi di vicinato in pubblici esercizi.

### **7.3 Conformità edilizia**

#### **Sintesi delle pratiche edilizie afferenti il bene oggetto di procedura**

- Nel 1968, in forza di permesso di costruire viene edificato un capannone destinato a laboratorio di verniciatura
- Con D.I.A. n. 46/2003 dell'11/07/2003, prot. 13682, viene frazionato e ristrutturato il

laboratorio al piano rialzato ed ampliato lo stabile con la costruzione di altri immobili non oggetto di perizia. I due subalterni 715 e 717, oggetto di procedura, sono due distinti laboratori non collegati tra loro

- Con D.I.A. n. 49/2004 del 21/05/2004, prot. 995, in variante alla D.I.A. n. 46/2003, vengono eseguite varianti interne ed esterne ai beni e al fabbricato e modificata con cambio d'uso la destinazione del sub. 715 da laboratorio ad esercizio commerciale. I due immobili 715 e 717 sono ancora due unità distinte e non collegate
- **Nelle pratiche edilizie si è rinvenuta la richiesta di Agibilità 16/2004, prot. 18212 del 18.09.2004** con riferimento alla DIA prot. 13682 e successiva variante prot. 9951 per ristrutturazione e ampliamento al piano rialzato. Non è indicato il subalterno e non vi è documentazione allegata (si suppone che l'agibilità sia attestata in quanto non risulta agli atti alcuna documentazione di interruzione dei termini da parte degli uffici comunali)
- **Richiesta di Agibilità 9/2005, prot. 6910 del 09 aprile 2005** con riferimento a intervento di ristrutturazione, frazionamento, cambio d'uso dei subalterni dal 712 al 723 di cui alla DIA n. 46/2003 e successive varianti. E' presente nel fascicolo dell'agibilità la dichiarazione di fine lavori a firma della proprietà con cui si comunica che i lavori nel cantiere di Via Figino n. 28 sono terminati in data 05.04.2005 e si allega collaudo e conformità dei lavori eseguiti alla D.I.A. n. 46/2003 e successive varianti da parte del direttore dei lavori Ing. Bussoli Renato (si suppone che l'agibilità sia attestata in quanto non risultano agli atti alcuna documentazione di interruzione dei termini da parte degli uffici comunali)
- Con comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edili in data 20/10/2020 il subalterno 715 ha variato la sua destinazione da commerciale ad esercizi di vicinato in pubblici esercizi, mentre il sub. 717 è ancora laboratorio
- Dall'esame delle pratiche edilizie e dal sopralluogo effettuato per verificare lo stato di fatto, lo scrivente ha rinvenuto le seguenti difformità edilizie:

le due unità subb. 715 e 717, sebbene siano due distinte unità catastali, nello stato di fatto sono comunicanti tra loro per mezzo di un'apertura praticata nel muro di confine, lo scrivente non ha rinvenuto nessuna pratica edilizia per la demolizione del muro e l'apertura di un varco tra le due unità. Il balcone annesso al portico del sub. 715, nelle tavole delle pratiche edilizie è sempre stato rappresentato come marciapiede, nella tavola della D.I.A. 4410 del 7/03/2008 viene rappresentato come balcone esistente ma non risultano pratiche edilizie della variazione. Non risulta autorizzato da nessuna pratica edilizia anche il vetrocemento posto nella parete del laboratorio. La larghezza interna del sub. 715 nello stato di fatto è lievemente difforme da quanto indicato nelle tavole edilizie ma rientra nelle tolleranze costruttive consentite dall'art. 34 del testo unico e dal successivo decreto legge salva casa n. 69 del 2024.

Le difformità sono sanabili previo deposito di una pratica edilizia in sanatoria. Lo scrivente ritiene che vi possano essere modifiche da sanare anche delle parti comuni dello stabile data la frammentarietà e le molteplici pratiche edilizie che lo hanno interessato negli anni e, quindi, ritiene congruo applicare un'ulteriore decurtazione del 10% al valore finale del bene sia per la sanatoria delle irregolarità evidenziate che per possibili sanatorie della facciata, del tetto e della recinzione comune dello stabile.

#### 7.4 Conformità catastale

La planimetria catastale non riporta i tramezzi di separazione nei bagni. La planimetria è da aggiornare allo stato di fatto. I costi rientrano per la regolarizzazione catastale e sono stati considerati nella decurtazione del 10% del valore complessivo, decurtazione stimata per la sanatoria dell'immobile e per possibili sanatorie delle parti comuni del fabbricato.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Negozio	mq.	142,0	100%	142,0
portico-balcone	mq.	28,0	25%	7,0
		<b>170,0</b> mq. lordi		<b>149,0</b> mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	61,7	100%	61,7
		<b>61,7</b> mq. lordi		<b>61,7</b> mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto 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.

**a. Fonti d'informazione****Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Pero (MI)

Fascia/Zona: Periferia

Valore mercato per Negozi in stato conservativo normale, prezzo min. 1200,00 / prezzo max. 1800,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per Negozi in stato conservativo normale, prezzo min. 7,5 / prezzo max. 11,60 (Euro/mq x mese)

Valore mercato per laboratori in stato conservativo normale, prezzo min. 600,00 / prezzo max. 800,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per laboratori in stato conservativo normale, prezzo min. 3,9 / prezzo max. 5,10 (Euro/mq x mese)

**Camera di Commercio di Milano e Provincia**

Comune: Pero (MI)

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Periferia

Valore di compravendita per Negozi, prezzo min. 1400,00 / prezzo max. 1800,00(Euro/mq)

Valore di compravendita Capannoni nuovi o ristrutturati, prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1000,00(Euro/mq)

N.B. Negozi simili stimati nello stesso stabile nell'anno 2022 : Euro 1600,00 /mq

**b. Valutazione LOTTO UNICO**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
NEGOZIO	C1	149,0	□ 1.800,00	□ 268.200,00
				□ <b>268.200,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
LABORATORIO	C3	62,0	≈ 1.000,00	≈ 62.000,00
				≈ 62.000,00

**c. 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

• **VALORE LOTTO** ≈ 330.200,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -≈ 16.510,00

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative e stimate pari ad una decurtazione del 10% del valore: -≈ 33.020,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** ≈ 280.670,00  
**arrotondato** ≈ **280.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni ≈ 0,00  
 Occupato : Non ricorre il caso

<b>Pero (MI), via Figino n. 28 piano: Rialzato foglio 4 particella 257 subalterni 715 - 717</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>≈ 280.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	non ricorre il caso
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla oltre a quanto evidenziato nella regolarità edilizia e catastale

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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

Con ossequio.

Milano, 6 Ottobre 2024

I'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



### Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 12 fotografie su n. 6 fogli)
2. Planimetrie catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Elaborati planimetrici (n. 5 fogli)
5. Visure catastali storiche del bene oggetto di procedura (n. 6 fogli)
6. Atto di provenienza del bene (n. 20 fogli)
7. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 5/10/2024 (n. 11 fogli)

8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 10 fogli)
9. Avviso a mezzo email dell'inizio delle operazioni peritali (n. 1 foglio)
10. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 2 fogli)
11. Pratiche edilizie del fabbricato e del bene oggetto di procedura (n. 61 fogli)