



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 1258/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini

Custode Giudiziario: Avv. Mario Ielpo

Procedente: Liquidazione Giudiziale

La Compagnia della Corte del Naviglio s.r.l.

Esecutato:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Basiglio (MI),
Via Don Silvio Coira s.n.c.



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com - PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI – LOTTO UNICO**CORPO A (ABITAZIONE IN VILLINO A/7 - SUB. 1 – PIANO: T-1°)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

Abitazione in Villino, sita in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c., piano: T-1°.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

In merito alla situazione dello stato di fatto in data sopralluoghi, in raffronto con le risultanze Edilizie e Catastali, si rende noto che l'unità immobiliare al Sub. 1 risulta allo stato attuale oggetto di intervento edilizio Non ultimato (al rustico), derivante dalle pratiche edilizie (Permesso di Costruire - PDC n. 7/2020) di demolizione, Ristrutturazione Edilizia ed ampliamento di un edificio residenziale monofamiliare, ovvero, difforme dalla scheda catastale attuale acquisita, di conseguenza, la descrizione dettagliata delle destinazioni d'uso in comparazione allo stato di fatto sarà esposta al Capitolo specifico 2°, così come la regolarità edilizia/urbanistica sarà descritta al Capitolo specifico 7°.

DATI CATASTALI:

foglio 5, particella 146, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale: mq. 203, totale escluse aree scoperte: mq. 172, Rendita Catastale Euro 728,20, Via Don Silvio Coira n. snc, piano: T-1.

CORPO A.1 (BOX PERTINENZIALE C/6 – SUB. 2 – PIANO: T)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Box, in corpo staccato, sito in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c., piano: T.

DATI CATASTALI:

foglio 5, particella 146, subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 27, superficie catastale totale: mq. 27, Rendita Catastale Euro 50,20, Via Don Silvio Coira, piano: T.

CORPO A.2 (ENTE URBANO PERTINENZIALE – MAPP. 146)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Area cortilizia esterna, sita in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c..

L'unità immobiliare – Area cortilizia esterna sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 2.960,00.

DATI CATASTALI:

foglio 5, particella 146, qualità classe ente urbano, superficie are 29 ca 60.

CORPO A.3 (TERRENO PERTINENZIALE – MAPP. 164)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Terreno, sito in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c..

L'unità immobiliare – Terreno sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 1.960,00.

DATI CATASTALI:

foglio 5, particella 164, qualità semin. irrig., classe 1, superficie are 19 ca 60, Reddito Dominicale Euro 17,41, Reddito Agrario Euro 18,73.

CORPO A.4 (TERRENO PERTINENZIALE – MAPP. 172)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Terreno, sito in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c..

L'unità immobiliare – Terreno sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 3.230,00.

DATI CATASTALI:

foglio 5, particella 172, qualità semin. irrig., classe 1, superficie are 32 ca 30, Reddito Dominicale Euro 28,69, Reddito Agrario Euro 30,86.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluoghi, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano in stato di abbandono.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta:	<u>Euro 938.000,00</u>
Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):	<u>Euro 797.000,00</u>

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 14/01/2025 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 15/01/2025 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

LOTTO UNICO
Via Don Silvio Coira s.n.c. – Basiglio (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

CORPO A (ABITAZIONE IN VILLINO A/7 - SUB. 1 – PIANO: T-1°)

DESCRIZIONE DEI BENI:

Abitazione in Villino, sita in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c., piano: T-1°.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Come già anticipato *supra* al Riepilogo sintetico dei dati essenziali, **l'identificazione di seguito dei beni immobili di cui al Corpo A sarà relativa alla esclusiva LETTURA della scheda catastale attuale acquisita, precisando nuovamente che, l'unità immobiliare al Sub. 1 risulta allo stato attuale oggetto di intervento edilizio Non ultimato (al rustico), derivante dalle pratiche edilizie (Permesso di Costruire - PDC n. 7/2020) di demolizione, Ristrutturazione Edilizia ed ampliamento di un edificio residenziale monofamiliare, ovvero, difforme dalla scheda catastale attuale acquisita, di conseguenza, la descrizione dettagliata delle**

destinazioni d'uso in comparazione allo stato di fatto sarà esposta al Capitolo specifico 2°, così come la regolarità edilizia/urbanistica sarà descritta al Capitolo specifico 7°.

1.1. Descrizione dei beni (catastale)

Abitazione in Villino, sita in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c., piano: T-1°, composta, come da scheda catastale attuale acquisita, come segue:

- **al piano terra:** portico di ingresso, locale soggiorno, scala interna di collegamento al piano sottotetto, locale cucina, locale camera, ripostiglio, disimpegno, servizio, altro locale;
- **al piano primo sottotetto:** scala di collegamento al piano inferiore e locale solaio;
- **al piano terra, in corpo staccato, in aderenza sul lato est al box al sub. 2, pertinenziale:** locale ripostiglio.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** degli immobili di _____, nato a _____, il _____, stato civile libero.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Basiglio (MI), alla data del 15/01/2025, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 5, particella 146, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale: mq. 203, totale escluse aree scoperte: mq. 172, Rendita Catastale Euro 728,20, Via Don Silvio Coira n. snc, piano: T-1.

Dati derivanti da:

- variazione del 03/04/2019 pratica n. MI0114842 in atti dal 04/04/2019 esatta rappresentazione grafica (n. 30802.1/2019);
- impianto meccanografico del 31/01/1988.

1.4. Coerenze in unico corpo dell'area esterna pertinenziale al mapp. 146 e dei corpi di fabbrica al mapp. 146 subb. 1 e 2, in contorno da Nord in senso orario

Mappale 172 medesima ditta intestata, mappale 164 medesima ditta intestata, mappale 173, mappale 172 medesima ditta intestata.

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

Nessuna.

CORPO A.1 (BOX PERTINENZIALE C/6 – SUB. 2 – PIANO: T)

1.6. Descrizione dei beni (catastale)

Box, in corpo staccato, sito in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c., piano: T.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Come sopra descritto per il Corpo A, **l'identificazione dei beni immobili di cui al Corpo A.1 è relativa alla esclusiva LETTURA della scheda catastale attuale acquisita, precisando che allo stato di fatto in data sopralluoghi, in raffronto con le risultanze Edilizie e Catastali, l'unità immobiliare al Sub. 2 NON risulta allo stato attuale oggetto di intervento edilizio inerente il Corpo A**, ovvero, risulta difforme sia dalla scheda catastale attuale acquisita sia dalle planimetrie Comunali acquisite dall'esperto, di conseguenza, la descrizione dettagliata delle

destinazioni d'uso in comparazione allo stato di fatto sarà esposta al Capitolo specifico 2°, così come la regolarità edilizia/urbanistica sarà descritta al Capitolo specifico 7°.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** degli immobili di
 _____, nato a _____ il _____ c.f.: _____ stato civile
 libero.

1.8. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Basiglio (MI), alla data del 15/01/2025, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 5, particella 146, subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 27, superficie catastale totale: mq. 27, Rendita Catastale Euro 50,20, Via Don Silvio Coira, piano: T.

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 31/01/1988.

1.9. Coerenze in unico corpo dell'area esterna pertinenziale al mapp. 146 e dei corpi di fabbrica al mapp. 146 subb. 1 e 2, in contorno da Nord in senso orario

Mappale 172 medesima ditta intestata, mappale 164 medesima ditta intestata, mappale 173, mappale 172 medesima ditta intestata.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

CORPO A.2 (ENTE URBANO PERTINENZIALE – MAPP. 146)

1.11. Descrizione dei beni

Area cortilizia esterna, sita in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c..

1.12. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** degli immobili di
 _____ nato a _____, il _____, c.f.: _____ stato civile
 libero.

1.13. Identificazione al Catasto TERRENI del Comune di Basiglio (MI), alla data del 15/01/2025, come segue:

Dati identificativi:

foglio 5, particella 146, qualità classe ente urbano, superficie are 29 ca 60.

Dati derivanti da:

- annotazioni: di stadio: variato per costruzione fabbricato;
- tipo mappale in atti dal 02/04/1993 (n. 52958.1/1987);
- frazionamento del 30/04/1973 in atti dal 10/12/1977 (n. 1277), con variazione del mapp. 83;
- variazione in atti dal 22/11/1986 (n. 1983);
- frazionamento del 21/05/1971 in atti dal 10/12/1977 (n. 977), con variazione dei mapp. 143-144-145;
- frazionamento in atti dal 12/03/1970 (n. 171), con variazione del mapp. 128;
- frazionamento del 19/02/1963 in atti dal 24/01/1966 (n. 164);

come segue:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 5, particella 172, qualità semin. irrig., classe 1, superficie are 32 ca 30, Reddito Dominicale Euro 28,69, Reddito Agrario Euro 30,86.

Dati derivanti da:

- frazionamento del 03/06/1987 in atti dal 10/05/1990 mod 12 num 2/87 (n. 2.1/1987), con variazione del mapp. 83 e del mapp. 173;
- variazione in atti dal 22/11/1986 (n. 1983), con variazione del mapp. 164;
- frazionamento del 30/04/1973 in atti dal 10/12/1977 (n. 1277), con variazione del mapp. 146;
- frazionamento del 21/05/1971 in atti dal 10/12/1977 (n. 977), con variazione dei mapp. 143-144-145;
- frazionamento in atti dal 12/03/1970 (n. 171), con variazione del mapp. 128;
- frazionamento del 19/02/1963 in atti dal 24/01/1966 (n. 164), con variazione del mapp. 107;
- impianto meccanografico del 01/04/1963.

1.24. Coerenze in unico corpo dei terreni ai mapp. 164 e 172, in contorno da Nord in senso orario
Mappale 430, mappale 423, mappale 422, mappale 128, mappale 173, mappale 146 medesima ditta intestata, mappale 173, cavo di scolo con al di là mappale 84, cavo di scolo con al di là Via Privata Alle Vigne.

1.25. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo
Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di **Basiglio (MI)**, **Via Don Silvio Coira s.n.c.**

Fascia/zona: B1 - Centrale/GINESTRE, MILANO 3, VISCONTI (dati Agenzia Entrate)

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Premesso che le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate a margine verso sud/ovest del nucleo storico del Comune di Basiglio (MI), nelle vicinanze della Piazza centrale e del Cimitero comunale, si evidenzia che l'area storica a contorno è caratterizzata da insediamenti residenziali e da aree agricole, specie in direzione sud/ovest.

Il quadro dei servizi risulta discreto nelle immediate vicinanze, i servizi primari di supporto alla residenza si trovano nel centro storico, nonché i trasporti pubblici di superficie lungo la Via Visconti/S.P. 122 (distante circa 250 mt) e nel vicino Comprensorio di Milano 3, posto a nord.

Gli immobili sono raggiungibili mediante la Strada Provinciale 122 e la Strada Statale 35, che conducono al vicino Ospedale Humanitas, nonché, alla zona commerciale di Rozzano (MI) e verso l'innesto alla tangenziale/autostrada, distante circa 5 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

Il patrimonio edilizio a contorno degli immobili è di buon livello urbano, inserito nel nucleo storico del Comune e caratterizzato da ampie zone destinate a verde e da insediamenti a bassa densità di popolazione.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne – LOTTO UNICO

PREMESSA:

Nel 2019 l'attuale Proprietà ha acquistato gli immobili di cui al mappale 146 subb. 1 e 2 (abitazione e annessi, in corpo staccato, ripostiglio e autorimessa, nonché, l'area cortilizia pertinenziale), e contestualmente, i pertinentziali appezzamenti di terreno agricolo adiacenti di cui ai mappali 164 e 172.

Indi, sulla base dei titoli edilizi di cui *infra* al Capitolo specifico 7°, ha avviato **intervento di (parziale) demolizione di quanto esistente, Ristrutturazione Edilizia ed ampliamento, il quale, allo stato di fatto in data sopralluoghi, risulta Non ultimato (al rustico).**

(N.B.: La regolarità urbanistica/edilizia e catastale sarà descritta al Capitolo specifico 7°).

L'accesso principale dall'esterno ai beni immobili oggetto della procedura e di stima avviene, dalla Via Don Silvio Coira, percorrendo una strada sterrata campestre, gravata da servitù di accesso, che conduce, rispettivamente, a due cancelli carrai/pedonali manuali, uno posto sul lato sud/est (dal mapp. 164), e l'altro posto sul lato nord (dal mapp. 172), precisando che esistono altri due cancelli carrai/pedonali manuali, posti rispettivamente a nord (confine con il mapp. 430 di terzi), e altro accesso posto ad ovest, raggiungibile dalla Piazza Monsignor Rossi, proseguendo per Via Privata Gennari e Via Privata alle Vigne (a cui si accede mediante accesso con barra elettrocomandata), come da atto di provenienza di cui *infra* al Capitolo specifico.

Le unità immobiliari in esame sono costituite, allo stato di fatto, in sintesi, da:

- **fabbricato ad uso residenziale monofamiliare**, di cui alla demolizione dell'esistente, ristrutturazione ed ampliamento, (Non ultimato, al rustico), costituito da due livelli, oltre pertinenze di servizio ed accessori, al mapp. 146 - sub. 1;
- **fabbricato esistente, in corpo staccato, composto da: vano ripostiglio**, sempre al sub. 1, e **autorimessa**, al mapp. 146 - sub. 2, entrambi pertinenze dell'abitazione;
- **area cortilizia esterna pertinenziale**, al mapp. 146;
- **terreni adiacenti e pertinentziali all'abitazione**, ai mapp. 164 e 172.

2.3. Caratteristiche descrittive esterne e interne

CORPO A (ABITAZIONE IN VILLINO A/7 - SUB. 1 – PIANO: T-1°)

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Richiamando necessariamente l'identificazione e descrizione Catastale dei beni immobili del suddetto Corpo A di cui *supra* al Capitolo 1.1., **l'esperto precisa che la descrizione di seguito degli stessi beni immobili sarà esposta esclusivamente in riferimento allo stato di fatto e di quanto eseguito in data sopralluoghi, ovvero, in ordine alle destinazioni d'uso di cui al Permesso di Costruire - PDC n. 7/2020 (stato di progetto)**, evidenziando nuovamente che la nuova costruzione **NON risulta ultimata, ovvero, in stato di abbandono.**

A tal riguardo, l'esperto ritiene necessario dapprima includere di seguito, per una immediata lettura e per una maggior comprensione, le sostanziali rappresentazioni grafiche derivanti dai Permessi di Costruire (PDC 1/2019-Integrazioni e 7/2020), in riferimento all'inquadramento "generale" dell'area di intervento, correlate alle seguenti verifiche: "stato di fatto", nonché, "stato di progetto", e "verifiche urbanistiche" dell'intera area; altresì, l'esperto ritiene opportuno inserire le rappresentazioni grafiche del progetto relativo al fabbricato - Villa monofamiliare edificata e Non ultimata, insistente sull'area dell'edificio residenziale demolito al sub. 1, precisando (in sintesi) che l'annesso ripostiglio, sempre al sub. 1, risulta esistente allo stato di fatto, come il box al sub. 2, in corpo staccato.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE (PDC - Destinazioni d'uso):

Abitazione, sita in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c., piano: T-1°, composta, in sintesi, in ordine alla rappresentazione grafica di cui sopra, allo stato di fatto in data sopralluoghi, come segue:

- **al piano terra** (in sintesi): ingresso, ampio locale soggiorno (in parte a doppia altezza) e locale cucina aperti e comunicanti, scala interna di collegamento al piano superiore, disimpegno, locale camera/studio e bagno, rispettivamente comunicanti con locale cantina, locale tecnico e locale box doppio, oltre le aree esterne al piano;
- **al piano primo**: scala di collegamento al piano inferiore, ballatoio, locale camera con servizio e cabina armadio all'interno e comunicanti con un terrazzo, altro locale camera con servizio all'interno e comunicante con altro terrazzo, oltre a porzioni di tetto allo stesso livello destinate a tetto verde non praticabile;
- **al piano terra, in corpo staccato**, in aderenza sul lato est al box al sub. 2, **pertinenziale**: locale ripostiglio.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE (Stato di fatto - al rustico/grezzo):

- Come esposto in precedenza, il fabbricato residenziale (Non ultimato - al rustico/grezzo), risulta edificato in Bioedilizia con tecnologia legno; in sintesi, si descrive che, allo stato di fatto in data sopralluoghi, risulta presente una piastra in cemento armato ad una quota indicativa di campagna, sulla quale insiste il fabbricato costituito da due livelli compreso il piano terra; tale platea risulta sostenuta da muri perimetrali in c.a. (fondazioni continue); il solaio ha anche la funzione di vespaio areato formato da casseri modulari a perdere in materiale plastico autoportante (igloo) con conglomerato cementizio, precisando inoltre che non risultano allo stato di fatto attrezzature da cantiere, eccetto un quadro elettrico mobile da cantiere e una ulteriore piastra in c.a. (ex alloggiamento gru a torre) ubicata fuori dal perimetro dell'edificio (come da documentazione fotografica).

- La costruzione perimetrale dell'edificio è in c.a. (in gran parte), cordonature sufficienti e di ancoraggio delle strutture portanti verticali costituite da pareti in pannelli di legno multistrato (massello di abete rosso) incollati a strati incrociati ortogonali (X-LAM/CLT), così come le pareti portanti all'interno del piano terra, precisando che le pareti di divisione dei locali, sia al piano terra sia al piano primo, sono assenti, così come la scala di accesso al piano primo (L'esperto ha effettuato l'accesso al piano primo mediante l'attuale scala a pioli).

Gli elementi portanti, travi orizzontali e verticali, sono costituiti da legno massello lamellare, integrati da carpenteria in acciaio in profilati laminati della serie IPE, HEA, HEB, HEM, UPN, angolari, piatti e piastre di attacco per irrigidimento, nonché, da tavolati di abete a vista per falde di tetto con giunzioni metalliche speciali e isolamento termico con pannelli accoppiati a caldo a una membrana impermeabilizzante in bitume armata con tessuto non tessuto di poliestere, oltre a massetto di sottofondo a base di legante idraulico poliestere e manto impermeabile prefabbricato (in sintesi).

- L'esperto precisa che tutto quanto sopra esposto risulta, allo stato di fatto, realizzato e visionato, altresì, precisa che si è necessariamente avvalso di ulteriori informazioni derivanti dalla documentazione richiesta al Tecnico Progettista incaricato dalla Proprietà, ricevendo collaborazione fattiva e copia della documentazione suddetta.

- In merito all'impiantistica generale all'interno del fabbricato, per quanto sia stato possibile visionare, l'esperto attesta che la stessa è completamente assente, così come la sistemazione/reinterri a contorno dell'area del fabbricato/cantiere non risultano ultimati.

- Di tutto quanto sopra esposto in sintesi, l'esperto ritiene comunque di elencare, come da prassi, le informazioni principali del fabbricato, come da descrizione riassuntiva seguente:

- Struttura in elevazione e orizzontale: travi e pilastri e pareti perimetrali in masselli di legno multistato, integrati da carpenteria metallica; copertura piana;
- Scala interna: assente;
- Pareti interne: assenti; si rilevano solo le pareti portanti;
- Massetti e pavimentazioni: assenti;
- Impianti: il fabbricato risulta privo di qualsiasi impianto; si rileva quadro di cantiere;
- Impianto citofonico: non presente;
- Impianto elettrico: non presente;
- Impianto idrico: non presente;
- Impianto termico: non presente;
- Facciate esterne: al rustico;
- Serramenti esterni: privo dei serramenti e dei telai;
- Protezioni: non si rilevano protezioni alle aperture; si rilevano solo i parapetti di protezione;
- Altezza dei locali al rustico: P.T. mt. 6,20 circa e mt. 3,00 circa; P.1° mt. 3,00 circa;
- Altezza dei locali al finito: P.T. mt. 5,95 circa e mt. 2,70 circa; P.1° mt. 2,70 circa;
- **Condizioni generali del fabbricato:** a seguito del fermo cantiere, si attesta che parte delle pareti perimetrali esterne risulta sproteggia alle intemperie e danneggiata in parte, e pertanto, l'esperto conferma nuovamente che **l'intero fabbricato risulta in stato di abbandono generale.**

ULTERIORI INFORMAZIONI (Allacciamenti esistenti):

Preso atto che dalla descrizione di cui sopra, non si evince l'impiantistica generale del fabbricato e dell'intera area, l'esperto ritiene opportuno estrapolare di seguito (in quanto di difficile identificazione oggettiva), parte della relazione tecnica illustrativa del Tecnico Progettista incaricato dalla Proprietà, inclusa nelle pratiche edilizie e di cui ai Permessi di Costruire acquisiti:

- **Approvvigionamento acque potabili:** il fabbricato risulta dotato di propria alimentazione idrica dal pozzo raffigurato negli elaborati grafici del Nulla Osta n° 2/1973 e Variante n° 1045 del 28/07/1973. In tal senso si continuerà ad approvvigionarsi dallo stesso pozzo come ora accade, di cui alle analisi rilasciate da USSL/76 - Rozzano con protocollo n° 34495_2495, il 18/12/1984 con cui l'acqua risultava potabile e alla comunicazione del 5/5/1984, prot n° 05883 del 05/04/84 del Consorzio per l'Acqua Potabile ai Comuni della Provincia di Milano, come da autorizzazioni del Genio Civile di Milano - Prot. n° 04738/1976 e n° 1311/1977, da cui si evince che il pozzo registrato presso l'anagrafe dei pozzi privati col n° 021 di proprietà del sig. Zardo Maurizio in via delle Vigne (ex proprietario) risulta attivo ed idoneo.

- **Fognatura:** L'odierno fabbricato è attualmente dotato di un proprio sistema fognario con presenza di una vasca di raccolta e di una fossa biologica, come rappresentato negli elaborati grafici del Nulla Osta n. 2/1973 e Variante n. 1045 del 28/07/1973. In tale impianto verrà sostituita la fossa biologica con un sistema di vasca di accumulo Imhoff seguito da un percolatore anaerobico, come previsti da normativa vigente nel Regolamento Regionale 4 del 2006 e successivi e dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato del Gruppo Cap al Titolo 6 con i seguenti art. 43, art. 49 e art. 50.

- **Energia Elettrica e Gas:** Il fabbricato è già dotato di alimentazione elettrica e gas. Il contatore dell'energia elettrica ed il contatore del gas sono presenti sul confine di via delle Vigne tra le particelle 172 (di proprietà dell'esecutato) e la particella 128 sul percorso di via delle Vigne. Le previsioni di progetto escluderanno l'attuale allacciato al contatore del gas esistente in quanto l'intervento prevede un'alimentazione elettrica.

- Inoltre, a corollario, l'esperto ritiene di segnalare che, nella corposa documentazione Comunale acquisita, è contenuta anche copia di: scrittura di convenzione per scarichi di acque meteoriche nel Cavo Ospedale Cremona, tra concedente: Azienda Agricola Penati Mario e Matteo s.s., concessionario: _____, stipulata in Basiglio (MI) i

recintato con sovrastante rete metallica ed altri manufatti, così come a confine nord/ovest/sud, con la presenza dei cancelli carrai/pedonali citati in precedenza.

- Condizioni generali: **in stato di abbandono generale.**

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa di cui al CORPO A - Sub. 1 è fornita di attestato di prestazione energetica, codice identificativo n. 1501500004317, valido sino al 11/07/2027, la cui copia è in allegato alla presente relazione di stima, precisando comunque e ribadendo che tale attestato è stato redatto *ante* intervento edilizio di demolizione/ristrutturazione/ampliamento.

Per quanto concerne tutte le altre unità immobiliari Non residenziali, l'esperto precisa che le stesse Non sono fornite dell'attestato di prestazione energetica, ovvero, Non essendo le stesse dotate di impianto di climatizzazione invernale, ai sensi dell'art. 9.6 della D.G.R. Lombardia n. VIII/8745 del 22/12/2008, si esclude l'attuazione dell'obbligo di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Defenzione dei beni

Il primo sopralluogo, esterno, ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 05/03/2025, in modalità congiunta, con il Custode Giudiziario nominato e alla presenza, e previo consenso, del proprietario; in tale data, l'esperto ha effettuato il sopralluogo usuale ricognitivo presso le aree parziali di proprietà immobiliare e relative al fabbricato residenziale, rilevando dapprima le condizioni generali di abbandono dell'area e dei fabbricati.

Il secondo sopralluogo, esterno ed interno, ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 17/03/2025, in modalità disgiunta, alla presenza, e previo consenso, del proprietario; in tale circostanza, l'esperto ha visionato tutti i manufatti presenti, ad eccezione del già citato corpo di fabbrica ripostiglio/box, impraticabile/pericolante, eseguendo gli opportuni accertamenti e rilievi di comparazione con la documentazione catastale e Comunale, nonché, i necessari rilievi dei fabbricati esistenti e la relativa documentazione fotografica.

In data sopralluoghi, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano in stato di abbandono.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP1 e DP2, dalle comunicazioni a mezzo mail ricevute in data 6 e 27/02/2025 dagli Uffici preposti, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione/comodato registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Paola Mina, Notaio in Milano (MI), che fa stato fino al 27/12/2024, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 15/01/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Con atto di Vendite dal Notaio Fabio Capaccioni, in data 31/07/2019, ai nn. 89191/20599 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 02/08/2019 ai nn. R.G./R.P. 105135/68823:

IN PRIMO LUOGO

hanno venduto al Signor

(stato civile libero) la **piena ed esclusiva proprietà** di:

in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c., casa di civile abitazione composta da tre locali, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio e portico al piano terra, locale solaio al piano primo sottotetto, con annessi in corpo staccato, pertinenziali ripostiglio ed autorimessa al piano terra, nonché area cortilizia di pertinenza; quanto sopra è censito al C.F. di detto Comune come segue: **fg. 5 – mapp. 146 – subb. 1 e 2 (CORPI A e A.1);**

l'area, compresa la superficie coperta dal fabbricato, è distinta in C.T. al **fg. 5 – mapp. 146 – are 29,60 (CORPO A.2).**

Confini a corpo: mapp. 172 su due lati, mapp. 164 e 173.

Accesso e scarico si hanno:

- sia dalla Piazza Monsignor Rossi, proseguendo per Via Privata Gennari e Via Privata alle Vigne (a cui si accede mediante accesso con barra elettrocomandata, i cui costi di manutenzione verranno ripartiti pro-quota tra i proprietari dei fondi interessati);
- sia dalla Via Don Silvio Coira, percorrendo la strada campestre insistente sui mapp. 196, 274, 422, 128, 344 e 173 (per metà qui comprese), gravata da servitù di accesso, a favore di quanto in contratto, così come costituita con atto in data 30/04/1973 rep. nn. 11365/5851 Notaio Emilio Bignami.

IN SECONDO LUOGO

La Signora _____ ha venduto al Signor _____ (stato civile libero) la **piena ed esclusiva proprietà** di:

in Comune di Basiglio (MI), Via Don Silvio Coira s.n.c., appezzamenti di terreno agricolo, adiacenti e pertinenziali all'immobile di cui all'IN PRIMO LUOGO, censiti al C.T. di detto Comune come segue: **fg. 5 – mapp. 164 e 172 (CORPI A.3 e A.4);**

Confini: cavo di scolo con al di là Via Privata Alle Vigne, mapp. 430, 423, 422, 128, 173, 146 ed ancora 173.

Accesso e scarico si hanno:

- sia dalla Piazza Monsignor Rossi, proseguendo per Via Privata Gennari e Via Privata alle Vigne (a cui si accede mediante accesso con barra elettrocomandata, i cui costi di manutenzione verranno ripartiti pro-quota tra i proprietari dei fondi interessati);
- sia dalla Via Don Silvio Coira, percorrendo la strada campestre insistente sui mapp. 196, 274, 422, 128, 344 e 173 (per metà qui comprese), gravata da servitù di accesso, a favore di quanto in contratto, così come costituita con atto in data 30/04/1973 rep. nn. 11365/5851 Notaio Emilio Bignami.

La copia del sopracitato atto di compravendite (unitamente alle planimetrie, estratto di mappa, certificati di destinazione urbanistica, attestato prestazione energetica) è in allegato alla presente relazione di stima, per acquisizione tramite piattaforma Sister.

4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e catastali, aggiornate al 15/01/2025, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile, agli atti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Paola Mina, Notaio in Milano (MI), che fa stato fino al 27/12/2024, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 15/01/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, Convenzioni edilizie, Altre limitazioni d'uso:
L'esperto si riporta alla narrativa di cui supra al Punto 4.1. in merito alla servitù di accesso.

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

IPOTECHE:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 02/08/2019, ai nn. R.G. e R.P. 105137/19783, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 800.000,00, per un totale in Euro 1.360.000,00, a favore di: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**, contro: _____, per il diritto di proprietà, per la quota intera, gravante sugli **TUTTI** gli immobili di cui al LOTTO UNICO;

- Ipoteca volontaria iscritta in data 20/09/2023, ai nn. R.G. e R.P. 124311/21655, derivante da concessione a garanzia di pagamento, per un totale in Euro 270.000,00, a favore di: **LA COMPAGNIA DELLA CORTE DEL NAVIGLIO S.R.L.**, contro: _____ per il diritto di proprietà, per la quota intera, gravante sugli **TUTTI** gli immobili di cui al LOTTO UNICO;

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 18/07/2024, ai nn. R.G. e R.P. 98857/18028, derivante da decreto ingiuntivo, capitale in Euro 100.000,00, per un totale in Euro 150.000,00, a favore di: _____ contro: _____ per il diritto di proprietà, per la quota intera, gravante sugli immobili di cui ai **CORPI A - A.1 - A.3 - A.4**;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 17/12/2024, ai nn. R.G. e R.P. 171676/32732, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, capitale in Euro 44.421,89, per un totale in Euro 88.843,78, a favore di: **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**, contro: _____ per il diritto di proprietà, per la quota intera, gravante sugli immobili di cui ai **CORPI A - A.1 - A.3 - A.4**.

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/12/2024, ai nn. R.G. e R.P. 168172/118807, a favore di: **LA COMPAGNIA DELLA CORTE DEL NAVIGLIO S.R.L.**, contro: _____ per il diritto di proprietà, per la quota intera, gravante sugli **TUTTI** gli immobili di cui al LOTTO

UNICO; Sintesi della Sezione D della nota: credito della complessiva somma di Euro 262.561,18.

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona, in data 15/01/2025, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

5.4. **In osservanza al quesito del G.E.**, in ordine alla verifica ai sensi dell'art. 1 comma 376 e ss. Legge n. 178/2020, l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattasi di contesto in cui Non esiste Condominio.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Basiglio (MI), si attesta dapprima che **la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dapprima, l'esperto espone che ha **acquisito copia digitale del Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU, in relazione ai terreni censiti al NCT al foglio 5, mappali 146 - 164 - 172 (CORPI A.2 - A.3 - A.4)**, trasmesso a mezzo mail PEC dal competente Ufficio Comunale in data 17/03/2025, la cui copia è in allegato al presente elaborato peritale.

A tal riguardo, il Responsabile Settore Urbanistica Comunale ha certificato quanto segue: **I terreni censiti al NCT al foglio 5, mappali 146 - 164 - 172** risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

PIANO DELLE REGOLE

AMBITI DESTINATI ALL' AGRICOLTURA

- **Ambiti agricoli ordinari (NA PR art. 26)**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Basiglio (MI)

PRATICHE EDILIZIE INDICATE NELL' ATTO DI PROVENIENZA:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili datato 26/05/1973 pratica n. 2/1973;
- Concessione Edilizia in sanatoria datata 20/05/1992 prot. n. 507/UT/MM/pf, in relazione all'autorimessa con annesso locale di deposito attrezzi;
- Concessione Edilizia n. 22/1992 prot. n. 8617 del 09/07/1990, e successiva al prot. n. 722a del 21/06/1994, in relazione all'edificio rurale/magazzino agricolo, demolito perché contenente amianto.

ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI EDILIZI PRESENTATA PRESSO IL COMUNE DI BASIGLIO (MI)

In data 12/02/2025, tramite il Portale INPratica del predetto Comune, l'esperto ha presentato l'istanza di accesso agli atti di fabbrica e alle successive modifiche inerenti gli immobili in esame; indi, ha ricevuto comunicazioni a mezzo mail di avvenuta digitalizzazione delle pratiche edilizie richieste, prontamente scaricate dal Portale Comunale, e di seguito descritte, in sintesi, precisando che, nelle annotazioni all'istanza presentata, ha richiesto per esteso anche la visione della Concessione Edilizia n. 22/1992 prot. n. 8617 del 09/07/1990, e successiva al prot. n. 722a del 21/06/1994, in relazione all'edificio rurale/magazzino agricolo, demolito perché contenente amianto, tuttavia, tale pratica Non è stata messa a disposizione dell'esperto, che, conseguentemente, in ordine alla stessa, non può che prenderne atto.

PRATICA 1973/2/PE - PG 1469/1973 - PE:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili datato 10/05/1973 pratica n. 2/1973, per: costruzione di una casa unifamiliare, al mappale 83;
- Nulla Osta alla Variante richiesta al progetto di costruzione datato 28/07/1973 prot. n. 1045 pratica n. 2/1973, per: aggiunta di un garage per auto, alcune varianti sui tavolati interni della casa e sul perimetro esterno;
- Autorizzazione di Abitabilità di casa datata 29/07/1985 pratica n. 2/1973.

PRATICA 1987/3202/CON - PG 3202/1987 - CONCESSIONE IN SANATORIA:

- Domanda di sanatoria opera abusiva prot. n. 3202 del 31/03/187 n. progr. 0215173905, oblazione Lire 348.000 versata, integrazione documentale prot. n. 14711 del 17/12/1990, in relazione all'autorimessa con annesso locale di deposito attrezzi, Commissione Edilizia Seduta del 19/12/1990: parere favorevole.

PRATICA EDI/2019/00006/RPDC - PG 11823/2019 - 09/08/2019 - PDC - Richiedente: attuale Proprietà:

- Richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 11823 del 09/08/2019, per: Demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con recupero del sottotetto come da art. 63 L.R. n. 12/2005, con applicazione dell'art. PR12 del PGT, secondo gli elaborati grafici, al mappale 146 del foglio 5;
- Trasmissione integrazioni documentali, prot. n. 15707 del 31/10/2019, a seguito di comunicazione prot. n. 14239 del 03/10/2019;
- Preavviso di rigetto ex art. 10 bis Legge n. 241/90, prot. n. 17395 del 03/12/2019;
- Trasmissione integrazioni documentali, prot. n. 17850 del 12/12/2019;
- Provvedimento finale ex art. 10 bis Legge n. 241/90 - Diniego definitivo, prot. n. 18641 del 30/12/2019.

PRATICA EDI/2020/00001/RPDC - PG 3172/2020 - 03/03/2020 - PDC - Richiedente: attuale Proprietà:

- Richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 3172 del 03/03/2020, per: Intervento di ristrutturazione edilizia ed ampliamento, così come ammesso dall'art. 62 comma 1 L.R. n. 12/2005 e dalla normativa del PGT; in tal senso è previsto un ampliamento del 30% della volumetria esistente come stabilito nell'art. PR12 comma 7, 8 e 9 in materia di utilizzo del patrimonio edilizio esistente del PGT, come raffigurato negli elaborati grafici, al mappale 146 del foglio 5;
- **Permesso di Costruire n. 7/2020, prot. n. 11079 del 09/08/2021;**
- Comunicazione di inizio lavori, prot. n. 17807 del 23/12/2021: **data inizio lavori: 27/12/2021.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto fa presente che, in sintesi, come indicato espressamente nel PdC n. 7/2020, ex art. 15 comma 2 D.P.R. n. 380/2001:

- il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata è stabilito in 36 mesi dalla data di inizio lavori, ovvero, nel caso di specie, entro il 27/12/2024, conseguentemente, l'esperto dà atto che il suddetto termine è già spirato;
- decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita e i lavori eseguiti dopo la scadenza saranno considerati abusivi a tutti gli effetti.

ALTRA DOCUMENTAZIONE REPERITA - CORPO A (PDC - Procedimenti Giudiziari):

Preso atto dell'intervento edilizio, Non ultimato, di demolizione, ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato residenziale, derivante dalle pratiche edilizie (PDC), altresì, preso atto che l'attuale Proprietà, in sede dei sopralluoghi effettuati, ha informato l'esperto in merito alla pendenza di Procedimenti Giudiziari presso il Tribunale di Milano, durante il corso e a seguito dell'interruzione del/i cantiere/lavori, inerenti, nel caso particolare e in estrema sintesi, alla quantificazione delle opere eseguite dall'Impresa, in ordine ai "rapporti di dare/avere tra la Committenza e l'Impresa", l'esperto ha ritenuto opportuno acquisire tale documentazione dettagliata ed esaustiva, ai – soli – fini di una corretta e successiva valutazione di quanto realizzato, ovvero, reputandola necessaria e propedeutica alle successive complesse analisi, in ordine al preciso quesito formulato dal Giudice di Esecuzione.

7.2. Conformità edilizia e catastale

Premesso tutto quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima di cui al LOTTO UNICO: Corpi: A, A.1, A.2, A.3 e A.4, l'esperto ritiene di descrivere le relative conformità/diformità edilizie e catastali per ogni singolo Corpo, in relazione all'analisi della corposa documentazione Catastale e Comunale acquisita, con i relativi Protocolli Comunali, in ordine allo stato assentito, relazionata dalla comparazione della stessa con le planimetrie catastali e Comunali acquisite e lo stato di fatto visionato in data sopralluoghi, e come di seguito descritto:

CORPO A (ABITAZIONE IN VILLINO A/7 - SUB. 1 – PIANO: T-1°)

- In merito al suddetto **Corpo A**, dapprima, relativamente alla conformità edilizia del fabbricato residenziale (Non ultimato) **oggetto dell'intervento edilizio (PDC)**, come ampiamente esposto, in relazione alle opere realizzate in conformità allo stesso PDC e in comparazione allo stato di fatto rilevato e visionato in sede dei sopralluoghi effettuati, l'esperto può attestare che **il fabbricato residenziale, in ordine a quanto è stato realizzato, risulta Conforme al PDC n. 7/2020 prot. n. 11079 del 09/08/2021 rilasciato dal Comune.**

- Per quanto concerne la conformità catastale, l'esperto attesta la Non conformità allo stato attuale, in quanto la scheda planimetrica catastale attuale acquisita riporta la situazione pre intervento edilizio, conseguentemente, dovrà essere aggiornata in ordine ai successivi adempimenti e alle incombenze del caso in questione.

- In merito al **pertinenziale ripostiglio, in corpo staccato**, al piano terra, Non oggetto dell'intervento edilizio, l'esperto attesta la **Non conformità edilizia e catastale.**

CORPO A.1 (BOX PERTINENZIALE C/6 - SUB. 2 – PIANO: T)

- In merito al suddetto **Corpo A.1**, relativamente alla conformità edilizia e catastale del fabbricato esistente in aderenza al ripostiglio di cui sopra, Non oggetto dell'intervento edilizio, in comparazione allo stato di fatto rilevato e visionato in sede dei sopralluoghi effettuati, l'esperto attesta la **Non conformità edilizia e catastale.**

CORPO A.2 (ENTE URBANO PERTINENZIALE – MAPP. 146)

- In merito al suddetto **Corpo A.2**, relativamente alla conformità edilizia e catastale dell'area cortilizia esterna a contorno dei fabbricati di cui sopra, in comparazione allo stato di fatto rilevato e visionato in sede dei sopralluoghi effettuati, l'esperto **attesta che non vi sono ulteriori costruzioni insistenti nell'area**, eccetto manufatti utilizzati per il cantiere.

CORPO A.3 (TERRENO PERTINENZIALE – MAPP. 164)

- In merito al suddetto **Corpo A.3**, come già esposto al Capitolo 2° Descrizione dei beni, l'esperto attesta che all'interno della suddetta ampia area esterna pertinenziale, è stato demolito parzialmente l'**edificio rurale/magazzino agricolo**, NON oggetto di intervento edilizio, ovvero, risulta demolita la parte di edificio soprastante al piano indicativo di campagna, mentre **insiste allo stato attuale il piano sottostante (non ispezionabile all'interno)**, costituito da un solaio in predalles (lastre prefabbricate in calcestruzzo) parzialmente visibile all'esterno, e da locali all'interno realizzati da muri in c.a., mattoni ed altri manufatti (altezza interna al rustico di circa 2,00 mt), precisando che tale costruzione sottostante insiste a cavallo tra il mappale 164 e 172.

Premesso quanto sopra, l'esperto precisa nuovamente che, nelle annotazioni all'istanza di accesso agli atti edilizi Comunali presentata, ha richiesto per esteso anche la visione della Concessione Edilizia n. 22/1992 prot. n. 8617 del 09/07/1990, e successiva al prot. n. 722a del 21/06/1994, in relazione all'edificio rurale/magazzino agricolo, demolito perché contenente amianto, tuttavia, tale pratica Non è stata messa a disposizione dell'esperto, che, conseguentemente, in ordine alla stessa, non può che prenderne atto, **e pertanto Non può attestare la regolarità edilizia e catastale**, evidenziando che tale superficie è stata utilizzata nelle pratiche edilizie PDC ai fini della determinazione della Superficie Coperta residuale e di Progetto.

CORPO A.4 (TERRENO PERTINENZIALE – MAPP. 172)

- In merito al suddetto **Corpo A.4**, l'esperto conferma quanto sopra esposto in riferimento al **fabbricato di cui alla costruzione sottostante e insistente a cavallo tra il mappale 164 e 172**.

- In merito all'altro corpo di fabbrica (definito nel PDC allo stato di fatto, come portico di pertinenza attività agricola), NON oggetto di intervento edilizio, ubicato a confine e ad angolo dei mappali 430 e 423 confinanti, di terzi, costituito da una struttura/copertura in legno ed altri manufatti sia a confine sia all'interno, l'esperto **attesta la Non conformità edilizia e catastale, in quanto Non è stata rinvenuta alcuna documentazione**.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI

- In merito all'intervento edilizio di demolizione, ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato residenziale di cui al **Corpo A**, in relazione alle pratiche edilizie PDC, come già ampiamente esposto *supra* al Capitolo 7°, l'esperto ritiene necessariamente di ribadire quanto segue:

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto fa presente che, in sintesi, come indicato espressamente nel PdC n. 7/2020, ex art. 15 comma 2 D.P.R. n. 380/2001:

- **il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata è stabilito in 36 mesi dalla data di inizio lavori, ovvero, nel caso di specie, entro il 27/12/2024, conseguentemente, l'esperto dà atto che il suddetto termine è già spirato;**

- decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita e i lavori eseguiti dopo la scadenza saranno considerati abusivi a tutti gli effetti.

Di conseguenza, il Permesso di Costruire n. 7/2020 risulta a tutti gli effetti decaduto in relazione ai rispettivi termini, precisando che i lavori risulterebbero essere stati sospesi in data 05/07/2022 (come indica la consulenza tecnica d'ufficio/relazione finale resa da altro C.T.U. in altro Procedimento Giudiziario presso il Tribunale di Milano, inerente nello specifico l'intervento edilizio in esame).

- In relazione alle difformità **edilizie** riscontrate, l'esperto ritiene di Non potersi esprimere in merito alla tipologia della pratica edilizia del caso in questione, in quanto, come di consueto, la pratica edilizia deve essere sottoposta dapprima agli Enti preposti in ordine alla possibile sanatoria (anche in caso di aumento della superficie e della cubatura), e conseguentemente, l'esperto non può esporre gli eventuali oneri concessori Comunali derivanti e in caso del buon esito, né gli eventuali costi esatti in caso di ripristino e/o parziale dello stato di fatto.

- Sempre in merito all'edificio residenziale di cui al Corpo A, Non ultimato, preso atto che l'edificio stesso, ovvero, quanto già realizzato, risulta conforme alla pratica edilizia Permesso di Costruire n. 7/2020, l'esperto, in questa fase, indicherà solo i **costi medi professionali per la redazione della pratica catastale in questione**, ovvero, la presentazione di nuovi documenti (DOCFA) per l'edificio stesso, **per un totale di costi complessivi in € 2.000,00 (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima")**.

- In merito ai tre corpi di fabbrica, Non conformi, di cui ai **Corpi: A, A.1, A.3, A.4**, ovvero:

**Ripostiglio (sub. 1) e Box (sub. 2), in corpo scaccato,
Edificio rurale/magazzino agricolo (sotterraneo) (mapp. 164/172),
Corpo di fabbrica con struttura in legno ed altri manufatti (mapp. 172):**

per emendare le difformità edilizie e catastali riscontrate, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del Comune di Basiglio (MI), da predisporre per lo stato di fatto rilevato, in ordine alle normative edilizie vigenti (se approvate), nonché, indicare i costi per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali (DOCFA):

I costi medi professionali per la redazione della/e pratica/che edilizia/e in questione che coinvolge/coinvogliono le unità immobiliari di cui sopra, ovvero, Ripostiglio, Box adiacente al Ripostiglio, in corpo scaccato, e le altre due porzioni distinte (Edificio rurale/magazzino agricolo e Corpo di fabbrica in legno) possono essere preventivabili in € 2.000,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, per un totale in € 3.000,00;

I costi medi professionali per la redazione della pratica catastale in questione, ovvero, la presentazione di nuovi documenti (DOCFA), con causale indicata dagli Uffici preposti, nonché, nuovi rilievi particolareggiati che coinvolgono le unità immobiliari, possono essere preventivabili in € 150,00 per la corresponsione del previsto tributo speciale catastale, mentre il costo di un Professionista del settore può essere preventivato ad una cifra pari a circa € 850,00, per un totale in € 1.000,00;

per un totale di costi complessivi in € 4.000,00 (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

N.B.: La valutazione tecnica esposta nel presente Capitolo, in riferimento alla precisa richiesta di accesso agli atti edilizi Comunali e successiva visura è essenzialmente l'analisi della documentazione messa a disposizione dagli Uffici Comunali competenti, anche in relazione alla preparazione/esperienza professionale dell'esperto; di conseguenza, le valutazioni anche giuridiche espresse non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le Pubbliche Amministrazioni, i cui Uffici possono naturalmente condividere o meno l'analisi dell'esperto, dando atto che ogni eventuale onere derivante da un'eventuale diversa posizione di detti Uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi esclusivamente a totale carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni immobili.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari (**esistenti nella proprietà, compreso l'edificio residenziale realizzato e Non ultimato**) è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali/Comunali e i rilievi effettuati in data sopralluoghi, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate per difetto o per eccesso.

Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come descritto analiticamente nelle tabelle che seguono, rispettivamente, una tabella riguardante il Mappale 146 (comprensiva di tutte le superfici ai subb. 1 e 2), e una distinta tabella riguardante i due terreni pertinenziali ai Mappali 164 e 172, tenuto conto altresì delle seguenti:

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto prende e dà atto che in data sopralluoghi, come ampiamente esposto, **lo stato di fatto risulta difforme dalle schede catastali attuali acquisite e dalle pratiche Comunali, precisando che le superfici/mq. risultano Conformi allo Stato di Progetto relativo alle pratiche edilizie PDC n. 6/2019-integrazioni e n. 7/2020**, rendendo noto che le superfici stesse (in sintesi) sono di riferimento ai parametri di calcolo e ai fini del Progetto, sia per la superficie massima utilizzabile (SLP) sia per la volumetria consentita, di conseguenza, l'esperto ha ritenuto di calcolare dapprima le superfici lorde dell'esistente per le destinazioni d'uso, sia per il ripostiglio e il box, in corpo staccato, (Non oggetto dell'intervento edilizio), sia per l'edificio residenziale derivante dal Progetto e di quanto realizzato, così come da prassi, in ordine ai rilievi effettuati in comparazione comunque con le pratiche edilizie (anche quelle precedenti dei fabbricati esistenti), con le schede catastali, ai fini dell'analisi per la successiva Valutazione di stima.

- A tal riguardo, l'esperto rende noto che le superfici verranno analizzate e computate **in ordine allo stato assentito di cui alle pratiche edilizie e all'ultimo PDC**, escludendo le superfici a contorno dell'edificio residenziale al piano terra (prive di destinazioni d'uso a progetto), che verranno computate all'area cortilizia pertinenziale allo stesso Mappale 146, precisando altresì, che le superfici dell'edificio rurale/magazzino agricolo (demolito sino al piano di campagna circa, ma insistente il piano sotterraneo), NON verranno calcolate, così come del corpo di fabbrica con una struttura in legno ed altri manufatti insistente all'angolo nord del mappale 172 e definito portico di pertinenza attività agricola, in quanto non risultano/non sono state rinvenute pratiche edilizie a riguardo.

- Per quanto concerne il computo della superficie dell'area cortilizia pertinenziale al Mappale 146 di mq. 2.960,00 totali, ove insistono attualmente l'edificio residenziale, nonché, il ripostiglio e il box in corpo staccato, dal totale, sarà ovviamente scomputata la superficie dei fabbricati suddetti.

LOTTO UNICO - CALCOLO SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE					
Corpo A: Sub. 1 - Corpo A.1: Sub. 2 - Corpo A.2: Mapp. 146					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb. Mapp.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Edificio Residenziale (Corpo A)	1	T	157,46	100%	157,46
Cantina	1	T	10,56	50%	5,28
Locale Tecnico	1	T	14,19	50%	7,10
Box doppio	1	T	42,16	100%	42,16
Locali al piano 1°	1	1	76,00	100%	76,00
Ballatoio al piano 1°	1	1	14,00	100%	14,00
Due Terrazzi al piano 1°	1	1	10,00	30%	3,00
Totale Parziale (Corpo A)			324,37		305,00
Ripostiglio (in corpo staccato)	1	T	12,00	25%	3,00
Totale (Corpo A)			336,37		308,00
Box (Corpo A.1)	2	T	30,14	100%	30,14
Area cortilizia Mapp. 146 (fino a 25 mq.)	146	T	25,00	10%	2,50
Area cortilizia Mapp. 146 (oltre 25 mq.)	146	T	2.568,49	2%	51,37
Totale (Corpo A.2)			2.593,49		53,87
TOTALE GENERALE CORPI: A+A.1+A.2			2.960,00		392,00

LOTTO UNICO - CALCOLO SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE					
Corpo A.3: Mappale 164 - Corpo A.4: Mappale 172					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Mapp.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Terreno Mapp. 164 (Corpo A.3)	164	T	1.960,00	100%	1.960,00
Terreno Mapp. 172 (Corpo A.4)	172	T	3.230,00	100%	3.230,00
TOTALE GENERALE CORPI: A.3+A.4			5.190,00		5.190,00

9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

Come già esposto e in sintesi, l'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili un'ottima proprietà in relazione all'ubicazione, che gode delle stesse condizioni di ottima appetibilità, precisando nuovamente che risulta adiacente al nucleo storico del Comune di Basiglio (MI), nonché, servita dai servizi primari di supporto alla residenza, compresi i trasporti pubblici, altresì, per la vicinanza e l'inserimento alle direttrici/radiali di penetrazione viaria e verso il vicino Comprensorio di Milano 3, posto a nord.

- **In merito all'intera area di proprietà costituita dai tre Mappali: 146, 164 e 172**, oggetto di stima, indipendentemente dallo stato di fatto, l'esperto considera le tre aree strategiche e complementari in relazione alla loro ubicazione a formazione del LOTTO UNICO in questione, in quanto le aree ai Mappali 164 e 172, ove sono ubicati gli accessi, fungono da supporto al Mappale 146, ove insistono i fabbricati, e pertanto ritiene siano rilevanti ai fini del valore successivo, esponendo successivamente ulteriori precisazioni in merito ai Mappali 164 e 172.
- **In merito all'edificio principale residenziale di nuova costruzione/ristrutturazione, Non ultimato**, oggetto di stima (indipendentemente dalla situazione edilizia e catastale), tenendo conto dei relativi piani di appartenenza (T-1°), nonché, della tipologia edilizia (Bioedilizia tecnologia legno) e della tipologia dei locali relativamente all'ampia consistenza degli stessi, sia al piano terra, come da progetto, in sintesi: ampio locale soggiorno-cucina collegati (in parte a doppia altezza), disimpegno, locale letto-studio e bagno, nonché, ampio box (doppio), locale cantina e locale tecnico, collegati tra loro, sia al piano 1°: due ampi locali camere, due bagni, cabina armadio e due ampi terrazzi, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio ottimo; per quanto concerne le condizioni generali attuali, si conferma quanto precedentemente ed ampiamente descritto ai Capitoli specifici.
- **In merito ai pertinenziali ripostiglio e box**, adiacenti in corpo staccato, oggetto di stima (indipendentemente dalla situazione edilizia e catastale), tenendo conto dello stato di fatto e come ampiamente esposto (in condizioni precarie), l'esperto conferma quanto precedentemente descritto ai Capitoli specifici.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra e di tutto quanto esposto nella relazione, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni immobili possano essere alienati, in riferimento all'edificio residenziale Non ultimato, debba essere eseguita in ordine ai dati economici assodati ed inconfutabili già in possesso dell'esperto, tralasciando altri metodi di stima, in quanto li reputa nel caso particolare in questione aleatori e non deterministici, precisando che le potenzialità edificatorie sono già contenute all'interno del progetto edilizio di cui al PDC, ovvero, all'interno del quale vi sono già tutti gli elementi/parametri costituenti le stesse potenzialità edificatorie, in sintesi, max SLP utilizzabile, volume utilizzato, verifiche urbanistiche, nonché, tutti i calcoli per la determinazione del costo di costruzione etc., derivanti dall'applicazione e in conformità a tutte le norme di cui al Piano di Governo del Territorio di Basiglio (MI): PGT, Piano delle Regole (Norme di Attuazione), etc..

Di conseguenza, sempre in merito all'edificio residenziale, l'esperto dapprima applicherà il Valore derivante dal calcolo delle superfici di progetto e in riferimento al valore commerciale del bene, relazionato al valore trasformato alla fine dei lavori, il quale consente di giungere al "**valore base**", ovvero, la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene, comprensivo dell'area di proprietà ove insiste il fabbricato residenziale, oltre al valore distinto delle due aree/terreni, sulla base degli elementi in suo possesso.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, corrispondente al valore trasformato alla fine dei lavori, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere necessariamente relazionato alla decurtazione del valore delle opere eseguite, ed integrato dal calcolo dei valori dei costi successivi, di cui agli oneri Comunali (aggiunti prudenzialmente), alle spese tecniche professionali, nonché, integrato dai coefficienti "correttivi di valutazione", in ordine ad una percentuale di deprezzamento in relazione alle condizioni dello stato attuale in cui si trova l'edificio residenziale, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione successiva, anticipando le seguenti informazioni e i parametri estimativi:

CALCOLO VALORE EDIFICIO RESIDENZIALE (Completamento)	
Valore edificio residenziale (totale fine lavori)	€ 1.016.224,00
Valore opere eseguite (stato attuale)	-€ 360.000,00
Deprezzamento del valore del 5% sulle opere eseguite	-€ 18.000,00
Totale parziale (decurtate le opere eseguite)	€ 638.224,00
Oneri Comunali (PDC decaduto - calcolati per intero)	-€ 30.421,86
Spese Tecniche Professionali (Nuova Pratica Edilizia)	-€ 25.000,00
Totale Valore	€ 582.802,14
Totale Valore arrotondato - stato attuale	€ 583.000,00

Per quanto concerne il valore dei due Terreni pertinenziali ai Mappali 164 e 172, integrati nel calcolo di progetto PDC ai fini della determinazione della superficie coperta etc., tenuto conto della destinazione urbanistica - Ambiti agricoli ordinari (NA PR art. 26), l'esperto precisa nuovamente ed evidenzia che terrà conto della loro funzione di supporto al Mappale 146, ove insistono i fabbricati, in riferimento alle future potenzialità di sviluppo in ambito ovviamente agricolo e/o strumentale all'esercizio dell'attività stessa, tenuto conto della forma distinta e l'ubicazione a formazione delle tre aree pertinenziali (di cui al LOTTO UNICO), della planarità del terreno e/o approssimazione a un piano orizzontale, nonché, degli allacciamenti esistenti: approvvigionamento acque potabili, presenza di sistema fognario, elettricità, gas, (derivanti dagli edifici demoliti), presenza di protezione ai confini ed altre infrastrutture presenti all'interno e degli accessi esistenti ai confini indispensabili (in riferimento al Mappale 146 intercluso), altresì, relazionati alla vicinanza al centro storico e ai servizi, e pertanto, ritiene indubbiamente siano rilevanti ai fini del valore successivo, correlato al valore reale di acquisto nell'anno 2019 e rapportato alla data della seguente relazione di stima, (valori in possesso dell'esperto) e reputati congrui in relazione alle caratteristiche peculiari esposte, indipendentemente dalle situazioni edilizie/catastali e dalle suscettibili variazioni di mercato e/o dagli innumerevoli riferimenti inerenti ai prezzi dei terreni con la stessa destinazione urbanistica e/o simile, in quanto li reputa non comparabili al caso in questione.

LOTTO UNICO - VALORI PIENA PROPRIETA'					
Corpo A.3: Mappale 164 - Corpo A.4: Mappale 172					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Mapp.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
Terreno Mapp. 164 (Corpo A.3)	164	T	1.960,00	a corpo	€ 100.000,00
Terreno Mapp. 172 (Corpo A.4)	172	T	3.230,00	a corpo	€ 100.000,00
TOTALE GENERALE CORPI: A.3+A.4			5.190,00		€ 200.000,00

LOTTO UNICO - RIEPILOGO VALORI PIENA PROPRIETA'	
Corpo A - Corpo A.1 - Corpo A.2 - Corpo A.3 - Corpo A.4	
Beni Immobili - Destinazione d'uso	Valore Complessivo
Edificio Residenziale (Corpo A)	€ 583.000,00
Ripostiglio (in corpo staccato) (Corpo A)	€ 4.500,00
Box (in corpo staccato) (Corpo A.1)	€ 13.000,00
Area cortilizia Mapp. 146 (Corpo A.2)	€ 193.932,00
Terreno Mapp. 164 (Corpo A.3)	€ 100.000,00
Terreno Mapp. 172 (Corpo A.4)	€ 100.000,00
Totale: CORPI: A+A.1+A.2+A.3+A.4	€ 994.432,00
TOTALE GENERALE arrotondato: CORPI: A+A.1+A.2+A.3+A.4	€ 994.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, avendo così, come di seguito, il calcolo analitico delle complete decurtazioni:

Valore LOTTO UNICO - piena proprietà	€ 994.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 49.700,00
Spese regolarità edilizia e catastale LOTTO UNICO	-€ 6.000,00
Totale	€ 938.300,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 938.000,00

9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 938.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 797.000,00 (arrotondato)

LOTTO UNICO: CORPI: A - A.1 - A.2 - A.3 - A.4: EDIFICIO RESIDENZIALE E PERTINENZIALI: RIPOSTIGLIO E BOX IN CORPO STACCATO, AREA CORTILIZIA AL MAPP. 146, TERRENI AI MAPP. 164 E 172 VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI PREZZO BASE D'ASTA	€ 938.000,00
---	---------------------

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

In merito alla ipotetica divisione dell'unità immobiliare principale residenziale al sub. 1 al piano T/1°, di cui al **CORPO A**, dall'interno del LOTTO UNICO sopra identificato, considerati i sopralluoghi eseguiti, le relative consistenze, gli accessi, l'impiantistica comune, l'esperto, nel caso in questione, può con certezza dedurre che la stessa unità, anche se allo stato attuale risulta oggetto di intervento edilizio Non ultimato (al rustico), derivante dalle pratiche edilizie (Permesso di Costruire - PDC n. 7/2020) di demolizione, Ristrutturazione Edilizia ed ampliamento di un edificio residenziale monofamiliare, **Non ha le caratteristiche organiche/impiantistiche e tipologiche per una divisione ottimale a tutti gli effetti.**

In merito alle altre unità immobiliari pignorate di cui ai **CORPI A.1 - A.2 - A.3 - A.4**, espressamente destinate a pertinenze dell'unità immobiliare principale residenziale, come indicato esplicitamente nell'atto di provenienza del 2019, conseguentemente, si descrive che le stesse non possono essere alienate separatamente.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

L'esperto doverosamente ritiene di riportandosi totalmente ai Capitoli: **7° Regolarità urbanistica, edilizia e catastale, 8° Consistenza, 9° Stima**, in relazione all'esposizione analitica delle peculiarità e criticità del LOTTO UNICO in questione.

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 28 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), li 28 Maggio 2025

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico

ALLEGATI:

- 1) n. 5 visure storiche catastali
- 2) n. 2 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per persona
- 5) copia atto provenienza
- 6) Certificato Destinazione Urbanistica
- 7) copia doc. acquisita accesso atti Comune Basiglio (MI)
- 8) copia mail PEC richiesta e n. 2 riscontri presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 9) documentazione fotografica
- 10) visura APE - sub. 1

