

Tribunale di Milano
Sezione II Civile

MSA S.r.l. in liquidazione giudiziale R.G. 565/2023

Giudice Delegato: **Dott.ssa Vincenza Agnese**
Curatore: **Dott.ssa Cristina Papa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 02

Pessano con Bornago (MI), Via Ada Negri nn. 14/18 e n. 24



INDICE SINTETICO

CORPO B

Pessano con Bornago (MI), Via Ada Negri nn. 14-18

**Unità immobiliare a piano terra, con vano cantina a piano primo interrato
(classata catastalmente "negozio" _ con destinazione edilizia "ufficio")**

DATI CATASTALI

Bene in Pessano con Bornago (MI), Via Ada Negri nn. 14-18 - Scala B – Piano T-S1

Categoria: C/1 [Negozio] (*)

Dati Catastali: **foglio 7, mappale 433, subalterno 3**

(*) **Avvertenza:** si rimanda ai successivi § 7.2 e 7.3 in merito alla destinazione d'uso

STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, l'immobile (esclusa la cantina) è risultato occupato dal Conduttore.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione del Curatore, presente contratto di locazione con durata dal 01.01.2023 al 31.12.2028, di cui al successivo § 3.2 (non riguarda la cantina).

CORPO C

Pessano con Bornago (MI), Via Ada Negri n. 24

Box doppio a piano secondo interrato

DATI CATASTALI

Bene in Pessano con Bornago (MI), Via Ada Negri n. 24 – Piano S2

Categoria: C/6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 7, mappale 433, subalterno 704**

STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, l'immobile è risultato in disuso.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione del Curatore, non risultano contratti di locazione in essere.

PREZZO LOTTO 02 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 230.000,00

da occupato: € 196.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

CORPO B

Pessano con Bornago (MI), Via Ada Negri nn. 14-18

Unità immobiliare a piano terra, con vano cantina a piano primo interrato

(classata catastalmente “negozio” _ con destinazione edilizia “ufficio”)

1.B Descrizione del bene

L'unità presenta doppio ingresso da strada e da cortile interno. Si compone attualmente di un locale ingresso/attesa, su cui si apre anche il disimpegno del bagno, e un locale ufficio, diviso in parte da parete vetrata e in parte da parete in cartongesso, a creare così tre ambienti. Tra il livello strada e il livello cortile vi sono circa 30 cm di dislivello, raggugliati da gradini interni. Presente vano cantina di pertinenza al piano S1.

2.B Quote e tipologia del diritto

Piena proprietà di MSA S.r.l. con sede in Gessate (MI), C.F. 09710110967.

3.B Identificato al Catasto Fabbricati come segue (All. 02.A):

Intestati: MSA S.R.L., con sede in Gessate (MI), C.F. 09710110967, per la piena proprietà.

Dati identificativi: foglio 7 mappale 433 sub. 3

Dati classamento: categoria C/1 - classe 5 – consistenza 99 m² – superficie catastale totale 125 m² - rendita € 1.809,97.

Indirizzo: Via Ada Negri n. 14-18 - Scala B - piano I-S1.

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 29/09/2016 - pratica n. MI0525388 in atti dal 29/09/2016 (n. 223300.1/2016);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- costituzione del 28/09/2015 - pratica n. MI0632982 (n. 3165.1/2015)

4.B Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento alla planimetria catastale, all'elaborato planimetrico, all'estratto di mappa, al titolo di provenienza:

- ufficio: area esterna comune al sub. 1; androne comune scala A al sub. 1; cortile comune al sub. 1; pianerottolo, vano ascensore e vano scala comuni scala B al sub. 1; cortile comune;
- cantina: cantina proprietà di terzi sub. 14, cavedio comune sub. 1; corridoio comune sub. 1.

CORPO C

Pessano con Bornago (MI), Via Ada Negri n. 24

Box doppio a piano secondo interrato

1.C Descrizione del bene

Box autorimessa doppio a piano secondo interrato. Presente porta verso cavedio comune al sub. 1 (spazio aperto in sommità per aerazione).

2.C Quote e tipologia del diritto

Piena proprietà di MSA S.r.l. con sede in Gessate (MI), C.F. 09710110967.

3.C Identificato al catasto Fabbricati come segue (All. 02.A):

Intestati: MSA S.R.L., con sede in Gessate (MI), C.F. 09710110967, per la piena proprietà.

Dati identificativi: foglio 7 mappale 433 sub. 704

Dati classamento: categoria C/6 - classe 4 – consistenza 40 m² – superficie catastale totale 45 m² - rendita € 84,70.

Indirizzo: Via Ada Negri n. 24 – piano S2.

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 21/05/2019 - pratica n. MI0169521 in atti dal 21/05/2019 (n. 45012.1/2019);
- divisione del 06/06/2018 - pratica n. MI0245016 in atti dal 07/06/2018 (n. 85112.1/2018);
- variazione nel classamento del 29/09/2016 - pratica n. MI0525388 in atti dal 29/09/2016 (n. 223300.1/2016);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- costituzione del 28/09/2015 - pratica n. MI0632982 (n. 3165.1/2015)

4.C Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento alla planimetria catastale, all'elaborato planimetrico, all'estratto di mappa, al titolo di provenienza: box proprietà di terzi al sub. 703, corsello comune al sub. 1; terrapieno; cavedio comune al sub. 1.

2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. 02.B)

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Pessano con Bornago, in fascia esterna, adiacente alle SP 13 e 216, ma vicina al centro (Comune a 800 metri).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

Come descritto anche nel Regolamento di Condominio, all'articolo 1, l'accesso avviene da via Ada Negri ai civici: n.10 (ingresso carraio di emergenza); n.12 (ingresso pedonale

di emergenza); n.14 (ingresso unità sub. 3); n.16 (uscita pedonale di emergenza); n.18 (ingresso pedonale condominiale); n. 20 (ingresso unità sub. 2); n. 22 (secondo ingresso unità sub. 2); n. 24 (accesso carraio condominiale). Il sub. 1 identifica i beni comuni non censibili.

All'articolo 3 del suddetto Regolamento di legge: *"il fabbricato è composto da due edifici funzionalmente collegati, con un unico ingresso pedonale da Via Ada Negri, 18. Al piano terreno esistono due unità immobiliari a carattere commerciale, con ingresso diretto da Via Ada Negri, 14, 20 e 22. Gli alloggi, complessivamente in numero di 26, sono serviti da due scale indipendenti "A" e "B" entrambe munite di ascensori che raggiungono anche i due piani sotterranei dove sono collocati i boxes, le cantine e altri locali di uso comune o contenenti impianti comuni. Le autorimesse, in numero complessivo di 31, sono servite da rampa a doppio senso di marcia con accesso dalla via Ada Negri 24 ed ogni piano è dotato di collegamento, a norma, con la zona residenziale, dispone di proprie uscite di sicurezza e di un impianto idrico per lo spegnimento di emergenza di un incendio. La centrale termica, con i serbatoi di accumulo dell'acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento e la caldaia murale a gas metano è collocata alla sommità della scala "A", mentre sulla copertura della medesima scala sono collocate tre pompe di calore per il riscaldamento modello ROBUR GAHP silenziate". In merito alla destinazione d'uso dell'unità oggetto di analisi, si rimanda al successivo § 7.2.*

Condizioni generali fabbricato

Si segnala che l'Amministrazione di Condominio ha riferito che *"è stato deliberato di intraprendere una causa nei confronti del costruttore dell'immobile per vizi gravi dell'edificio (problemi di infiltrazione acqua, problemi estetici alla facciata)"* (cfr. § 6).

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	a falde, rivestimento in laterizio (tegole tipo "portoghese").
Strutture	c.a.; tamponamento indicato nelle relazioni tecniche di progetto con doppio paramento in mattoni, intercapedine isolata (lana minerale), cappotto in polistirene.
Ascensore	presente sino ai piani interrati.
Finiture	intonato tinteggiato; zoccolatura a piano terra con intonaco di graniglia martellinata e granito.
Pavimentazione	<u>percorsi esterni:</u> blocchetti di cemento; <u>piano cantine:</u> piastrelle in gres; <u>piano box:</u> battuto di cemento; <u>pianerottoli e scale</u> granito; piastrelle in gres.
Ingresso	cancelletto pedonale su recinzione perimetrale in acciaio; portone in alluminio e vetro; cancello carraio in acciaio.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO B

Altezza interna

Variabile nelle singole porzioni: metri 2.75 circa all'ingresso e nel bagno; metri 2.88 e 2.74 circa nell'area open space e nell'ufficio separato, che risultano ribassate di circa 30 cm rispetto all'ingresso da strada ma in pari quota rispetto all'ingresso da cortile interno e da scala B condominiale, con presenza di controsoffitti (porzione pari a H 2.53 sul lato ovest, verso il cortile comune interno per passaggio di tubazioni).

Il dislivello sopra richiamato viene così descritto nella Relazione Tecnica allegata al PdC descritto al successivo § 7.2: *"l'area, la vicina Via Provinciale, che trovasi a quota sopraelevata rispetto la Via Ada Negri che di fatto circonda l'intervento su tre lati, presentano un andamento discendente da Nord verso Sud. [...] Il progetto prevede di fissare il piano di riferimento della quota assoluta (± 0.00) sullo spigolo nord-est del marciapiede circondante l'edificio, che sarà opportunamente sopraelevato rispetto la quota del parcheggio già esistente a settentrione rispetto il nuovo intervento. Parimenti, per accompagnare il degrado altimetrico dei luoghi parte del piano terra risulta eseguito a quota inferiore (- 0.30) sebbene la medesima sia sopraelevata di almeno 15 cm rispetto il piano della Via Ada Negri, che sale anch'essa, progressivamente raccordandosi con la quota del predetto parcheggio"*. Si evidenzia che la porta lato androne aperto scala A così come la porta verso l'ingresso da strada non presentano soglia con ulteriore dislivello.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

Caratteristiche descrittive

Esposizione	tripla, a nord, est e ovest.
Infissi esterni	alluminio, vetro doppio.
Porte ingresso	sono presenti 3 ingressi: da strada, con serramento in alluminio e vetro doppio; da scala B, con porta blindata; da cortile scala A, con porta blindata.
Porte interne	in legno, con apertura a battente; presente porzione open space suddivisa con parete mobile e relativo serramento in cristallo.
Pavimenti	nei locali principali, laminato; in bagno e sui gradini del dislivello tra ingresso e open space, piastrelle in gres.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagno:</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato con diversi effetti materici.
Servizio igienico	antibagno con lavabo; bagno accessibile ai disabili, attrezzato con tazza e lavabo idonei.

Impianti

Elettrico	Sottotraccia; da verificare se a norma.
Idrico	Sottotraccia; da verificare se a norma.
Termico	<u>riscaldamento e acqua calda sanitaria</u> : centralizzati; pannelli radianti a pavimento; collettori nell'unità; termostati ambiente; <u>condizionamento</u> : n. 2 split con n. 2 unità motocondensanti esterne poste una sul passaggio comune lato esterno nord, l'altra in cortile comune lato ovest, vicino all'ingresso della scala B (posizione non idonea, con tubazioni e corrugati a vista sporgenti dalla muratura verso la macchina, posta a terra, ad altezza dunque facilmente raggiungibile; in particolare la prima, esterna al condominio sebbene su porzione di pavimento condominiale).

Nota. Con riferimento agli impianti, si sottolinea come la relazione Legge 10/1991 allegata alla richiesta di Permesso di Costruire indichi la presenza di un impianto di ventilazione meccanica controllata per l'estrazione in continuo di aria nonché la presenza di sistema di produzione acqua calda sanitaria con abbinamento di pannelli solari. In merito alla VMC, non si è rilevata tavola di progetto relativa al piano terra: nell'unità oggetto di analisi non si sono rilevate bocchette né di mandata, né di ripresa. In merito ai pannelli solari, non se ne rileva la presenza, né gli stessi sono richiamati nell'Attestato di Prestazione Energetica allegato alla richiesta di Agibilità. Alla richiesta di Agibilità è allegata asseverazione del Direttore Lavori circa la conformità dell'eseguito alla Legge 10/1991.

Cantina

Altezza interna: metri 2.75 circa.

Condizioni generali cantina

Lo stato manutentivo è buono. Le pareti e il plafone sono in blocchi di cls e gas beton. La porta è in alluminio verniciato. Pavimento in piastrelle di gres. Plafone in lastre *predalles*. Presenti presa e punto luce, con impianto in canalina esterna. Presente varco (70x50 circa) su parete a confine con cantina sub. 14 proprietà di terzi, in posizione alta.

CORPO C

Box

Altezza interna: metri 2.41 circa.

Condizioni generali box

Lo stato manutentivo è sufficiente. Si notano fenomeni infiltrativi su plafone. Si rilevano tracce di umidità di risalita su pavimento e pareti. Le pareti sono in c.a. e blocchi di cls. A confine con il cavedio comune, presente inoltre cancelletto di accesso e porzione di parete in rete metallica. Il plafone è in lastre *predalles*. La basculante è in alluminio. Pavimento in battuto di cemento. Non presente impianto elettrico (si rilevano tracce di canaline esterne interrotte con punto luce a plafone). Presenti due colonne, dietro una delle quali si rileva tubazione scarico condominiale.

Nota. Il cavedio su cui si apre il cancello del box è comune.

2.4. Certificazione energetica (All. 02.G)

CORPO B: Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale il 24 novembre 2015 al n.15172-000141/15. L'immobile è classato in classe energetica A con indice Eph pari a 5,66 kWh/m³a.

CORPO C: Non necessita.

2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti (All. 02.F.3)

Rilevate nel fascicolo relativo all'Agibilità messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale le seguenti dichiarazioni relative al fabbricato:

- Dichiarazione conformità "centrale termica riscaldamento, acqua calda e parti comuni" e "nuovo impianto gas dal contatore alla centrale termica" in data 12.11.2015, a firma della ditta M.S. di Beretta, Pesenti e C s.n.c., con sede in Caponago (MB), Via Donalello 18.
- Dichiarazione di conformità "fornitura e posa rete idranti" per impianto antincendio a firma della ditta I.S.A. di Bravim Luciano & C. s.a.s., con sede in Segrate (MI), Via Kennedy n. 2
- Dichiarazione di conformità per "realizzazione nuovo impianto elettrico di edificio ad uso abitativo" a firma di A.S.C. di Fabrizio Capone, con sede in Pessano con Bornago (MI), Via Martiri della Democrazia n. 3.

Presente anche dichiarazione di installazione ascensori ai sensi della normativa vigente della ditta AM Elevatori s.n.c., con sede in Mesero (Mi), Via Meucci 14, in data 27.10.2015: non rilevato certificato di collaudo degli stessi.

Rilevata SCIA Vigili del Fuoco in data 17.12.2015 prot. 0015717 per l'attività 75.2/B (autorimesse).

Nell'atto di compravendita del 27.06.2019, descritto al successivo § 4.1, veniva indicato che l'immobile era acquistato da ultimare: "il negozio viene venduto non ultimato; verranno realizzati dalla parte acquirente: i pavimenti ed i rivestimenti; le porte interne, gli impianti idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento. Non essendo il negozio dotato di impianti tecnologici al suo interno, la società venditrice garantisce unicamente la conformità degli impianti condominiali alla vigente normativa in materia di sicurezza"

2.6. Certificazioni di idoneità statica (All. 02.F.3)

Rilevato collaudo statico all'interno della richiesta di Agibilità, avente protocollo di deposito al Comune di Pessano con Bornago – Disciplina opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso od a struttura metallica - n. 212 del 15.07.2014, con riferimento alla Denuncia opere in c.a. n. 212 in data 11.11.2012 e variante del 15.05.2014.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

L'accesso è stato effettuato in data 28.03.2024 alla presenza del Curatore Dott.ssa Cristina Papa. L'unità immobiliare CORPO B è locata alla

3.2. Esistenza contratti di locazione (All. 02.H)

Come riferito dal Curatore, presente contratto di locazione Serie 3T n. 115, registrato presso Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Gorgonzola (trasmesso dal Curatore). Dalla lettura del contratto trasmesso, si desume che lo stesso è stato sottoscritto in data 11.12.2022 tra MSA S.r.l. con sede in Gessate e

con durata dal 01.01.2023 al 31.12.2028. Oggetto del contratto il "negoziò" a piano terra N.C.E.U al foglio 7, mappale 433, sub. 3, categoria C/1, descritto come "negoziò uso ufficio commerciale composto da n. 1 locale al piano terra oltre servizi". È specificato che: "ogni altra destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978 n. 392, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori; la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività di fornitura di lavoro temporaneo, a termine e indeterminato". Il canone di locazione pattuito è di 14.400,00 euro annuali oltre IVA e oltre spese condominiali. Viene specificato che "alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392/78". È poi indicato che "la parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno tre mesi da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r".

4. PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà

dall'08 giugno 2022 a oggi

MSA S.r.l., con sede in Gessate (MI), C.F. 09710110967, per la piena proprietà.

In forza di Verbale di Assemblea redatto dal Notaio Stefano Finardi di Treviglio rep. 31902/21273 in data 08.06.2022 (**All. 02.C.1**) in cui è stabilito il mutamento di denominazione da "Multiservice Ambrosiana S.r.l." a "MSA S.r.l." e il trasferimento della sede sociale da Milano a Gessate. Tale atto non è trascritto presso la Conservatoria dei Registri.

dal 27 giugno 2019 al 07 giugno 2022

Multiservice Ambrosiana S.r.l., con sede in Milano (MI), C.F. 04677190961, per la piena proprietà.

In forza di atto di compravendita del 27.06.2019 Notaio Filippo Paolini di Milano rep. 3834/2429 (**All. 02.C.2**), trascritto a Milano 2 in data 05.07.2019 ai nn. 88012/57390. Vende:

I beni compravenduti sono così descritti: "negoziò con accesso dai civici n.14 e n.18, scala B, al piano terra, composto da due locali e servizi, con annessi, quali pertinenze, vano di cantina al piano primo interrato e box per auto al piano secondo interrato con accesso dal civico n.24". Viene specificato che: "Gli enti comuni del fabbricato sono costituiti dall'area su cui sorge il fabbricato al mappale 433 del Foglio 7, dalle scale A e B e dai relativi vani scala, dai vani ascensori A e B, dall'area cortilizia, dallo scivolo di accesso alle autorimesse, dal relativo corsello, dal vano contatori, dal locale immondezzaio, dal corridoio cantine, dal locale macchine, dal cavedio cantine, dal locale centrale termica, dal sottotetto non praticabile e da quant'altro indicato ente comune condominiale dall'art.1117 C.C. e dall'art.4 del Regolamento di Condominio di cui sopra; essi sono censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 7 con il mappale 433 sub.1 via Ada Negri P.T-7-S1-S2 Beni comuni non censibili e sono indicati con il n.1 nell'elaborato planimetrico allegato al citato atto in autentica Notaio Filippo Paolini di Milano in data 8 ottobre 2018 n.3.399/2.152 di repertorio".

All'articolo 4 viene specificato, con riferimento a patti, obblighi, condizioni, oneri quali convenuti nelle convenzioni di lottizzazione, che "anche se per Legge sono a carico di parte acquirente, per patto espresso restano a carico della società venditrice che solleva parte acquirente da ogni responsabilità in merito". Con riferimento a servitù condominiali, è specificato che "le parti si danno atto che il solaio di pertinenza dell'alloggio al sesto piano-lato sud è gravato della servitù per il passaggio e la relativa manutenzione dell'impianto condominiale di estrazione dell'aria".

All'articolo 5 si legge che: "la parte acquirente si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad osservare ed a far osservare il Regolamento di Condominio dello stabile di cui fa parte quanto in contratto, regolamento che trovasi allegato sotto la lettera B) al citato atto in autentica Notaio Filippo Paolini di Milano in data 10 maggio 2016 n.1993/1221 di repertorio, con particolare riferimento: - agli artt. 2-3-4 (composizione del Condominio, descrizione del fabbricato, enti comuni); - all'art.16 (spese relative ai consumi derivati da impianti condominiali); - all'art.17 (criteri di ripartizione delle spese). Poiché l'impianto elettrico del box è allacciato alla rete elettrica comune a tutto il condominio, la parte acquirente si obbliga a non installare nel box apparecchi e/o elettrodomestici quali frigo, freezer, banchi da lavoro, ecc.; nel caso volesse installarli, la stessa si obbliga a montare un misuratore di corrente a sua cura e spese, al fine di quantificare il consumo energetico dovuto a tali apparati. La parte acquirente inoltre si obbliga a inserire la presente clausola nell'eventuale futuro rogito di rivendita".

Come già indicato al § 2.5, viene inoltre indicato che "il negozio viene venduto non ultimato; verranno realizzati dalla parte acquirente: i pavimenti ed i rivestimenti; le porte interne, gli impianti idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento. Non essendo il negozio dotato di impianti tecnologici al suo interno, la società venditrice garantisce unicamente la conformità degli impianti condominiali alla vigente normativa in materia di sicurezza".

4.2. Precedenti proprietà

I beni originari degli attuali venivano così compravenduti:

- **foglio 7, mappale 207 graffato al mappale 216 sub. 502**
(successivamente identificata al **foglio 7, mappale 395**)

Veniva acquisita la proprietà di una porzione del fabbricato sito in Pessano con Bor-nago, costituente parte del "Cinema Lombardi" costituito da "fabbricato ad un sol piano fuori terra (salone di proiezione) con annessa area di cortile di pertinenza", allora censita al foglio 7, mappali 207 e 216 sub. 502 fra loro graffati, Via Ada Negri n.17.

- **dal 26 luglio 2010**

In forza di fusione mediante incorporazione di _____ con atto a rogito Notaio Lucio Paolini di Milano in data 26 luglio 2010 rep. n.128011/15058, trascritto a Milano 2 il 28.07.2010 ai nn. 97047/56420 (**All. 02.C.3**).

- **dall'08 novembre 1993**

In forza di atto di compravendita Notaio Modesto Bosisio di Merate in data 08.11.1993 rep. n.132684/41071, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 1993 ai nn. 88822/59977 (**All. 02.C.4**). Vende:

- **foglio 7, mappale 394**
- **dal 21 settembre 2011**

In forza di atto Notaio Lucio Paolini rep. 129328/15578 del 21.09.2011, trascritto a Milano 2 ai nn. 113488/69229 in data 04.10.2011 (**All. 02.C.5**): permuta con la Società Trattasi dell'atto di "identificazione catastale, cessioni immobiliari in esecuzione di convenzione per la realizzazione di programma integrato di intervento e di ricomposizione fondiaria tra i lottizzanti per riequilibrare la capacità edificatoria del piano di intervento" (che verrà richiamato anche al successivo § 5.1 – All. 02.D.4).

Si legge nella Sezione D:

«si è dato atto che:

a) in forza della convenzione urbanistica a rogito Notaio Lucio Paolini in data 8 febbraio 2011 n.128.553/15.276 rep., trascritta a Milano 2 in data 16 febbraio 2011 ai nn.17987/10865, nonché delle pattuizioni di cui al trascrivendo atto, gli operatori sono proprietari e comproprietari degli immobili in Pessano con Bornago meglio descritti nel quadro b) della presente nota;

b) la volumetria delle aree acquisite dagli operatori si è però trasferita e concentrata solo su alcune aree ("lotti urbanistici") per effetto della conformazione attuata dalle prescrizioni edilizie ed urbanistiche;

c) si rende necessaria una redistribuzione delle aree edificabili ricomprese nel P.I.I. per far coincidere i lotti fondiari con i lotti urbanistici, poiché questi ultimi pur essendo espressione dello "ius aedificandi" complessivamente spettante all'intero PII prescindono dalla configurazione dei lotti fondiari;

d) tale redistribuzione non altera minimamente la proporzione tra la volumetria espressa dalle aree originariamente possedute dai lottizzanti e la volumetria spettante ai lotti urbanistici individuati dal PII;

e) la mancata realizzazione del PII entro i termini programmati costituisce presupposto per l'espropriazione da parte del comune (articolo 13 legge 28 gennaio 1977 n. 10), essendo gli interessi privati subordinati e finalizzati alla realizzazione di superiori interessi pubblicistici assumendo pertanto la detta lottizzazione la forma di lottizzazione obbligatoria;

f) conclusivamente tale ricomposizione fondiaria delle aree ha come unica finalità la eliminazione degli effetti distorsivi della convenzione di PII;

g) i trasferimenti sono effettuati senza intenti speculativi e sono inscindibilmente connessi con la convenzione di PII per favorire la trasformazione urbanistica dei beni senza provocare squilibri patrimoniali.

Seguono e competono all'assegnazione alla i diritti e le servitù trasferite dal Comune di Pessano con Bornago e di cui all'art. a) dell' "in secondo luogo" del trascrivendo atto.

In forza di quanto convenuto nella convenzione urbanistica sopra citata e nel trascrivendo atto le parti si sono date atto che i lotti degli operatori sono costituiti come segue: 1) lotto della società : foglio 7 mappali 394,395;
2) lotto della società foglio 7 mappale 396».

- **foglio 7, mappale 216, sub.701 (ex sub. 501) e foglio 7, mappale 216, sub. 503**
(successivamente identificati al **foglio 7, mappale 394**)
- **dal 30 luglio 2008**

– **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**

- **Convenzione urbanistica fra il Comune di Pessano con Bornago e la Società [Società] per l'attuazione del Piano Particolareggiato Unità di Azzonamento R12 del Piano Regolatore Generale di Pessano con Bornago, a rogito Notaio Lucio Paolini in data 30 giugno 2005 rep. n.122516/12501**, trascritta a Milano 2 il 18 luglio 2005 ai nn.108810/55827, 108811/55828 e 108812/55829 **(All. 02.D.2)**.

Tale convenzione è stipulata tra il Comune di Pessano con Bornago e la Società [Società] e disciplina aree facenti parte dell'Unità di Azzonamento R.12 del P.R.G., estese con Piano Particolareggiato, che non costituiscono sedime del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di Procedura ma che, in parte, costituiranno oggetto di cessioni/convenzioni in permuta nella successiva Convenzione (trattasi dei terreni al foglio 7 mappale 1, con relativo fabbricato ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, mappale 2, mappale 3, con relativo fabbricato insistente, mappale 4, mappale 237 e al foglio 8 mappale 794 (ex foglio 7 mappale 206), mappale 795, mappale 796, mappale 797 (ex foglio 7 mappale 206), mappale 798 (ex foglio 7, mappale 206), mappale 799, mappale 789, mappale 374.

- **Convenzione urbanistica per la realizzazione del Programma Integrato di Intervento, in variante al PRG, ai sensi dell'art. 92 comma 8 della L.R. 12/2005, per la riqualificazione urbanistica delle aree dismesse di Via Ada Negri al civico 4) e Via Roma (edificio residenziale con negozi ai civici 45-47-49-51), a rogito Notaio Lucio Paolini in data 8 febbraio 2011 rep. n.128553/15276**, trascritta a Milano 2 il 16 febbraio 2011 ai nn.17987/10865 e ai nn.17988/10866 **(All. 02.D.3)**.

Viene sottoscritta tra il Comune di Pessano con Bornago e le Società [Società] (Primo Operatore) per l'Ambito 1 e [Società] (Secondo Operatore) per l'Ambito 2, per la durata di anni dieci. Nell'atto vengono cedute alle Società da parte del Comune aree con fabbricato dismesso oggetto della Precedente Convenzione al foglio 7, mappale 1, subb. 1, 2, 3, 4, 5.

All'articolo 8, con riferimento alle cessioni aree per opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico, si legge che nell'Ambito 1 vengono cedute: a) area destinata a sede viaria (carreggiata e marciapiede) di mq 590 di cui alla tavola n. 11 del PII per opere di urbanizzazione primaria; b) area destinata a verde pubblico, pista ciclabile, parcheggi pubblici di mq 358,00 individuata sulla tavola n. 11 del PII (che assolve in parte gli obblighi). L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è indicato che verrà calcolato in sede di presentazione del Permesso di Costruire (si osserva che nella Convenzione il calcolo è fatto, per l'Ambito 1, con riferimento alle destinazioni residenziale e commerciale). Sono indicate anche le opere infrastrutturali (S, V1 e V2) e scolastiche previste a scomputo.

- **Atto di identificazione catastale, cessioni immobiliari in esecuzione di convenzione per la realizzazione di Programma Integrato di Intervento e di ricomposizione fondiaria tra i lottizzanti per riequilibrare la capacità edificatoria del Piano di Intervento, a rogito Notaio Lucio Paolini in data 21 settembre 2011 rep. n.129328/15578**, trascritta a Milano 2 il 4 ottobre 2011 ai nn. 113482/69223, 113483/69224, 113484/69225, 113485/69226, 113486/69227, 113487/69228, 113488/69229 **(All.**

02.D.4), già richiamata al precedente § 4.2 in quanto comprendente permuta di aree (All. 02.C.5).

Tale atto è sottoscritto tra il Comune di Pessano con Bornago, la Società

Con riferimento all'Ambito 1, di cui fa parte il fabbricato in oggetto, si legge che vengono ceduti senza corrispettivo in denaro: "area destinata a sede viaria (carreggiata e marciapiede di Via Negri) pari a mq 590 (cinquecentonovanta) circa, censita in Catasto Terreni del detto comune come segue: foglio 7 mappale 393 (ex 216/e) [...], foglio 7 mappale 389 (ex 216/a); area destinata a verde pubblico, pista ciclabile e parcheggi pubblici pari a mq 358 (trecentocinquantesette) circa, censita in Catasto Terreni come segue: foglio 7 mappale 392 (ex 216/d) [...], foglio 7 mappale 391 (ex 216/c); foglio 7 mappale 390 (ex 216/b)".

Viene specificato che le servitù di passo e transito delle aree cedute dalla Società Arier s.a.s. ai mappali 391, 392, 393 come citate nell'atto Notaio Paleari di Monza in data 30 luglio 2008 rep. n. 69841/23075 sono da ritenersi estinte a seguito della Convenzione in data 08.02.2011 e del presente atto.

Nell'atto la Società cede alla Società il terreno al foglio 7 mappale 394. Le cessioni avvengono per riequilibrare la distribuzione delle volumetrie tra i lottizzanti essendo alcune parti maggiormente incise da cessione di aree a standard di fatto inedificabili.

- Con riferimento al CORPO C (box):
 - si rileva che sussiste porta per accesso a retrostante cavedio comune: non si è rintracciata trascrizione in merito a servitù;
 - negli elaborati grafici edilizi, il box è indicato di pertinenza ma non risulta trascritto alcun vincolo urbanistico.

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

CORPO B

- Iscrizioni

- Ipoteca volontaria

Annotazione - frazionamento in quota

Il bene CORPO B è individuato quale Unità Negoziabile n. 2.

A favore di:

Contro:

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Paolini Lucio rep. n. 1952/1198 del 19.04.2016.

Annotata: a Milano 2 in data 04.05.2016 ai nn. 48541/9207.

Importo capitale:

Importo ipoteca:

[Formalità di riferimento: ipoteca iscritta il 05.10.2012 ai nn. 98854/16816 di cui all'atto di mutuo fondiario Notaio Paolini Lucio rep. n. 130098/15961 del 03.10.2012].

- **Ipoteca giudiziale**
Nessuna.

- **Ipoteca legale**
Nessuna.

- **Pignoramenti**
 - **Pignoramento**
Nessuno.

- **Altre trascrizioni**
Sentenza per apertura della liquidazione giudiziale del 30.11.2023 rep. 748 trascritta in data 22.01.2024 ai nn. 7416/5239.

CORPO C

- **Iscrizioni**
 - **Ipoteca volontaria**
Nessuna.

 - **Ipoteca giudiziale**
Nessuna.

 - **Ipoteca legale**
Nessuna.

- **Pignoramenti**
 - **Pignoramento**
Nessuno.

- **Altre trascrizioni**
Sentenza per apertura della liquidazione giudiziale del 30.11.2023 rep. 748 trascritta in data 22.01.2024 ai nn. 7416/5239.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale (All. E.1)

Lo stabile prende il Condominio Via Ada Negri "Ex Cinema". È amministrato dallo Studio Sogeca Immobiliare, con sede in Pessano con Bornago, Via Volta n. 26 e Milano, Viale Piceno n. 6.

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 05.06.2024 indicando che:

- *"le spese insolute relative alla gestione 1 settembre 2022 – 31 agosto 2023 ammontano ad € 395,00, quelle relative alla gestione in corso 1 settembre 2023 – 31 agosto 2024 ammontano ad € 817,00";*
- *"l'immobile identificato al sub. 3 risulta locato alla società _____ che fino ad ora ha provveduto regolarmente al pagamento delle spese di gestione per un importo annuo a preventivo per la gestione in corso pari ad € 2.864,00 c.a. (alla data odierna ha versato le prime 3 rate mentre la quarta sarà in scadenza in 30 giugno p.v.)";*
- *"i millesimi di proprietà del sub. 3 sono 50,96, quelli del sub. 704 sono 3,01";*
- *"non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria";*
- ***"è stato deliberato di intraprendere una causa nei confronti del costruttore dell'immobile per vizi gravi dell'edificio (problemi di infiltrazione acqua, problemi estetici alla facciata)".***

L'importo a preventivo medio per la gestione ordinaria ammonta a circa € 3.700,00.

Regolamento di Condominio: si rimanda al Regolamento trasmesso (All. E.2).

AVVERTENZA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali modifiche intercorse nella gestione condominiale e, dunque, l'eventuale sussistenza di importi a carico dell'immobile per spese condominiali insolute nell'ultimo biennio 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

Nessuna comunicazione in merito da parte dell'Amministrazione.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il fabbricato è dotato di ascensore sino al piano secondo interrato. A piano terra, l'accesso può avvenire senza dislivelli o dall'esterno, o dai due ingressi delle scale A e B: presente nell'unità dislivello interno di due alzate.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente P.G.T. del Comune di Pessano con Bornago (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 03.11.2010, variante parziale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 12.11.2015, ulteriore variante parziale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30.07.2019) in: Ambiti del tessuto consolidato, Aree a prevalente destinazione residenziale, Comparti di interesse strategico, a prevalente destinazione residenziale (RC 3).

7.2. Conformità edilizia

Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Pessano con Bornago (Mi), che rendevano disponibile la seguente documentazione edilizia.

Atti di Fabbrica

Il fabbricato risulta edificato in forza di:

- **Permesso di Costruire n. 17/2012 del 31.08.2012**, di cui alla domanda in data 11.05.2012 presentata da Magic S.r.l. con prot. 6790, per "realizzazione di n. 1 edificio composto da 3 corpi di fabbrica multipiano (n. 1 centrale da 7 piani fuori terra e n. 2 laterali rispettivamente da 3 e 4 piani fuori terra) e relative cantine ed autorimesse (n. 2 piani interrati), in Via Ada Negri s.n.c., nella zona urbanistica definita come Ambito di trasformazione RC3 relativo al P.I.I. denominato Ex-Cinema Lombardi" (**All. 02.F.1**).
- **D.I.A. in variante n. D22/2015 del 24.07.2015 prot.9284** per "diversa suddivisione interna; modifica copertura corpo basso di tre piani, in parte da realizzare a terrazzo per l'appartamento al quarto piano" (**All. 02.F.2**). Nella verifica dei parcheggi, il box CORPO C è indicato come di pertinenza.
- **Certificato di Agibilità n.17/12 in data 17.11.2016**, di cui alla domanda in data 17 dicembre 2015 protocollo 0015717 (**All. 02.F.3**), con **Comunicazione di fine lavori in data 4 dicembre 2015 prot. n.0015033**, con decorrenza 3 dicembre 2015.

Pratiche edilizie successive

- **Comunicazione di inizio lavori asseverata in data 04.06.2018 prot. n. 8410 (pratica n. 3/2018-0)** per realizzazione al piano secondo interrato di tavolati per il frazionamento dell'originario subalterno 55 in quattro boxes per auto ai subalterni 701, 702, 703 e 704 (**All. 02.F.4**). **Comunicazione di fine lavori in data 05.07.2018**.

Difficoltà riscontrate e regolarizzazione

CORPO B

Si evidenzia che l'immobile è stato accatastato come "negoziato" ma nel Permesso di Costruire e relativa variante la destinazione autorizzata è "ufficio". L'unità è a tutti gli effetti utilizzata come ufficio.

Per quanto concerne la distribuzione interna dell'unità principale, si rilevano le seguenti

difformità: tamponatura interna finestra del disimpegno WC con modifica tavolato; modifiche distributive interne con creazione di divisori uffici mediante pareti mobili e fisse e realizzazione di arredi fissi; creazione di controsoffitti in cartongesso; spostamento posizione gradini interni.

Non rilevate evidenti difformità per la cantina (presenza di varco di collegamento con l'adiacente a circa 70 cm dal plafone).

Con riferimento a tutto quanto sopra si evidenzia quanto segue:

- cambio d'uso: l'unità è stata autorizzata dal punto di vista urbanistico come "terziaria". Pertanto, l'accatastamento allegato alla Agibilità è stato eseguito difformemente dalla destinazione urbanistica. Da confronto con l'Ufficio tecnico si evidenzia che, qualora si volesse trasformare l'unità da terziaria a commerciale, occorrerebbe procedere con una pratica di cambio d'uso onerosa, con la correzione della differenza relativa al contributo di costruzione (cambio d'uso entro 10 anni dalla data di fine lavori). Dato che l'unità è a tutti gli effetti strutturata come ufficio e dal punto di vista edilizio-urbanistico è autorizzata con tale destinazione, si ritiene si possa procedere rettificando il catasto e portando la destinazione d'uso dalla errata categoria C/1 alla corretta categoria A/10 (cfr. successivo § 7.3);
- diversa distribuzione interna: sarà necessaria una pratica edilizia in sanatoria (CILA) e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità. Nota. In merito ai rapporti aeranti, la sottoscritta evidenzia che sussiste incongruenza relativa alla presenza di impianto di ventilazione meccanica controllata, non rilevato in sede di sopralluogo. Altresì si sottolinea che non si è potuto verificare la completa apertura di tutti i serramenti, in particolare della finestra di dimensioni maggiori: i RAI di cui alla documentazione edilizia in atti risultano verificati.

Costi indicativi stimati per pratiche edilizie, diritti, oblazioni o opere da eseguire: € 5.500,00 circa. Tutto quanto sopra sempre previo ulteriore confronto con l'Ufficio Tecnico.

Note in merito a tematiche condominiali.

- A seguito di confronto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, lo stesso ha ritenuto importante sottolineare che, a fronte dei molteplici accordi convenzionali di cui ai precedenti § 4 e § 5, qualora emergessero problematiche in merito alle cessioni a scompuo degli oneri di urbanizzazione o quant'altro dovuto al Comune, il saldo e/o la regolarizzazione di quanto dovuto sarà necessariamente a carico del Condominio. Tra quanto visionato presso l'Ufficio Tecnico, non si sono rilevate comunicazioni in merito.
- Si evidenzia che si sono rilevate incongruenze tra la Legge 10/1991 e l'impianto realizzato (con particolare riferimento alla VMC e ai pannelli solari). Eventuali adempimenti in merito sono a carico di tutti i Condomini.

CORPO C

Per quanto concerne il box, la pratica di riferimento è la CILA del 2018 con cui lo stesso ha assunto la consistenza attuale.

7.3. Conformità catastale

Storia catastale

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di Procedura risulta distinto nelle mappe catastali al foglio 7, mappale 433, derivante da fusione dei soppressi 395-394 (generati a

seguito della demolizione del fabbricato preesistente "ex Cinema Lombardi"), a loro volta derivanti dal mappale 216 (che includeva anche il 207).

I fabbricati soprastanti che sono stati demoliti erano accatastati al foglio 7 mappale 216 sub. 501 (poi sub. 701), al foglio 7, mappale 216 sub. 502 - *graffato* al mappale 207 - e al foglio 7, mappale 216, sub. 503.

CORPO B

Scheda in atti presentata il 28.09.2015 al n. MI 0632982/2015, allegata all'istanza di Agibilità.

CORPO C

Scheda presentata il 07.07.2018 al n. MI 0245016/2018 a seguito della CILA 04.06.2018 prot. n. 8410 per frazionamento dell'originario box sub. 55 in 4 unità.

Difficoltà riscontrate e regolarizzazioni

Con riferimento a quanto indicato al precedente § 7.2, per il CORPO B, previe le opportune regolarizzazioni edilizie di cui sopra, si potrà procedere presentando idonea variazione catastale mediante modello Docfa con correzione della categoria catastale da C/1 a A/10 e predisposizione relativo elaborato planimetrico. La cantina verrà accatastata separatamente con autonomo identificativo catastale e categoria C/2. Costi indicativi stimati per spese tecniche, diritti: 500,00 € circa.

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 calcolati 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 B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Ufficio	m ²	123,00	100%	123,00
Cantina	m ²	7,00	25%	1,75
				125,00
				m² commerciali

CORPO C

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	m ²	43,00	100%	43,00
				43,00
				m² commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del bene e 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 – Anno 2023 – Semestre 2, Borsino Immobiliare – quotazioni giugno 2024, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

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

Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2023

Pessano con Bornago

Centrale/Intero centro urbano

Codice zona: B1 – Microzona 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Uffici – stato ottimo

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

Negozi – stato normale

valore di mercato: **min. 950,00 €/mq – max. 1.600,00 €/mq**

Box

valore di mercato: **min. 750,00 €/mq – max. 1.200,00 €/mq**

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

2° Semestre 2023

Provincia Settore Est – Pessano con Bornago - Centro

Uffici

valore di mercato: **min. 850,00 €/mq – max. 1.350,00 €/mq**

Negozi

valore di mercato: **min. 1.050,00 €/mq – max. 1.450,00 €/mq**

Box

valore di mercato: **min. 14.000,00 € – max. 17.000,00 €**

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

Pessano con Bornago – intero centro urbano

Uffici

valore di mercato: **min. 1.009,00 €/mq – max. 1.451,00 €/mq**

Negozi

valore di mercato: **min. 939,00 €/mq – max. 1.294,00 €/mq**

Box

valore di mercato: **min. 928,00 €/mq – max. 1.210,00 €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO 02

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO B	125,00 m ²	1.600,00 €/m ²	200.000,00 €
CORPO C	43,00 m ²	a corpo	50.000,00 €
LOTTO 02			250.000,00 €

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. - 12.500,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative (cfr. § 7.2 e 7.3) - 6.000,00 €

Spese condominiali insolute nel biennio - 1.212,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO 02 LIBERO al netto delle decurtazioni **230.288,00 €**
 arrotondato **230.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO 02 OCCUPATO (-15%) **195.744,80 €**
 arrotondato **196.000,00 €**

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. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama quanto indicato ai § 7.2 e 7.3 in merito alla destinazione d'uso del CORPO B e, in generale, all'iter edilizio e catastale.

11. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si richiamano i valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, 2° Semestre 2023, Codice zona B1:

- **Uffici** – stato ottimo
 valore di mercato: **min. 5,20 €/mq/mese – max. 7,50 €/mq/mese**
- **Negozi** – stato ottimo
 valore di mercato: **min. 5,50 €/mq/mese – max. 9,20 €/mq/mese**

Con riferimento a quanto sopra, il prezzo convenuto, escluse le spese condominiali si può ritenere congruo ai sensi dell'art. 2923 del Codice Civile.

12. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 02.A** Documentazione catastale: estratto di mappa; elaborato planimetrico; CORPO B: planimetria e visura storica; CORPO C: planimetria e visura storica.
- 02.B** Documentazione fotografica
- 02.B.1** Esterno e parti comuni
 - 02.B.2** CORPO B
 - 02.B.3** CORPO C
- 02.C** Provenienza:
- 02.C.1** Atto di mutamento di denominazione Notaio Stefano Finardi rep. 31902 in data 08.06.2022
 - 02.C.2** Atto di compravendita del 27.06.2019 Notaio Filippo Paolini di Milano rep. 3834/2429

- 02.C.3** Nota di trascrizione atto Notaio Lucio Paolini di Milano del 26.07.2010 rep. n.128011/15058
- 02.C.4** Nota di trascrizione atto Notaio Modesto Bosisio dell'08.11.1993 rep. n.132684/41071
- 02.C.5** Atto Notaio Lucio Paolini rep. 129328/15578 del 21.09.2011
- 02.C.6** Nota di trascrizione atto Notaio Paleari del 30.07.2008 rep. n. 69841/23075
- 02.C.7** Nota di trascrizione atto Notaio Giulio Rodino del 20.12.1994 rep. 104234/27478
- 02.D** Documentazione ipotecaria ventennale:
 - 02.D.1** Ispezioni ipotecarie aggiornate
 - 02.D.2** Convenzione urbanistica a rogito Notaio Lucio Paolini del 30.06.2005 rep. n.122516/12501
 - 02.D.3** Convenzione urbanistica a rogito Notaio Lucio Paolini dell'08.02.2011 rep. n.128553/15276
 - 02.D.4** Convenzione a rogito Notaio Lucio Paolini del 21.09.2011 rep. n.129328/15578
- 02.E** Documentazione Amministrazione di Condominio:
 - 02.E.1** Comunicazione Amministrazione
 - 02.E.2** Regolamento di Condominio
- 02.F** Documentazione edilizia:
 - 02.F.1** Permesso di Costruire n. 17/2012 del 31.08.2012
 - 02.F.2** D.I.A. in variante n. D22/2015 del 24.07.2015 prot.9284
 - 02.F.3** Certificato di Agibilità n.17/12 in data 17.11.2016 (con relativi allegati)
 - 02.F.4** Comunicazione di inizio lavori asseverata in data 04.06.2018 prot. n. 8410 (pratica n. 3/2018-0)
- 02.G** APE
- 02.H** Contratto di locazione

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al **LOTTO 02** composta di n. 22 (ventidue) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T.

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: 22.06.2024

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Testa



