

TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 1820/2016+
1087/2018+1989/2017

Giudice dell'esecuzione
DOTT.SSA F. BONIOLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

beni immobili situati in
Bareggio (MI), Via Santa Rita n. 11/13
Bareggio (MI) Via Torino n. 14



Mappale 29



Custode
SIVAG MILANO
Esperto Nominato
ARCH. STEFANIA LUCCHINI
archstefania.lucchini@libero.it

Albo degli Architetti della Provincia di LODI al n. 254 / Albo del Tribunale, N. 107/VR

INDICE

INDICE SINTETICO.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI:	5
3. STATO OCCUPATIVO:	8
4. PROVENIENZA:	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	9
6. CONDOMINIO:.....	10
7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:.....	11
8. CONSISTENZA.....	16
9. STIMA	16
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	19
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	19
CRITICITA' DA SEGNALARE	19
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	20

INDICE SINTETICOLotto **001**

Corpo:	A	Edificio cielo-terra con area cortilizia
		Via Torino, 14-Bareggio (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano -S1-T-1-2
Categoria:		Uffici e studi privati [A10]
Dati Catastali:		foglio 3 , particella 29 subalterno 701

Corpo A

Stato occupativo:
Contratti di locazione in essere
Comproprietari

OCCUPATI
 titolo opponibile alla procedura
 nessuno

conformità edilizia: verificata - in parte difforme
conformità catastale: verificata - in parte difforme

superficie comm. corpo A	mq	580,00
valore di mercato stimato	€	692.000,00
valore di mercato per quota:	€	<u>692.000,00</u>
Prezzo da Libero	€	692.000,00

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: € 622.000,00

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 10%)

Beni immobili siti in BAREGGIO
Via Torino al N.14
LOTTO N° 001

CORPO A Edificio cielo -terra P. S1-T-1-2 foglio 03

mappale 29 sub.701



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE:

CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio via Torino n. 14, in zona periferica, trattasi attualmente di Edificio-Cielo-Terra [A/10] lambito per tre lati da sedime di corte, non direttamente affacciante sulla pubblica Via. Il fabbricato, attualmente è adibito a RSA ed è composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato.

- Lo stabile sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 590- PT-1.-2-S1 (Escluse aree scoperte/==)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Bareggio come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Torino n. 14 - PT-1-2-S1
- **intestatari**
o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 29; Sub. 701
- **dati di classamento**
Zona Censuaria =, Categoria A/10; classe 1; consistenza 21 vani; Superficie catastale totale: 590 mq; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte: ===; rendita € 5.422,80;
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09.11.2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - o Variazione nel classamento del 23.07.2015 Pratica N. MI0548304 in atti dal 23.07.2015 variazione di classamento (n280087.1/2015)
 - o VARIAZIONE del 23/07/2014nprot.n.MI0361833 in atti dal 23/07/2014 Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n.85256.1/2014)
 - o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2006 prot.n.MI0447095 in atti dal 08/07/2006 (n.46409.1/2006)
 - o DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/07/2005 prot. n.MI0523732 in atti dal 08/07/2005 (n.94582.1/2005).

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Fabbricato: da NORD in senso orario:

da NORD proprietà di terzi (mapp.410-343), a EST proprietà di terzi (cortile mapp.51), a SUD proprietà di terzi (mapp.412), a OVEST proprietà di terzi (mapp.411-69-68).

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 29 sub.701;
 - o VARIAZIONE del 23/07/2014nprot.n.MI0361833 in atti dal 23/07/2014 Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n.85256.1/2014)
 - o DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/07/2005 prot. n.MI0523732 in atti dal 08/07/2005 (n.94582.1/2005).

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

L'immobile è collocato in un nucleo distinto e di più recente edificazione che comprende insediamenti localizzati in prossimità dell'asse viario della S.S.11 e tessuti eterogenei formati da interventi unitari costituiti da blocchi residenziali a schiera o in linea pluripiano, con una significativa percentuale di aree verdi condominiali o private.

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale/Commerciale/Terziario

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale G. Fornaroli di Magenta ad una distanza di circa 10 km.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato a 200 mt (Ottimo), Comune di Bareggio e Polizia Locale a 1

km (Ottimo), Ufficio Postale a 0,5 km (Ottimo), Stazione dei Carabinieri a 0,5 km (Ottimo).

Principali collegamenti pubblici:

Il territorio di Bareggio, situato lungo la direttrice stradale Milano-

Magenta-Novara, è attraversato da numerose corse di trasporto su gomma gestite da 3 società: MOVIBUS: z620 Magenta-Milano Molino Dorino. Le corse serali e notturne fanno capolinea a Piazzale Lotto.

Autoguidovie: (ex ATINOM) H231A Bareggio – Cornaredo – Rho FS – Passirana

ATM: Linea 424 Bareggio – Milano Molino Dorino;

Le autolinee di trasporto su gomma della provincia di Milano sono integrate nel SITAM (Sistema Integrato Tariffario Area Milanese) gestito da ATM di Milano, il quale permette di viaggiare sulle linee urbane ed interurbane con un unico documento di viaggio. Le stazioni ferroviarie più vicine si trovano a Rho, a Vittuone e a Pregnana Milanese che collegano Milano con Novara attraverso le Linee del Servizio ferroviario suburbano.

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale e produttiva a tipologia condominiale, di 5 piani fuori terra (+seminterrato) con piano terrazzi cantine e box, risalente ad epoca degli anni '60 poi ristrutturato ed ampliato negli anni 2000

- **struttura:** pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio
- **copertura:** a falde materiale c.a.
- **facciate interne:** in generale buone, da mantenere il sedime di corte e le parti esterne
- **accesso:** dalla pubblica Via, ma non direttamente affacciante
- **scale interne:** vano scala a sezione trapezoidale
- **ascensore:** presente
- **portineria dedicata:** presente atrio al piano terra
- **accesso ai disabili:** presente

Caratteristiche descrittive interne

Edificio di tre piani f.t. (PT, P1, P2) oltre ad un piano seminterrato (S1), con destinazione catastale ad Uffici e accessori, e attualmente utilizzato, grazie anche ai lavori di ristrutturazione e di adattamento impiantistico ed edile del 2014, come Residenza per Anziani, denominata "

"La struttura è servita da un ampio e comodo ascensore che raggiunge tutti i livelli presenti mentre delle larghe scale completano il collegamento interno. La struttura gode di spazi comuni confortevoli dove si svolge l'attività quotidiana. La presenza di spazi esterni chiusi e sicuri oltre che riservati ed attrezzati permette agli ospiti di trascorrere momenti di vita comune e di svolgere attività di svago collettive anche all'esterno."

Al fabbricato è annesso anche un sedime di corte esclusivo pertinenziale. L'accesso all'edificio avviene dal cortile al quale si accede a sua volta dalla strada, attraverso un cancello carraio. A tutti i piani si giunge attraverso il vano scala che rimane come un corpo a parte di forma trapezoidale oltre al vano ascensore, accostato al blocco regolare in cui trovano collocazione locali e servizi.

Corpo A

Appartamento -a tipologia attico-

- **esposizione:** edificio cielo terra con esposizione sui 4 lati
- **altezza dei locali:** cm 270 circa al pt/p1; circa 254/256 al p. primo int.; cm circa 300/243/248 al piano secondo
- **condizioni generali:** buono, con rifiniture di normale qualità in generale costantemente mantenuto
- **porta d'accesso:** porta a vetri quale accesso comune al piano terra
- **porte interne:** in legno a battente ed a scomparsa;
- **tavolati interni/pareti:** pareti tinteggiate
- **rivestimento bagni/spogliatoi:** presenza di ceramica la quale dovrà essere eventualmente adeguata nelle altezze.
- **rivestimento ceramico in cucina:** presenza di ceramica la quale dovrà essere eventualmente adeguata nelle altezze.
- **plafoni:** tinteggiati, predalles al piano primo interrato
- **pavimenti:** ceramica /linolium/gress
- **infissi esterni:** doppio vetro
- **sistemi di oscuramento:** tipo veneziane per pannello interno

- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** =====
- **servizio igienico:** presente; ai piani anche per ospiti diversamente abili
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **imp. citofonico:** presente
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** autonomo collocato in corpo staccato
- **Corpi radianti:** caloriferi/fan coil
- **Valvole termostatiche:** ===
- **acqua calda sanitaria:** presente
- **impianto di condizionamento:** presente (UE. Collocata sul sedime di corte)
- **impianto antintrusione:** non verificato

PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO IL N.C.E.U.



Breve descrizione della zona

Bareggio è un comune situato a ovest di Milano, a cavallo della statale 11 Padana Superiore e a sud dell'autostrada A4 verso Torino, sviluppatosi nella seconda metà del Novecento per i nuovi insediamenti tipici dell'hinterland milanese.

Certificazioni energetiche

Corpo A:

il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con n. di protocollo 1501200002214 con validità fino al 22.01.2024. L'APE risulta scaduta per decorrenza dei 10 anni nel CEER.

Certificazioni di conformità degli impianti

Progetto di impianto elettrico allegato alla PE C.E. 24/93VAR. del 18.05.1997

Certificazioni di idoneità statica CIS

All'interno delle PE esaminate non si evince nessuna documentazione in riferimento alle certificazioni/collaudi statici, all'epoca della concessione il progetto strutturale veniva protocollato al Genio Civile-Milano; la scrivente non è a conoscenza dell'eventuale copia presente negli archivi comunali;

Certificazioni di prevenzione incendi CIP

Non presente

Si segnala: Segnalazione Certificata di inizio attività ai fine della sicurezza antincendio del 13.11.2014 -doc.all.-

Dalla documentazione depositata dalla collega arch. Maio si evince un Rapporto di controllo - Gruppi Termici del 04.06.2018

Certificato di Agibilità/abitabilità

ASSENTE

Nota perito: pervenuta al comune la sola **Dichiarazione di Agibilità** di edifici destinati ad attività economiche presentata in data 28.07.2014 prot. 17772 (allegata alla Scia di Inizio attività della Casa di riposo n. 109/2014 – doc. all-)

3. STATO OCCUPATIVO:**Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato, congiuntamente al custode nominato, era presente il legale rappresentante della Società, con attività di RSA in essere; in luogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico.

L'immobile ed i relativi locali accessori risultano esseri occupati con titolo, **all'interno gli ambienti sono stati rinvenuti con mobilia adatta ed usufruibile per l'attività in corso.**

I beni verranno valutati giuridicamente liberi/occupati.

Esistenza di contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione trascritto ai RR.II. per il bene oggetto di procedura in capo alla società esecutata, in qualità di dante causa, così come da documentazione acquisita dalla scrivente.

Occupato dalla società " " con sede in Milano, Viale Luigi Majno n.23, con contratto di **locazione ultranovennale** (e contestuale costituzione di servitù), stipulato in data **23-04-2014** (Notaio Rizzi Francesco Repertorio N.15612 Raccolta N.10505, trascritto a Pavia il 06/05/2014 al n.4240 del Registro Particolare e al n.5814 del Registro Generale), per l'importo di euro 18.000,00 oltre iva con cadenza mensile (rate mensili anticipate di euro 1.500,00 oltre iva ciascuna), per i primi 12 mesi. Dal 13° mese aumento del canone mensile a euro 2.000,00 oltre iva; dal 25° mese aumento del canone mensile a euro 2.500,00 oltre iva, con adeguamento in misura del 75% del tasso di inflazione ISTAT con decorrenza dal 4°anno di locazione.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art.2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: **12 anni, scadenza 30/04/2026** con rinnovo automatico per un uguale periodo e alle medesime condizioni.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

(notificato in data 10.08.2017)

Sul punto si veda l'osservazione del perito-in allegati a parte in n. di 2 anche in riferimento alla relazione dell' arch. Maio 2018

Nota perito: dal contratto d affitto si evince: "

PENALE SPECIFICATA IN CONTRATTO: "La locatrice si impegna nell'ipotesi di comunicazione

di disdetta del contratto alla prima scadenza, a versare alla conduttrice **una penale di Euro 650.000,00 (seicentocinquantomila virgola zero)**. La stessa penale dovrà essere corrisposta da parte della locatrice alla conduttrice nell'ipotesi in cui alla scadenza o risoluzione del contratto l'immobile venga destinato nei 5 anni successivi ad attività avente le stesse caratteristiche di quella attualmente svolta dalla conduttrice nell'immobile oggetto del presente contratto. Solo in questo caso la penale sarà rivalutata dal tasso di inflazione ISTAT rilevato ogni 31 dicembre a partire dal 2017."

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 24.10.2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Rocco Mancuso, (in Lecce), prodotta in atti dal creditore procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Pavia - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato del 01.10.2024.

Attuali proprietari

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

La " " acquista il bene dai " " con **atto di compravendita** in data **15.05.1995** a firma del Notaio G. Parazzini, Notaio in Milano, al REP. 33284/Racc.2263;registrato a Milano il 23.05.1995 al n.11469 serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 01.06.1995 ai nn. 6636/4164; Riferito limitatamente a: fg. 3 mapp. 29 catasto terreni.

Nota perito: dall'atto si evince:"

*accesso e scarico sulla statale n. 11 attraverso il terreno al mappale 412 adibito a sede di pista ciclabile"
la parte acquirente al fine del calcolo del rapporto volumetrico del fabbricato che andrà a costruire sul terreno in contratto, avrà diritto di utilizzare tutta la volumetria permessa dal vigente strumento urbanistico riguardante il terreno in coerenza al mappale 411 del fg.3.*

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/1, dal 21/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di mutamento di denominazione sociale autenticato nelle firme della dott.ssa Patrizia Leccardi, notaio in Milano, in data 21/12/2005 al n.2949 di Rep., trascritto presso l'UFFICIO DEI RR.II. DI PAVIA in data 02/01/2006

Riferito limitatamente a: corpo unico all'attualità

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la quota di 1/1

acquistano il bene con **atto di compravendita** a firma del Notaio G. Parazzini (in Milano), in data 21.05.1992, Rep. 24222; registrato a Milano il 04.06.1992, al n. 11624 Serie 2V; trascritto a Pavia presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia 1 in data 18.06.1992 ai nn. 7149/5220/28352;

Eventuali note:

nessuno

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale redatta in data 24.10.2014 dal Dott. Rocco Mancuso, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estrattedall'esperto nominato in data 01.10.2024

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

Nessuna

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

nessuna

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

nessuno

Eventuali note: altra trascrizione:

nessuno

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

Ipotecche volontarie:

Ipoteca volontaria iscritta il **01.12.2011** ai nn. 20682/4145 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 28.11.2011 rep. 8477/4510; del diritto di piena proprietà a favore di **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIE SPA** contrc

Grava: beni oggetto di relazione

Annotazione: n.192 del 24.01.2012 (erogazione a saldo)

Ipotecche giudiziali:

Ipoteca giudiziale iscritta il **22.11.2016** ai nn. 18582/3842 derivante da decreto ingiuntivo in data 07.06.2016 rep. 17415/2016; del diritto di piena proprietà a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA** contro

Grava: beni oggetto di relazione nella minor consistenza

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

Pignoramento del 10.08.2017 rep. 32746/2017; trascritto il 06.10.2017 ai nn. 16244.10523 contro del diritto di piena proprietà in favore di

INTESA SAN PAOLO SPA

Grava: fg. 03, mappale 29, sub. 701

Pignoramento del 18.05.2018 rep. 17128/2018; trascritto il 21.06.2018 ai nn. 10704/6872 contro del diritto di piena proprietà in favore del

UBI BANCA SPA

Grava: fg. 03, mappale 29, sub. 701

Eventuali note / osservazioni

Atto di intervento di ORGANA SPV SRL (mandataria di INTRUM ITALY SPA) cessionaria e attuale titolare dei crediti vantati da Intesa San Paolo del 27.06.2022

Atto di intervento di LUZZATI POP NPLS 2021 (mandataria di doVALUE SPA) cessionaria e attuale titolare dei crediti vantati da Banca popolare di Sondrio del 12.04.2022

Atto di intervento di SIRIO NPL SRL (mandataria di PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA) cessionaria e attuale titolare dei crediti vantati da Ubi Banca Spa del 23.10.2021.

Atto di intervento di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE del 26.07.2024 per un credito di €" 232.563,16

Altre trascrizioni:

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**, atto tra vivi, Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale, del 21/12/2005 Rep.2949 - Pubblico Ufficiale Notaio Dott.ssa Leccardi Patrizia, iscritto/trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI PAVIA il 02/01/2006 al N.46 di Reg. Part. e n.65 di Reg. Gen.;

Note:

- **ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**, del 23/04/2014 Rep.15612/Racc.10505 - Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Rizzi Francesco, registro a Vigevano il 05/05/2014 al n.963 serie 1T, Trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI PAVIA il 06/05/2014 Reg. Part. 4239 Reg. Gen.5813;

Note: Costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli sulla striscia di terreno della complessiva larghezza compresa tra mt.7,20 e mt.8,30 del cortile (sosta e passaggio su parte del cortile al mappale 51 foglio 3 della stessa proprietà).

Per migliore chiarezza si rimanda all'allegato A del contratto di affitto.

Il valore della costituzione della servitù dichiarato nel contratto di affitto è di € 100.

- **ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**, del 23/04/2014 Rep.15612 / Racc.10505 - Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Rizzi Francesco, registrato a Vigevano il 05/05/2014 al n.963 serie 1T, Trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI PAVIA il 06/05/2014 Reg. Part. 4240 Reg. Gen.5814;

Note: Contratto di locazione a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti ed accordi fra le parti.

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile non è oggetto di amministrazione condominiale

Denominazione del complesso residenziale: =

Millesimi di pertinenza dell'immobile in oggetto: =

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile

=====

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori
alla data della perizia:
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del

=====
=====

Cause in corso

Nessuna a conoscenza

Si segnala atto di intervento della _____ nella procedura esecutiva

Eventuali problematiche strutturali

Nessuna a conoscenza, si segnala a tratti leggera umidità /infiltrazioni al piano seminterrato del fabbricato
Nota perito=

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si segnala che:

_ all'interno dell'unità al sub. 10 mappale 51 è stata realizzata la centrale termica di pertinenza del fabbricato in oggetto.

SEDIME ESTERNO MAPP. 51:

si segnala che parte del sedime di corte (sempre mappale 51) è utilizzato dal fabbricato attiguo mapp. 29 (sempre di proprietà degli esecutati). Si precisa che sul sedime si evincono piccoli manufatti architettonici al servizio del mappale 29 (così come informa la debitrice esecutata) oltre alla collocazione, su grate metalliche dell'unità esterna (del sistema di raffrescamento così come riferito dalla debitrice utilizzato dal fabbricato al map.29). Non riscontrata in comune nessuna pratica edilizia in riferimento alle relative autorizzazioni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile per quanto verificato

Regolamento di condominio

=

6.1 SUPERCONDOMINIO: non presente

Spese di gestione condominiale

Cause in corso

Particolari vincoli e/o dotazioni del super condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Regolamento di super condominio

7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azzonamento - prescrizioni - vincoli

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO-PIANO DELLE REGOLE-NORME TECNICHE

Il comune di Bareggio (MI) è attualmente dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), redatto ai sensi della l.r. n.12/2005 e smi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.94 del 04/11/2021 e pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n.7 del 16/02/2022.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Bareggio in data 04.11.2021 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Milano si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<https://www.comune.bareggio.mi.it/>

Si veda relazione urbanistica in allegata

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli

nessuno

In riferimento all'aggiornato quesito peritale il cui testo recita: "verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se 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. L. 178/2020;

Il perito nominato riferisce che i beni staggiati non rientrano nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dai rogiti notarili, non sussistono finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

La costruzione del fabbricato, è iniziata in data 1993 con successivi interventi di modifica.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Bareggio

Premesso che:

dall'atto di locazione finanziaria/costituzione servitù del 2014 si evince; " ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche e del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni, che i lavori per la costruzione dell'unità immobiliare suddescritta sono stati eseguiti in conformità.

_concessione edilizia rilasciata dal Comune di Bareggio in data 16 marzo 1994 al n. 12348 di protocollo –
_pratica edilizia n. 24/93 e successive varianti approvate in data 4 marzo 1998 al n. 5342/4201 - che per opere relative a chiusura di vano scala per ampliamento uffici è stata rilasciata dal detto Comune
_permesso di costruire in sanatoria n. 085/04 in data 23 agosto 2011 (domanda del 10 dicembre 2004 protocollo n. 27056 - condono n. 085/04) ;

A seguito di consultazione sul web dei registri delle PE si è provveduto a protocollare di istanza di accesso 06.12.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Bareggio per la quale è stata richiesta la seguente documentazione:

➤ **PRATICA EDILIZIA C.E. 24/93 del 26.08.1993** per lavori di: PROGETTO PALAZZINA UFFICI IN BAREGGIO; intestata al: _____ protocollo n. 012348

Presente nel fascicolo telematico:

_domanda
_impegnativa per l'assunzione di vincoli per la densità edilizia fissata dal PRG del 08.03.1994
_elaborati grafici
_documentazione a corredo, + relativa voltura a nuova ditta intestata

Rilascio C.E. del 16.03.1994 prot. 12348

Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29

➤ **PRATICA EDILIZIA C.E. 24/93VAR. del 18.05.1997** per lavori di: VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER IL PROGETTO DI PALAZZINA UFFICI IN BAREGGIO -MI-; intestata _____ protocollo n. 005342.

Presente nel fascicolo telematico:

_domanda
_elaborati grafici
_documentazione a corredo

Rilascio autorizzazione del 04.03.1998 prot. 5342

Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29

➤ **DIA N. 12301 DEL 29.06.1999** per lavori di: OPERE INTERNE DA REALIZZARSI AL PIANO SECONDO DELL'IMMOBILE SITO IN BAREGGIO VIA TORINO. 14 AL FG. 3 MAPPALE 29 (rimozione di parte dei tavolati divisorii), realizzazione di controsoffittature; intestata al _____

Presente nel fascicolo telematico:

_domanda
_elaborati grafici
_relazione do asseverazione
_legge 10/91

NOTA PERITO: NON PRESENTE FINE LAVORI E CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO FINALE

La pratica risulta scaduta.

Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29

➤ **PDC IN SANATORIA N. 85/04 DEL 23.08.2011** per lavori di: REALIZZAZIONE DI PARETI PERIMETRALI IN ALUMINIO E VETRO DI CHIUSURA DELLA SCALA DEL FABBRICATO; intestata al _____, protocollata in data 10.03.2005 n. 6544

Presente nel fascicolo telematico:

_domanda
_elaborati grafici
_relazione tecnica
_documentazione a corredo;

Rilascio PDC del 23.08.2011 prot. 17826/11

Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29

➤ **DIA N. 2066 DEL 19.07.2007** per lavori di: FORMAZIONE DI PARETE MOBILE INTERNA ALLA PROPRIETA' ESISTENTE SITA AL PIANO TERRA; intestata al _____ protocollo n. 17856

Presente nel fascicolo telematico:

_domanda
_elaborati grafici
_relazione do asseverazione+ documentazione a corredo
_certificato del progetto edilizio

Comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale;

Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29

➤ **DIA N.2012/14 DEL 05.05.2014** per lavori di: DIA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CAMBIO D'USO; intestata alla _____ protocollo n. 10156/2014

Presente nel fascicolo telematico:

_domanda
_elaborati grafici
_documentazione a corredo

Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29

➤ **CEA N.2012/14 DEL 17.07.2014** per lavori di: VARIANTE ALLA DIA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CAMBIO D'USO; intestata a: _____ protocollo n. 16537/2014

Presente nel fascicolo telematico:

_domanda
_elaborati grafici
_documentazione a corredo
_accatastamento

Comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale;

Riferita limitatamente a: fg. 3 mappale 29

Nota perito: si segnala di aver richiesto al Comune di Bareggio la documentazione:

- Magenta, 0402/2015 prot. 8651/Comune di Bareggio Prot. 4431/2015 del 11.02.2015. (così come anche riportato nella precedente relazione dell'arch. Maio, in quanto documento non rivenuto negli allegati)

Dallo stesso si evince:-doc.all- "

L'autorizzazione è stata concessa ai sensi della normativa in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro ed è stata subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

-nella lavanderia l'attività lavorativa non dovrà prevedere permanenza fissa degli addetti ed essere limitata alle attività di carico e scarico della lavatrice/asciugatrice;

-nel locale archivio la permanenza dovrà essere limitata alle sole operazioni di deposito e prelievo dei documenti.

ANALISI DELLE CONFORMITÀ:

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: in parte difforme

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi (RIF. CEA 2014) a seguito del rilievo eseguito dal perito, sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

INFORMAZIONE PERITO=

Si premette che la tavola non risulta particolarmente quotata tuttavia si rileva:

Preso atto della consistenza della sagoma fuori terra di 158mq così come rilevato dai conteggi planivolumetrici della pe 1993 si rileva all'attualità una sagoma di circa 160 mq.

Le quote dell'attuale sagoma si sono confrontate con le quote rilevate dalla tavola in pianta del PDC in Sanatoria 85/04

In luogo si precisa che il piano primo interrato è leggermente più ampio per tutta quella parte di atrio compresa fra la rampa e la scala.

CORPO A:

PIANO PRIMO INTERRATO:

- risultano difformità murarie, difformità nelle quote rilevate di conseguenza difformità nelle consistenze

_ la scala risulta difforme nella composizione dei gradini, sarà necessaria una relazione statica o una certificazione di idoneità statica.

_ non è presente una porzione di muro a delimitazione del vano scala ed è stato creato una chiusura con pannelli in vetro di porzione del vano.

_ è presente una trave ribassata che corre lungo la parete perimetrale dei locali deposito ad altezza cm 239 da pavimento; trave presente anche nei locali del lato opposto (spogliatoio e WC) ad altezza cm 2290 circa da pavimento.

_ sono presenti degli ispessimenti murari che dovranno essere verificati se di natura architettonica o strutturale con relazione statica o CIS.

_ il locale autorizzato a deposito 1 è stato in parte trasformato in lavanderia, nell'eventualità dovrà essere regolarizzato; destinazione difforme rinvenuta anche dal sopralluogo della Polizia Locale del 11.12.2015.

Dalla Relazione della collega Maio:

Anche l'Asl ha rilevato la medesima difformità in sede di sopralluogo; documentato nel verbale per l'autorizzazione ai sensi dell'art.65 d.lgs.81/08 (Magenta, 0402/2015 Prot.n.8651 / Comune di Bareggio Prot.4431/2015 del 11/02/2015).

_ si segnala porta WC (locale spogliatoio con luce 080/210) autorizzata a cm 090

_ leggere difformità alle dimensioni delle aperture finestrate.

_ si segnala un'altezza in luogo di cm circa 250-254 in virtù dei cm 240 autorizzati.

PIANO TERRA:

- risultano difformità murarie, difformità nelle quote rilevate di conseguenza difformità nelle consistenze

_ la scala risulta difforme nella composizione dei gradini, sarà necessaria una relazione statica o una certificazione di idoneità statica.

_ presenza di piccolo disimpegno del locale camera a discapito di una minore consistenza del locale SALA (così come anche accertato dal sopralluogo del comando vigili urbani del 11.12.2015;

_ leggere difformità alle quote delle aperture finestrate;

_ si rileva un'altezza di cm circa 274/276 in virtù dei cm 270 segnati sulla sezione della pratica CEA

PIANO PRIMO:

- risultano leggere difformità nelle quote rilevate di conseguenza difformità nelle consistenze

_ la scala risulta difforme nella composizione dei gradini, sarà necessaria una relazione statica o una certificazione di idoneità statica.

_ si rileva un'altezza di cm circa 277/280 in virtù dei cm 270 segnati sulla sezione della pratica CEA

PIANO SECONDO:

- risultano leggere difformità nelle quote rilevate di conseguenza difformità nelle consistenze

_ leggere difformità anche nelle quote di altezza

_ si rilevano in luogo piccoli ispessimenti murari che dovranno essere accertati se di natura architettonica o strutturale

_ da accertare la dimensione e l'esatta collocazione delle velux (rif. camera 5/6) non rilevate per inaccessibilità Dovrà essere accertato anche il relativo RAI per ciascuna camera.

- leggere difformità alle dimensioni delle aperture finestrate

SPAZIO ESTERNO SEDIME DI CORTE: come già segnalato al capitolo particolari vincoli:

Si segnala che:

_ all'interno dell'unità al sub. 10 mappale 51 è stata realizzata la centrale termica di pertinenza del fabbricato in oggetto non rinvenuta nessuna pratica edilizia in riferimento.

SEDIME ESTERNO MAPP. 51:

si segnala che parte del sedime di corte (sempre mappale 51) è utilizzato dal fabbricato attiguo mapp. 29 (sempre di proprietà degli esecutati). Si precisa che sul sedime si evincono piccoli manufatti architettonici al servizio del mappale 29 (così come informa la debitrice esecutata) oltre alla collocazione, su grate metalliche dell'unità esterna (del sistema di raffrescamento così come riferito dalla debitrice utilizzato dal fabbricato al map.29). Non riscontrata in comune nessuna pratica edilizia in riferimento alle relative autorizzazioni.

Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un eventuale aggiornamento/richiesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Regolarizzazione:

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 5.000,00

Totali costi oneri/professionali € 6.000,00 circa

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all'istruttoria per la verifica dell'accertamento di conformità.

Nota perito= per le regolarizzazioni da effettuare si segnala: **LEGGE 24 luglio 2024, n. 105** Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124) (GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

NOTE: Entrata in vigore del provvedimento: 28/07/2024.

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità o in ottemperanza alla legge 105/24

Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un aggiornamento/richiesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria. (spese tutte -nulla escluso- già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica). La scrivente segnala, per quanto verificato, che non risulta determinabile la regolarizzazione della difformità di altezza dell'unità.

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (se presente l'istituzione del condominio, eventuali spese già considerate nella proposta di cessione).

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: in parte difforme

CORPO A:

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 23.07.2014 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. MI0361833 del 23.07.2014.

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito, con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

CORPO A

PIANO 1INT.-P.TERRA-P1-P2:

si segnala, e si intende qui trascritto e riportato tutto quando già segnalato al capitolo delle difformità urbanistico edilizie.

Si precisa però che la scheda catastale non riporta al p2 la presenza in tratteggio dei corpi velux

- l'altezza segnalata sulla scheda è di cm 270 al piano T-1; al piano primo interrato si segnala l'altezza di cm 240 al piano secondo un'altezza di colmo di cm 300 ed un'altezza minima di cm 240 (ambo i lati);

- per la serra ed il terrazzo a seguito delle opportune verifiche metriche/strumentali dovrà esser eventualmente riconsiderata la superficie catastale con rideterminazione della rendita.

Nota perito= si segnala di accertare con apposita strumentazione la distanza fra la rampetta ed il mappale 69 (altra proprietà) dato che sull'estratto di mappa non si evince chiaramente l'eventuale piega riportata invece sulla planimetria catastale.

Nota: non risulta presente alcun elaborato planimetrico.

Si riporta quanto segnalato in premessa al capitolo delle difformità edilizio-urbanistico a riferimento del sub.43

Regolarizzazione: CORPO A

rifacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento).

Sulle schede dovranno essere eventualmente aggiornate le coerenze

Costo professionista: € 1500,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

8. CONSISTENZA

Criterio di calcolo delle superfici

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie lorda (m ²)	Coeff.	sup. commerciale (m ²)
A	Piani T-1-2	480,00	1,00	480,00
	Piano S1	200,00	0,50	100,00
	Sedime di corte	A CORPO	A CORPO	0,00
	totale	680,00		580,00
TOTALE				580,00

9. STIMA

Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Valutazione degli immobili di stima

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona. Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del comune di Bareggio; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Offerte Immobiliari sul WEB, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano, Comparabili.

Prezzo medio uffici al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Bareggio presenti su Casa.it, aggiornato venerdì 20 settembre 2024: 1.210 €/m².

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: 8,7 €/m² mese.

Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate Bareggio (MI) -osservazioni esclusivamente orientativa-

Periodo: secondo semestre 2023

Zona: PERIFERICA /Via Magenta-Via Novara (Bareggio)

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: =====

Superficie di riferimento: =

Stato conservativo: normale; =

Valore di mercato: Minimo €1.200,00

Valore di mercato: Massimo € 1.500,00

Valore di mercato medio (€/mq): 1.350,00

Criteri estimativi: www.mercato-immobiliare.info/lombardia/milano/bareggio

Periodo ottobre 2024

Zona: PERIFERICA /Via Magenta-Via Novara (Bareggio)

Tipo di destinazione: terziario

Tipologia: uffici

Valore di mercato (€/mq): € 1.290,00

Prezzi e quotazioni immobiliari nella provincia di Milano

Criteri estimativi: www.commerciali.it

Periodo agosto 2024

Zona: PERIFERICA /Via Magenta-Via Novara (Bareggio)

Tipo di destinazione: terziario

Tipologia: uffici

Valore di mercato (€/mq): € 2.664,00

Criteri estimativi: www.ilsale24ore.com

Periodo ottobre 2024

Zona: PERIFERICA /Via Magenta-Via Novara (Bareggio)

Tipo di destinazione: terziario

Tipologia: uffici

Valore di mercato (€/mq): € 1.290,00

Criteri estimativi: REquot

Periodo ottobre 2024

Zona: PERIFERICA /Via Magenta-Via Novara (Bareggio)

Tipo di destinazione: terziario

Tipologia: fabbricato cielo/terra

Valore di mercato minimo(€/mq): € 667.356,00

Valore di mercato massimo(€/mq): € 767.818,00

Valore di mercato medio(€/mq): € 717.587,00

Criteri estimativi: www.borsinoimmobiliare.com

Periodo ottobre 2024
 Zona: PERIFERICA /Via Magenta-Via Novara (Bareggio)
 Tipo di destinazione: terziario
 Tipologia: fabbricato cielo/terra
 Valore di mercato minimo(€/mq): € 614.287,00
 Valore di mercato massimo(€/mq): € 814.697,00
Valore di mercato medio(€/mq): € 714.492,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: ottobre 2024
 Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/cod.ann.21808076>
 Tipologia: Ufficio Via A. De Gasperi,113 Bareggio
 STATO: BUONE CONDIZIONI
 Classe E.= non indicata
 Mq.: 120
 Piano: 1
RICHIESTA € 90.000,00
750,00 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: ottobre 2024
 Fonte di informazione: <https://www.Casa.it/cod.ann.48887707>
 Tipologia: ufficio Via Roma, 62 Bareggio
 STATO: = con opere da realizzare
 Classe E.= esente
 Mq.: 495,00
 Piano: R-S1
RICHIESTA € 280.000,00
(€ 570,00€/mq)

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: ottobre 2024
 Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/cod.ann.27443725>
 Tipologia: ufficio Via San Cristoforo,21 Bareggio
 STATO: BUONO
 Classe E.= in corso
 Mq.: 195,00
 Piano: R
RICHIESTA € 249.000,00
(1.280,00€/mq)

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: ottobre 2024
 Fonte di informazione: <https://www.portaleagenzieimmobiliare>
 Tipologia: fabbricato cielo/terra Corso Italia,43 Bareggio
 STATO: RISTRUTTURATO
 Classe E.= ND
 Mq.: 330,00
 Piano: T-1
RICHIESTA € 385.000,00
(1.170,00€/mq)

Considerati gli elementi sopra descritti solo quelli ritenuti i più opportuni, si specifica che può essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

1.265,00 €/mq
Arrotondato a €1.270,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	Super. Comm. (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
A. Edificio Cielo T. con accessori	580,00	1.270,00	€ 736.600,00	€ 736.600,00

Lotto 1	€ 736.600,00	€ 736.600,00
Lotto 1 TOTALE	€ 736.600,00	€ 736.600,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: **€ 735.000,00A.**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **-€35.000,00A**

Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede. **- € 0.000,00**

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede **- € 7.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 692.500,00

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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: **€ 692.500,00**
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 692.000,00

****Occupato:**

(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 10% vista la scadenza contrattuale al 30.04.2026) **€ 622.800,00**

arrotondato: € 622.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Preso atto del contratto d'affitto registrato è stata deposita dalla scrivente l'analisi per l'accertamento dell'eventuale canone vile, con allegato a parte.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

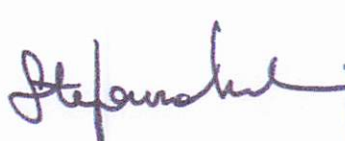
L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'unità dovrà essere regolarizzata; non presente l'agibilità sul fabbricato.

Parabiago 10.10.2024

L'Esperto Nominato
Arch. Stefania Lucchini

ELENCO ALLEGATI (già depositati)

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Visura camerale aggiornata
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate- per eventuali contratti d'affitto registrati – Presenza di contratto locazione non residenziale trascritto ai RR.II
- 3) Richiesta/rilascio PRATICHE EDILIZIE -- file digitali in pdf (agg. 2024)
Prodotto dal perito
- 4a) Richiesta/Rilascio: Atto di compravendita + provenienze
Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni 2024**
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale -non presente istituzione del condominio-
- 7) Estratto di mappa
- 8) Planimetria catastale
- 9) Visura catastale aggiornata 2024**
- 10) APE –scaduta-

TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 1820/2016+
1087/2018+1989/2017

Giudice dell'esecuzione
DOTT.SSA F. BONIOLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

beni immobili situati in

Bareggio (MI), Via Santa Rita n. 11/13
Bareggio (MI) Via Torino n. 14



Mappale51

Custode
SIVAG MILANO
Esperto Nominato
ARCH. STEFANIA LUCCHINI
archstefania.lucchini@libero.it

Albo degli Architetti della Provincia di LODI al n. 254 / Albo del Tribunale, N. 107/VR

INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI:	17
3. STATO OCCUPATIVO:	27
4. PROVENIENZA:	27
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	28
6. CONDOMINIO:	29
7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:	30
8. CONSISTENZA	44
9. STIMA	44
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	46
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	46
CRITICITA' DA SEGNALARE	46
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	47

INDICE SINTETICO

Lotto 001 Mappale 51

Corpo:	A	Unità Immobiliare
		Via Santa Rita, 11/13-Bareggio (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano T
Categoria:		[C3]
Dati Catastali:		foglio 3, particella 51 subalterno 1
Corpo A		
Stato occupativo:		LIBERO
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		verificata – difforme
conformità catastale:		verificata – difforme
superficie comm. corpo A	mq	180,00
valore di mercato stimato	€	54.000,00
valore di mercato per quota:	€	<u>54.000,00</u>
Prezzo da Libero	€	54.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	<u>000.000,00</u>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione %)		

Corpo:	B-C-D-	Unità immobiliare
		Via Santa Rita, 13-Bareggio (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano 2
Categoria:		[A3]
Dati Catastali:		foglio 3, particella 51 subalterno 4-5-6
Corpo B-C-D		
Stato occupativo:		LIBERO
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		verificata – difforme
conformità catastale:		verificata – difforme
superficie comm. corpo B-C-D	mq	180,00
valore di mercato stimato	€	135.000,00
valore di mercato per quota:	€	<u>135.000,00</u>
Prezzo da Libero	€	135.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	<u>000.000,00</u>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione %)		

Corpo	E	Unità Immobiliare
		Via Santa Rita, 13 Bareggio (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano 3
Categoria:		[A3]
Dati Catastali:		foglio 3, particella 51 subalterno 7
Corpo E		
Stato occupativo:		LIBERO
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		verificata – difforme
conformità catastale		verificata – difforme
superficie comm. corpo E	mq	85,00
valore di mercato stimato	€	34.000,00
valore di mercato per quota:	€	<u>34.000,00</u>
Prezzo da Libero	€	34.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		

Corpo:	F	Unità immobiliare
		Via Santa Rita, 13-Bareggio (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano 1
Categoria:		[A3]
Dati Catastali:		foglio 3, particella 51 subalterno 701
Corpo F		
Stato occupativo:		OCCUPATO SENZA TITOLO DA UN FAMIGLIARE
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		verificata – difforme
conformità catastale		verificata – difforme
superficie comm. corpo F	mq	110,00
valore di mercato stimato	€	110.000,00
valore di mercato per quota:	€	<u>110.000,00</u>
Prezzo da Libero	€	110.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	<u>000.000,00</u>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione %)		

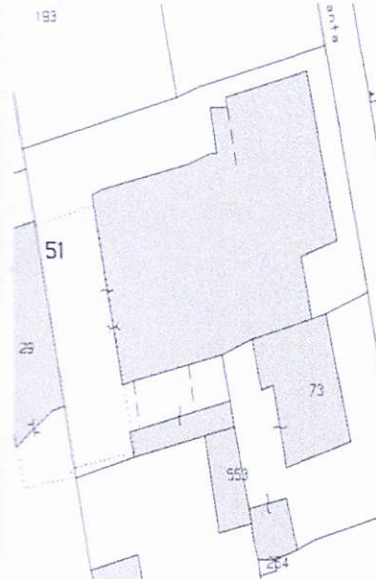
Corpo:	G	Unità Immobiliare
		Via Santa Rita, 13-Bareggio (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano 1
Categoria:		[A3]
Dati Catastali:		foglio 3, particella 51 subalterno 702
Corpo G		
Stato occupativo:		OCCUPATO DALLA DEBITRICE ESECUTATA
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		verificata – difforme
conformità catastale		verificata – difforme
superficie comm. corpo G	mq	90,00
valore di mercato stimato	€	90.000,00
valore di mercato per quota:	€	<u>90.000,00</u>
Prezzo da Libero	€	90.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	<u>000.000,00</u>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione %)		

Corpo:	H	Unità Immobiliare
		Via Santa Rita, 11-Bareggio (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/2
Livello		piena proprietà per la quota di 1/2
Categoria:		Piano T
Dati Catastali:		[C3]
Corpo H		foglio 3, particella 51 subalterno 8
Stato occupativo:		LIBERO
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		verificata – difforme
conformità catastale		verificata – difforme-
superficie comm. corpo H	mq	405,00
valore di mercato stimato	€	121.500,00
valore di mercato per quota:	€	<u>121.500,00</u>
Prezzo da Libero	€	121.500,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	<u>000.000,00</u>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione %)		

Corpo:	I	Unità Immobiliare
		Via Santa Rita, 11 Bareggio (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/2 piena proprietà per la quota di 1/2
Livello		Piano S1
Categoria:		[C2]
Dati Catastali:		foglio 3, particella 51 subalterno 10
Corpo I		
Stato occupativo:		LIBERO
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		verificata – difforme
conformità catastale		verificata – difforme-
superficie comm. corpo I	mq	235,00
valore di mercato stimato	€	58.750,00
valore di mercato per quota:	€	58.750,00
Prezzo da Libero	€	58.750,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	000.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione %)		

Corpo:	L	Unità Immobiliare
		Via Santa Rita, 11 Bareggio (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/2 piena proprietà per la quota di 1/2
Livello		Piano S1
Categoria:		[C6]
Dati Catastali:		foglio 3, particella 51 subalterno 11
Corpo L		
Stato occupativo:		LIBERO
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		verificata – difforme
conformità catastale		verificata – difforme-
superficie CATASTALE corpo L	mq	199,00 (a corpo)
valore di mercato stimato	€	45.500,00
valore di mercato per quota:	€	45.500,00
Prezzo da Libero	€	45.500,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	000.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione %)		

Corpo:	M	Unità Immobiliare
		Via Santa Rita, 11 Bareggio (MI)
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/2 piena proprietà per la quota di 1/2
Livello		Piano T
Categoria:		[C2]
Dati Catastali:		foglio 3, particella 51 subalterno 12
Corpo M		
Stato occupativo:		LIBERO
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità edilizia:		verificata – difforme
conformità catastale		verificata – difforme
superficie A CORPO corpo M	mq	45,00 (a corpo)
valore di mercato stimato	€	15.000,00
valore di mercato per quota:	€	15.000,00
Prezzo da Libero	€	15.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	000.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione %)		

Beni immobili siti in BAREGGIO**Via Santa Rita al N. 11/13****LOTTO N° 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE:**

BENI DI PROPRIETA'			QUOTA	CAT.	CORPO
FG.3	MAPP.51	SUB.1	1/1	C/3	A
FG.3	MAPP.51	SUB.4	1/1	A/3	B
FG.3	MAPP.51	SUB.5	1/1	A/3	C
FG.3	MAPP.51	SUB.6	1/1	A/3	D
FG.3	MAPP.51	SUB.7	1/1	A/3	E
FG.3	MAPP.51	SUB.701	1/1	A/3	F
FG.3	MAPP.51	SUB.702	1/1	A/3	G
BENI DI PROPRIETA'			QUOTA	CAT.	
FG.3	MAPP.51	SUB.8	1/2 ciascuno	C/3	H
FG.3	MAPP.51	SUB.10	1/2 ciascuno	C/2	I
FG.3	MAPP.51	SUB.11	1/2 ciascuno	C/6	L
FG.3	MAPP.51	SUB.12	1/2 ciascuno	C/2	M

CORPO A fg.3 mappale 51 sub.1**Descrizione del bene**

In Comune di Bareggio via Santa Rita n. 11/13, in zona periferica, trattasi attualmente di **unità immobiliare con accessori [C/3]** facente parte di un edificio residenziale direttamente collegata alla porzione di immobili artigianali con accessori. L'unità attualmente è composta da 2 locali, di cui uno usufruito ad ufficio e la restante parte usufruito ad ex laboratorio (ex produzione di apparecchiature scientifiche per il controllo dell'aria), posti al piano terra, oltre a vano scala per il collegamento alle unità residenziali.

- L'unità sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 179- PT (Escluse aree scoperte/=)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecuzione:

Sig.ra

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Bareggio come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Santa Rita n. 13 – PT
- **intestatari**
 - o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 Sub.1
- **dati di classamento**
Zona Censuaria = categoria C/3, classe 3, consistenza 157mq, Superficie Catastale 179 mq; posto al piano T; rendita: € 348,66.
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09.11.2015 –Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 sub.1;
 - o Nota perito= dalla visura storica in atti si desume la precedente variazione catastale se presente

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO B fg.3 mappale 51 sub.4

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio via Santa Rita n. 13, in zona periferica, trattasi attualmente di **unità immobiliare senza accessori [A/3]** facente parte dell'edificio residenziale.

L'unità attualmente (senza autorizzazione) è composta da 2 locali, con servizio posta al piano secondo.

- L'unità sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 67- P2 (Escluse aree scoperte 67,00 MQ)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

Sig.ra

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Bareggio come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Santa Rita n. 13 - P2
- **intestatari**
 - o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 Sub.4
- **dati di classamento**
Zona Censuaria = categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 67mq (Totale escluse aree scoperte: 67 mq), posto al piano 2, rendita: € 262,10.
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09.11.2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 sub.4;
 - o Nota perito= dalla visura storica in atti si desume la precedente variazione catastale se presente

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO C fg.3 mappale 51 sub.5

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio via Santa Rita n. 13, in zona periferica, trattasi attualmente di **unità immobiliare senza accessori [A/3]** facente parte dell'edificio residenziale .

Trattasi attualmente di unità immobiliare senza accessori facente parte dell'edificio residenziale .

L'unità attualmente (senza autorizzazione) è stata annessa in parte all'unità identificata al sub.4 ed in parte all'unità identificata al sub. 6

- L'unità sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 50- P2 (Escluse aree scoperte 50,00 MQ)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Bareggio come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Santa Rita n. 13 – P2
- **intestatari**
o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 Sub.5
- **dati di classamento**
Zona Censuaria = categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 50mq (Totale escluse aree scoperte: 50 mq), posto al piano 2, rendita: € 187,22.
- **dati derivanti da**
o Variazione del 09.11.2015 –Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 sub.5;
o Nota perito= dalla visura storica in atti si desume la precedente variazione catastale se presente

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO D fg.3 mappale 51 sub.6

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio via Santa Rita n. 13, in zona periferica, trattasi attualmente di **unità immobiliare senza accessori [A/3]** facente parte dell'edificio residenziale .

Trattasi attualmente di unità immobiliare senza accessori facente parte dell'edificio residenziale .

L'unità attualmente (senza autorizzazione) è composta da 3 locali, con doppi servizi posta al piano secondo.

- L'unità sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 63- P2 (Escluse aree scoperte 63,00 MQ)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Bareggio come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Santa Rita n. 13 – P2
- **intestatari**
o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 Sub.6
- **dati di classamento**
Zona Censuaria = categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 63mq (Totale escluse aree scoperte: 63 mq), posto al piano 2, rendita: € 262,10.
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09.11.2015 –Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 sub.6;
o Nota perito= dalla visura storica in atti si desume la precedente variazione catastale se presente

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

NOTA PERITO CORPO B-C-D:

Considerato lo stato dei luoghi all'esito del sopralluogo, assunto che l'unità al sub. 5 è stata in parte annessa al sub. 4 ed in parte annessa al sub. 6 per la determinazione della superficie si è considerato l'intera superficie generata dai relativi subalterni.

Le unità sviluppano una superficie lorda complessiva, di circa mq 180,00 (1)

(1) Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne,.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

CORPO E fg.3 mappale 51 sub.7

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio via Santa Rita n. 13, in zona periferica, trattasi attualmente di **unità immobiliare senza accessori [A/3]** facente parte dell'edificio residenziale.

Trattasi attualmente di unità immobiliare con accessori facente parte dell'edificio residenziale.

L'unità attualmente è composta da 2 locali, con cucina e servizio posta al piano sottotetto.

- L'unità sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 100- P3 (Escluse aree scoperte 100,00 MQ)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Bareggio come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Santa Rita n. 13 - P3
- **intestatari**
 - o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 Sub.7
- **dati di classamento**
Zona Censuaria = categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 100mq (Totale escluse aree scoperte: 100 mq), posto al piano 3, rendita: € 278,89.
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09.11.2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 sub.7;
 - o Nota perito= dalla visura storica in atti si desume la precedente variazione catastale se presente

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO F fg.3 mappale 51 sub.701

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio via Santa Rita n. 13, in zona periferica, trattasi attualmente di **unità immobiliare con accessori [A/3]** facente parte dell'edificio residenziale .

Trattasi attualmente di unità immobiliare con accessori facente parte dell'edificio residenziale.

L'unità attualmente è composta da 3 locali, con cucina e servizio posta al piano primo.

- L'unità sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 113- P3 (Escluse aree scoperte 99,00 MQ)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del

compendio

Esecutata:

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Bareggio come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Santa Rita n. 13 – P1
- **intestatari**
o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 Sub.701
- **dati di classamento**
Zona Censuaria = categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 113mq (Totale escluse aree scoperte: 99 mq), posto al piano 1, rendita: € 486,76.
- **dati derivanti da**
o Variazione del 09.11.2015 –Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 sub.701;
o Nota perito= dalla visura storica in atti si desume la precedente variazione catastale se presente

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO G fg.3 mappale 51 sub.702

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio via Santa Rita n. 13, in zona periferica, trattasi attualmente di **unità immobiliare con accessori [A/3]** facente parte dell'edificio residenziale .

Trattasi attualmente di unità immobiliare con accessori facente parte dell'edificio residenziale.

L'unità attualmente è composta da 2 locali, con parete attrezzata ed un servizio posta al piano primo.

- L'unità sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 89- P1 (Escluse aree scoperte 84,00 MQ)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Bareggio come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Santa Rita n. 13 - P1
- **intestatari**
 - o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 Sub.702
- **dati di classamento**
Zona Censuaria = categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 89mq (Totale escluse aree scoperte: 84 mq), posto al piano 1, rendita: € 336,99.
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09.11.2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 sub.702;
 - o Nota perito= dalla visura storica in atti si desume la precedente variazione catastale se presente

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO H fg.3 mappale 51 sub.8

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio via Santa Rita n. 11, in zona periferica, trattasi attualmente di **unità immobiliare con accessori [C/3]** facente parte dell'edificio residenziale .

Trattasi attualmente di unità immobiliare (**laboratorio**) con accessori costituente il fabbricato produttivo (annesso al fabbricato residenziale) senza autorizzazione l'unità è stata ampliata con locali accessori e comparata al suo interno. L'unità attualmente è composta da 4 locali, con servizi ed accessori , posti al piano terra; esternamente è presente, un vano scala per il collegamento ai locali accessori.

- L'unità sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 389- PT (Escluse aree scoperte 00,00 MQ)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/2** del compendio

Esecutata:

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/2

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/2

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Bareggio come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Santa Rita n. 11 – PT
- **intestatari**
 - o
 - o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 Sub.8
- **dati di classamento**
Zona Censuaria = categoria C/3, classe 4, consistenza 363mq, Superficie Catastale 389mq (Totale escluse aree scoperte: 00,00 mq), posto al piano T, rendita: € 937,37.
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09.11.2015 –Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 sub.8;
 - o Nota perito= dalla visura storica in atti si desume la precedente variazione catastale se presente

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO I fg.3 mappale 51 sub.10

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio via Santa Rita n. 11, in zona periferica, trattasi attualmente di **unità immobiliare con accessori [C/2]** facente parte dell'edificio residenziale .
Trattasi attualmente di unità immobiliare (**magazzino**) con accessori facente parte del fabbricato produttivo. L'unità attualmente è composta da un locale, con piccolo accessorio al suo interno , posto al piano interrato.

- L'unità sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 232- S1 (Escluse aree scoperte 00,00 MQ)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/2** del compendio

Esecutata:

Cir

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/2

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/2

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Santa Rita n. 11 - S1
- **intestatari**
 - o
 - o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 Sub.10
- **dati di classamento**
Zona Censuaria = categoria C/2, classe 2, consistenza 217mq, Superficie Catastale 232mq (Totale escluse aree scoperte: 00,00 mq), posto al piano S1, rendita: € 302,59.
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09.11.2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 sub.10;
 - o Nota perito= dalla visura storica in atti si desume la precedente variazione catastale se presente

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO L fg.3 mappale 51 sub.11

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio via Santa Rita n. 11, in zona periferica, trattasi attualmente di **unità immobiliare senza accessori [C/6]** facente parte dell'edificio residenziale .

Trattasi attualmente di **locale box/autorimessa** facente parte del fabbricato produttivo, collocata in adiacenza al magazzino (sub.10). L'unità attualmente è composta da un locale, con collegamento (unico) al vano centrale termica realizzata però sul parte del sub.10, posto al piano interrato.

- L'unità sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 199,00- S1 (Escluse aree scoperte 00,00 MQ)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/2** del

compendio

Esecutata:

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/2

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/2

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Bareggio come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Santa Rita n. 11 -T
- **intestatari**
 - o
 - o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 Sub.11
- **dati di classamento**
Zona Censuaria = categoria C/6, classe 4, consistenza 199mq, Superficie Catastale 199mq (Totale escluse aree scoperte: 00,00 mq), posto al piano S1, rendita: € 524,15.
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09.11.2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 sub.11;
 - o Nota perito= dalla visura storica in atti si desume la precedente variazione catastale se presente

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO M fg.3 mappale 51 sub.12

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio

Descrizione del bene

In Comune di Bareggio via Santa Rita n. 11, in zona periferica, trattasi attualmente di **unità immobiliare con accessori [C/2]** facente parte dell'edificio residenziale .

Trattasi attualmente di **locale ripostiglio** con accessorio collocato in corpo staccato rispetto al fabbricato produttivo. L'unità attualmente è composta da un locale, con tettoia, posti al piano terra.

- L'unità sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 53- T (Escluse aree scoperte 00,00 MQ)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali

descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/2** del compendio

Esecutata:

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/2

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/2

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bareggio, via Santa Rita n. 11 -T
- **intestatari**
 - o
 - o
- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 Sub.12
- **dati di classamento**
Zona Censuaria = categoria C/2, classe 5, consistenza 53mq, Superficie Catastale 46mq (Totale escluse aree scoperte: 00,00 mq), posto al piano T, rendita: € 106,91.
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09.11.2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**
Fg. n. 3; Mapp. n 51 sub.12;
 - o Nota perito= dalla visura storica in atti si desume la precedente variazione catastale se presente

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

Coerenze da nord in senso orario come da planimetria catastale in blocco unico:

Coerenza in corpo unico come da estratto di mappa
 A nord mappale 193, 33;
 Ad est Via Santa Rita;
 A sud mappale 73, 553, 143
 Ad ovest mappale 29

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

Trattasi di un complesso immobiliare, variegato composto da fabbricati collocati in parte prospicienti alla via Santa Rita, in parte adiacenti e comunicanti fra loro con locali accessori al piano interrato. I beni si compongono da un fabbricato a destinazione residenziale distribuito su tre piani al civico 13; al civico 11 è presente in grande laboratorio/capannone con locali accessori al piano terra ed al piano interrato.

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale/Commerciale/Terziario

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale G. Fornaroli di Magenta ad una distanza di circa 10 km.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato a 200 mt (Ottimo), Comune di Bareggio e Polizia Locale a 1 km (Ottimo), Ufficio Postale a 0,5 km (Ottimo), Stazione dei Carabinieri a 0,5 km (Ottimo).

Principali collegamenti pubblici:

Il territorio di Bareggio, situato lungo la direttrice stradale Milano-

Magenta-Novara, è attraversato da numerose corse di trasporto su gomma gestite da 3 società: MOVIBUS: z620 Magenta-Milano Molino Dorino. Le corse serali e notturne fanno capolinea a Piazzale Lotto.

Autoguidovie: (ex ATINOM) H231A Bareggio – Cornaredo – Rho FS – Passirana

ATM: Linea 424 Bareggio – Milano Molino Dorino;

Le autolinee di trasporto su gomma della provincia di Milano sono integrate nel SITAM (Sistema Integrato Tariffario Area Milanese) gestito da ATM di Milano, il quale permette di viaggiare sulle linee urbane ed interurbane con un unico documento di viaggio. Le stazioni ferroviarie più vicine si trovano a Rho, a Vittuone e a Pregnana Milanese che collegano Milano con Novara attraverso le Linee del Servizio ferroviario suburbano.

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza

Caratteristiche descrittive esterne

CORPO A

Edificio a destinazione produttivo (laboratorio)

- **struttura:** non a conoscenza
- **copertura:** non visionata
- **facciate interne:** in generale discrete
- **accesso:** dalla pubblica Via, ma non direttamente affacciante
- **scale interne:** presente non autorizzata in collegamento al magazzino
- **ascensore:** non presente
- **portineria dedicata:** non presente
- **accesso ai disabili:** non verificato

CORPO B-M + accessori

Edificio a destinazione residenziale con accessori a tipologia condominiale, di 3 piani fuori terra (+interrato) e piano sottotetto con unità abitativa, risalente ad epoca degli anni '60 poi ristrutturato ed ampliato negli anni 2000

- **struttura:** non a conoscenza
- **copertura:** a falde da risanare
- **facciate interne:** discrete
- **accesso:** dalla pubblica Via, ma non direttamente affacciante
- **scale interne:** vano scala presente
- **ascensore:** non presente
- **portineria dedicata:** presente atrio al piano terra
- **accesso ai disabili:** non verificato

Caratteristiche descrittive interne

Descrizione generale

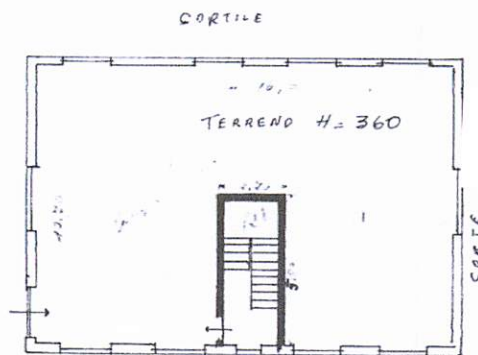
Trattasi di un unico complesso architettonico composto principalmente da fabbricati collocati in part prospicienti alla via Santa Rita, in parte adiacenti e comunicanti fra loro con locali accessori al piano interrato. I beni si compongono da un fabbricato a destinazione residenziale distribuito su tre piani al civico 13; al civico 11 è presente in grande laboratorio/capannone con locali accessori al piano terra ed al piano interrato.

CORPO A

- **esposizione:** piano terra
- **condizioni generali:** discrete per l'epoca di appartenenza

- **porta d'accesso:** accesso da vano scala e dal sub8
- **porte interne:** in vetro e alluminio/legno;
- **tavolati interni/pareti:** pareti tinteggiate
- **rivestimento bagni/spogliatoi:** =
- **rivestimento ceramico in cucina:** =
- **plafoni:** tinteggiati
- **pavimenti:** ceramica
- **infissi esterni:** vetro e alluminio/ferro
- **sistemi di oscuramento:** =
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** =====
- **servizio igienico:** presente al piano
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **imp. citofonico:** presente
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** autonomo; da accertare
- **corpi radianti:** caloriferi/fan coil da accertare il funzionamento dell'impianto
- **valvole termostatiche:** ===
- **acqua calda sanitaria:** presente
- **impianto di condizionamento:** presente (UE. Da accertare)
- **impianto antintrusione:** non verificato

PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.



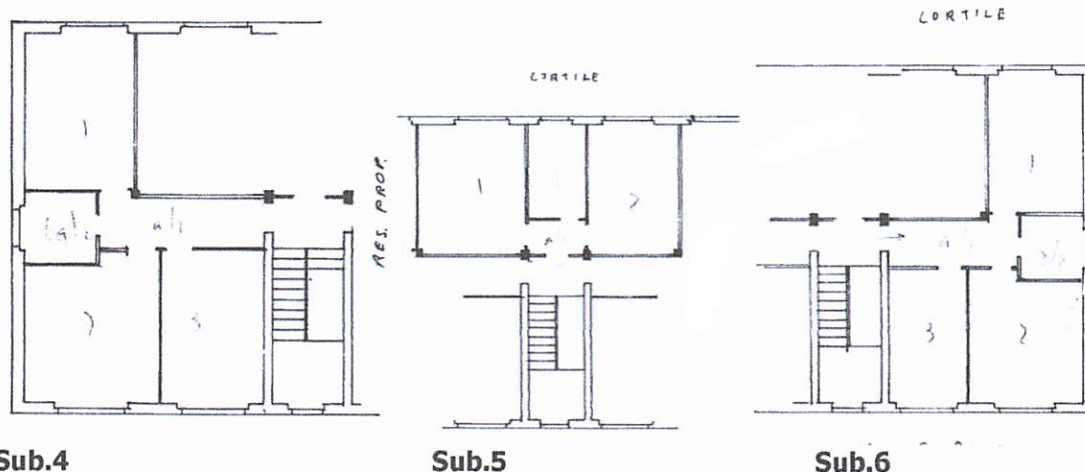
Sub.1

CORPO BCD (unità accorpate per formazione fruizione a locali ufficio)

- **esposizione:** piano secondo
- **condizioni generali:** discrete per l'epoca di appartenenza
- **porta d'accesso:** in legno
- **porte interne:** legno/alluminio, alcuni serramenti rinnovati ;
- **tavolati interni/pareti:** pareti tinteggiate
- **rivestimento bagni/spogliatoi:** = da adeguare alle normative esistenti,
- **rivestimento ceramico in cucina:** =
- **plafoni:** tinteggiati
- **pavimenti:** marmette dell'epoca
- **infissi esterni:** vetro e alluminio/ferro
- **sistemi di oscuramento:** =
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** =====
- **servizio igienico:** presenti non completi di 4 apparecchi
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **imp. citofonico:** presente
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** presente; centrale collocata in corpo staccato
- **corpi radianti:** caloriferi/fan coil da accertare il funzionamento dell'impianto

- **valvole termostatiche:** ===
- **acqua calda sanitaria:** non verificata
- **impianto di condizionamento:** ===
- **impianto antintrusione:** non verificato

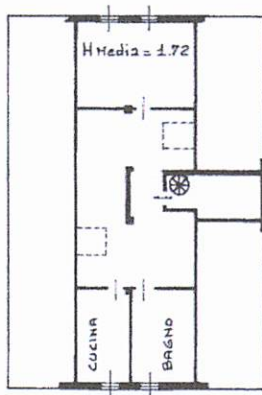
PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.



CORPO E -alloggio-

- **esposizione:** piano terzo sottotetto
- **condizioni generali:** in parte sufficienti in parte con umidità da infiltrazioni (disabitata da tempo)
- **porta d'accesso:** in legno
- **porte interne:** legno
- **tavolati interni/pareti:** parete tinteggiata, tavolato in muratura posato solo fra bagno e cucina, il resto presenza di paretine/pannelli in legno/lastre in gesso o similari.
- **rivestimento bagni/spogliatoi:** = da adeguare alle normative esistenti
- **rivestimento ceramico in cucina:** = da adeguare alle normative esistenti
- **plafoni:** tinteggiati con umidità
- **pavimenti:** ceramica/moquette
- **infissi esterni:** presenza di velux, con infiltrazioni al solaio.
- **sistemi di oscuramento:** =
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** =====
- **servizio igienico:** presente
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **imp. citofonico:** da verificare
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** presente, centralizzato
- **corpi radianti:** caloriferi/fan coil da accertare il funzionamento dell'impianto
- **valvole termostatiche:** ===
- **acqua calda sanitaria:** non verificata
- **impianto di condizionamento:** ===
- **impianto antintrusione:** non verificato

PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.

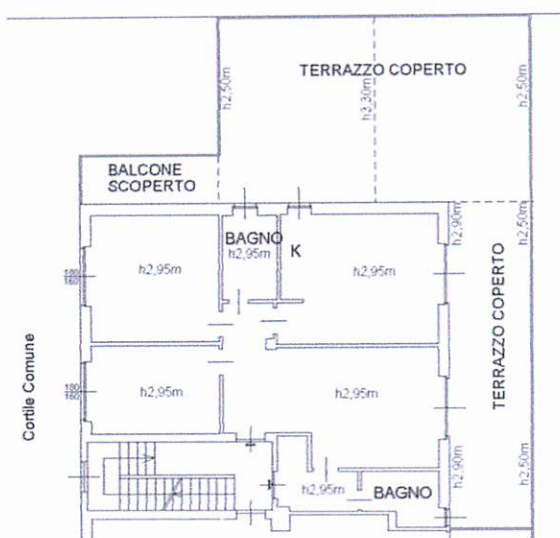


Sub.7

CORPO F -alloggio-

- **esposizione:** piano primo
- **condizioni generali:** in generali buone
- **porta d'accesso:** in legno, non blindata
- **porte interne:** legno
- **tavolati interni/pareti:** parete tinteggiata
- **rivestimento bagno con doccia:**
altezza cm 218 circa, piastrelle di ceramica disposte su 4 lati
- **rivestimento bagno di servizio:** tre apparecchi (lavatoio, wc, e bidet altezza riv. 160cm c.) rivestimento di ceramica probabilmente dell'epoca di costruzione.
- **rivestimento ceramico in cucina:** = rivestimento su lato cottura + un risvolto-altezza rivestimento a vista fra base e pensili; l'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata;
- **plafoni:** tinteggiati
- **pavimenti:** ceramica
- **terrazzo:** con rivestimento ceramico, non in uso esclusivo. Si segnala la presenza di tamponamento con struttura metallica/alluminio e vetrate apribili a tipologia veranda.
- **infissi esterni:** in legno/pvc
- **sistemi di oscuramento:** = tapparella
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** =====
- **servizio igienico:** presenti in n. di 2;
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **imp. citofonico:** presente audio
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** presente centralizzato
- **corpi radianti:** caloriferi in ghisa; lavatrice in bagno di servizio
- **valvole termostatiche:** presenti
- **acqua calda sanitaria:** presenza di boiler nel bagno di servizio
- **impianto di condizionamento:** presente in alcuni locali, (split ed unità esterna verranno rimossi dalla proprietà)
- **impianto antintrusione:** non verificato
- **ascensore=** non presente

PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.

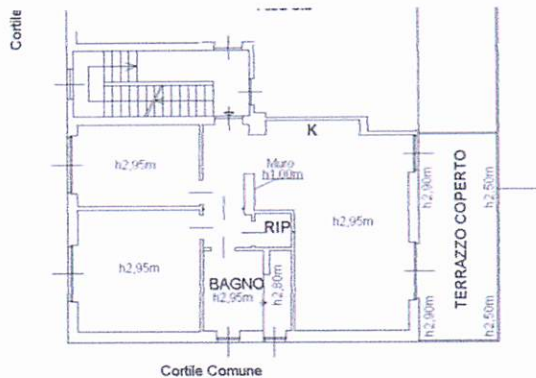


Sub.701

CORPO G -alloggio-

- **esposizione:** piano primo
- **condizioni generali:** in generali buone
- **porta d'accesso:** in legno, non blindata
- **porte interne:** legno
- **tavolati interni/pareti:** parete tinteggiata
- **rivestimento bagno:** 5 apparecchi (vasca a sedere e doccia) rivestimento di ceramica ad altezza cm 200 c., su 4 lati
- **rivestimento ceramico in cucina:** = rivestimento su lato cottura + un risvolto-altezza rivestimento a vista fra base e pensili; l'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata;
- **plafoni:** tinteggiati
- **pavimenti:** ceramica
- **terrazzo:** con rivestimento ceramico, non in uso esclusivo. Si segnala la presenza di tamponamento con struttura metallica/alluminio e vetrate apribili a tipologia veranda.
- **infissi esterni:** in legno/pvc
- **sistemi di oscuramento:** = tapparella
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** =====
- **servizio igienico:** presenti in n. 1;
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **imp. citofonico:** presente audio, non funzionante
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** presente centralizzato
- **corpi radianti:** caloriferi in ghisa; lavatrice in zona giorno, da verificare l'impianto;
- **valvole termostatiche:** presenti
- **acqua calda sanitaria:** non verificato
- **impianto di condizionamento:** presente in alcuni locali, (split ed unità esterna verranno rimossi dalla proprietà)
- **impianto antintrusione:** non verificato
- **ascensore=** non presente

PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.



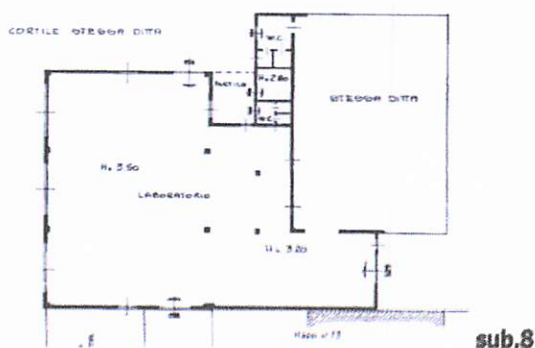
Sub.702

CORPO H -laboratorio-

- **esposizione:** piano terra
- **condizioni generali:** in generali buone
- **porta d'accesso:** antipanico o similari
- **porte interne:** ==
- **tavolati interni/pareti:** ove presenti tinteggiati, presenti pannelli in vetro/alluminio per la compartizione interna dei vari locali, pareti esterne in parte in blocchetti
- **rivestimento servizio:** presente, altezza da adeguare eventualmente
- **rivestimento ceramico in cucina:** =
- **plafoni:** =
- **pavimenti:** battuto di cemento
- **terrazzo: =**
- **sistemi di oscuramento:** =
- **inferriate: =====**
- **zanzariere: =====**
- **servizio igienico:** presenti in n. 1; con wc e spogliatoi.
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **imp. citofonico:** presente audio
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** da verificare
- **corpi radianti:** presenti ma da verificare il funzionamento dell'impianto, presenti split e unità elettrica per generatore di calore
- **valvole termostatiche:** =
- **acqua calda sanitaria:** non verificato
- **impianto di condizionamento:** =
- **impianto antintrusione:** non verificato
- **ascensore=** non presente

Nota perito= come già segnalato in narrativa ai capitoli preposti, si precisa ancora la presenza (sul retro e porzione laterale nord/est del presente sub) di manufatti architettonici realizzati in assenza di titolo abilitativo.

PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.



sub.8

CORPO I-magazzino-

- **esposizione:** piano seminterrato/piano primo fuori strada
- **condizioni generali:** in generali discrete, presenza di materiale vario accatastato
- **porta d'accesso:** antipanico o similari, teli in plastica; si segnala presenza di collegamento con porta in ferro al sottoscala.
- **porte interne:** ==
- **tavolati interni/pareti:** ove presenti tinteggiati.
- **rivestimento servizio:** =
- **rivestimento bagno di servizio:** =
- **rivestimento ceramico in cucina:** =
- **plafoni:** non verificati
- **pavimenti:** battuto di cemento
- **terrazzo:** =
- **sistemi di oscuramento:** =
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** =====
- **servizio igienico:** =;
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **imp. citofonico:** =
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** =
- **imp. termico:** =
- **corpi radianti:** =
- **valvole termostatiche:** =
- **acqua calda sanitaria:** =
- **impianto di condizionamento:** =
- **impianto antintrusione:** =
- **ascensore:** non presente

Nota perito= nella proposta del valore di cessione è stato considerato un abbattimento in percentuale per la mancata fruizione della superficie totale dell' unità in virtù della presenza del locale adibito a locale tecnico rif. sub.29

PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.



sub.10

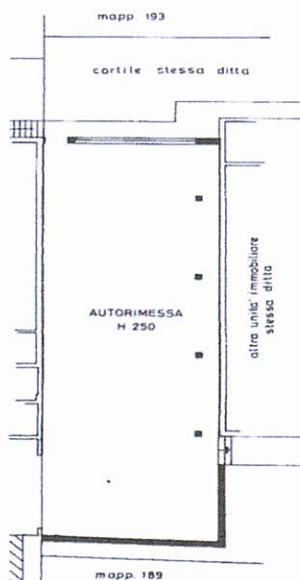
CORPO -L-autorimessa-

- **esposizione:** piano seminterrato/piano primo fuori strada
- **condizioni generali:** in generali discrete, presenza di materiale vario accatastato, locale all'atto del sopralluogo usufruito a magazzino.
- **porta d'accesso:** presente in vetro ed alluminio, alla base della rampa verso mappale 29
- **porte interne:** ==
- **tavolati interni/pareti:** cls, tinteggiate.
- **rivestimento servizio:** =
- **rivestimento bagno di servizio:** =
- **rivestimento ceramico in cucina:** =
- **plafoni:** non verificati

- **pavimenti:** battuto di cemento
- **terrazzo:=**
- **sistemi di oscuramento:** = presente lucernaio
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** =====
- **servizio igienico:** =
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **imp. citofonico:** =
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** =
- **imp. termico:** =
- **corpi radianti:** =
- **valvole termostatiche:** =
- **acqua calda sanitaria:** =
- **impianto di condizionamento:** =
- **impianto antintrusione:** =
- **ascensore=** non presente

NB= si informa che attualmente l'accesso carraio avviene dall'ingresso carraio di Via Torino, 14 (mappale 29, transitando su altro mappale, in assenza di reale servitù di passaggio contro/a favore)

PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.



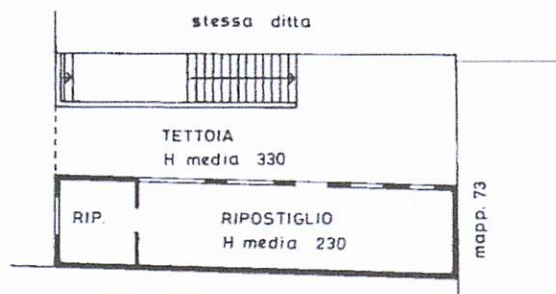
sub.11

CORPO -M-deposito-

- **esposizione:** piano terra
- **condizioni generali:** dell'epoca di costruzione, unità usufruita a ripostiglio
- **porta d'accesso:** presente
- **porte interne:** ==
- **tavolati interni/pareti:** intonacate e tinteggiate
- **rivestimento servizio:** =
- **rivestimento bagno di servizio:** =
- **rivestimento ceramico in cucina:** =
- **plafoni:** solaio con rivestimento in perline di legno
- **pavimenti:** battuto di cemento
- **terrazzo:=**
- **tettoia:** struttura in ferro con copertura in pannelli senza canali di scolo. DA VERIFICARE LA PENDENZA SU ALTRO MAPPALE
- **sistemi di oscuramento:** =
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** =====

- servizio igienico: = 1
- finitura tavolati interni: pareti con tinteggiatura
- imp. citofonico: =
- imp. elettrico: presente
- imp. idrico: = presente punto acqua
- imp. termico: =
- corpi radianti: =
- valvole termostatiche: =
- acqua calda sanitaria: =
- impianto di condizionamento: =
- impianto antintrusione: =
- ascensore=

PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.



sub.12

Breve descrizione della zona

Bareggio è un comune situato a ovest di Milano, a cavallo della statale 11 Padana Superiore e a sud dell'autostrada A4 verso Torino, sviluppatosi nella seconda metà del Novecento per i nuovi insediamenti tipici dell'hinterland milanese.

Certificazioni energetiche

Corpo da A a H:

i beni oggetto di stima non sono dotati di Attestato di Energetica (APE)

Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Corpo I-L-M:

Beni non soggetti a certificazione APE

Ai sensi dell'articolo 6, comma 12 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.

Certificazioni di conformità degli impianti

Nota perito: per tutti i subalterni

Impianti: tutti (nulla escluso) da verificare/accertare non presente nessuna certificazione di conformità. Risultano anche da accertare tutti gli impianti presenti in tipologia predisposizione.

Certificazioni di idoneità statica CIS

All'interno delle PE esaminate non si evince nessuna documentazione in riferimento alle certificazioni/collaudi statici, all'epoca della concessione il progetto strutturale veniva protocollato al Genio Civile-Milano; la scrivente non è a conoscenza dell'eventuale copia presente negli archivi comunali;

Certificazioni di prevenzione incendi CIP

Non presente

Certificato di Agibilità/abitabilità

Non presente per nessun immobile dell'intero compendio

Parti comuni

Si segnala che per parti comuni in general (vanoscala, accessi, sedime di corte....ecc.) è stato applicato una maggiorazione del + 2% già compreso sul valore di cessione complessivo.

3. STATO OCCUPATIVO:**Detenzione del bene**

All'atto del sopralluogo è risultata occupata l'unità al sub. 701 (corpo F) dal figlio della debitrice con la propria famiglia e l'unità al sub. 702 (corpo G) dalla stessa debitrice; tutto il resto delle altre unità risultano libere. (certificati anagrafici allegati). Le unità produttive sono tutte dismesse. Tuttavia, dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano 3 è emerso un contratto d'affitto corrispondente al n. 14836 serie 3T (risolto in data 31.05.2016) intestato alla debitrice eseguita in qualità di dante causa. (rif. sub.4)

Esistenza di contratti di locazione

Dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano 3 risulta un contratto d'affitto corrispondente al n. 14836 serie 3T (**risolto in data 31.05.2016**) intestato alla debitrice eseguita in qualità di dante causa. (rif. sub.4).

Tutti i beni verranno valutati giuridicamente liberi.

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 25.07.2016 (rge 1820.16) e ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. V. Capruzzi, (in Milano), prodotta in atti dal creditore procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Pavia - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato del 01.11.2024

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 27.07.2018 (rge 1087.18) e ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. A. Trotta (in Pavia), prodotta in atti dal creditore procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Pavia - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato del 01.11.2024

Attuali proprietari

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Riferito limitatamente a: mapp. 51 subb. 1/701/702-4/5/6/7.

per la quota di 500/1000 di piena proprietà per ciascuno.
Riferito limitatamente a: mapp. 51 subb. 8-10-11-12

Titolare/Proprietario:

Antecedentemente i **successione legittima** in morte della S. hanno acquisito i beni per (1/2) deceduta il **19.08.1997**; successione registrata il 18.02.1998 al rep. 24/268 presso l'ufficio del Registro di Abbiategrasso; trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 21.08.2002 ai nn. 15757/11056.

Accettazione tacita di eredità con atto del 27.12.2006 rep. 3851/2038 a firma del Notaio Patrizia Leccardi (Milano); trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 16.01.2007 ai nn. 1298.781

Proprietari per la quota di 1/4 ciascuno dal 19.08.1997 al 18.05.2005;

atto di rinuncia all'eredità effettuato dal c. (già proprietario per la quota di 1/2) in data 14.11.1997 rep. 86150/13389 Notaio G. Rossau di Milano.

Riferito limitatamente a: corpo unico Rge 1820.16+1087.18 parte

Successivamente i **successione legittima** in morte del S. hanno acquisito i beni per deceduto il **18.08.2005**; successione registrata il 09.08.2006 al rep. 78.319.6 presso l'ufficio del Registro di Abbiategrasso; trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 14.05.2008 ai nn. 11372/6928.

Accettazione tacita di eredità con atto del 27.12.2006 rep. 3851/2038 a firma del Notaio Patrizia Leccardi (Milano); trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 16.01.2007 ai nn. 1299.782.

Proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 18.08.2005 al 27.12.2006;

Riferito limitatamente a: corpo unico rge 1820.16+1087.18 parte

Successivamente i beni in forza di **atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** in data **27.12.2006** al Rep n. 3851/2038 a firma del Dott. P. Leccardi (notaio in Milano); trascritto alla Conservatoria di Pavia in data 16.01.2007 al nn.

1297/780

Proprietaria per la quota 1/1 dal 27.12.2006 ad oggi per i beni al mapp. 51 subb. 1/701/702-4/5/6/7.

Riferito limitatamente a: corpo unico Rge 1820.16

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la quota di 1/1

Antecedentemente i

area dai S.

in forza di **atto di compravendita** redatto in data **14.03.1961** al Rep n. 82417/8207 firma del notaio Dott. Alessandro Maffi; trascritto alla Conservatoria di Pavia in data 30.03.1961 ai nn. 1701/1297.

Proprietari per la quota 1/2 dal 14.03.1961 fino al 19.08.1997.

Riferito limitatamente a: corpo unico Rge 1820.16-1087.18 parte

Eventuali note:

nessuno

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazione ipocatastali già segnalate in narrativa e dalle aggiornate ispezioni ipocatastali acquisite dall'esperto in data 01.11.2024.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

Nessuna

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

nessuna

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

nessuno

Eventuali note: altra trascrizione:

nessuno

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

Ipotecche volontarie:

Ipoteca volontaria iscritta il **01.12.2011** ai nn. 20682/4145 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 28.11.2011 rep. 8477/4510; del diritto di piena proprietà a favore di **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIE SPA** contro:

Grava: quota di 1/2 ciascuno sui beni mapp. 51 subb. 8/10/11/12. **Rge 1087/18- Rge 1820/16**

Ipotecche giudiziali:

Ipoteca giudiziale iscritta il **22.11.2016** ai nn. 18582/3842 derivante da decreto ingiuntivo in data 07.06.2016 rep. 17415/2016; del diritto di piena proprietà a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA** contro

Grava: quota di 1/2 ciascuno sui beni mapp. 51 subb. 8/10/11/12. **Rge 1087/18-**

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO** contro notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 06.07.2016 al Rep. Gen. N. 35629; trascritto a Pavia presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14.07.2016 ai nn. 11498/7348.

Grava: corpo unico **RGE 1820/16** -mapp. 51- subb. 8/10/11/12

per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

mapp. 51- subb. 1/701/702/4/5/6/7 per la quota di 1/ piena proprietà

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **UBI BANCA SPA** contro notificato dall'ufficiale

Giudiziario in data 18.05.2018 al Rep. Gen. N. 1/128; trascritto a Pavia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21.06.2018 ai nn. 10704/6872

Grava: corpo unico RGE 1087/18 -mapp. 51- subb. 8/10/11/12.

per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Eventuali note / osservazioni

Atto di intervento di ORGANA SPV SRL (mandataria di INTRUM ITALY SPA) cessionaria e attuale titolare dei crediti vantati da Intesa San Paolo del 27.06.2022

Atto di intervento di LUZZATI POP NPLS 2021 (mandataria di doVALUE SPA) cessionaria e attuale titolare dei crediti vantati da Banca popolare di Sondrio del 12.04.2022

Atto di intervento di SIRIO NPL SRL (mandataria di PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA) cessionaria e attuale titolare dei crediti vantati da Ubi Banca Spa del 23.10.2021.

Atto di intervento di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE del 26.07.2024 per un credito di €" 232.563,16

Altre trascrizioni:

- **ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**, del 23/04/2014

Rep.15612/Racc.10505 - Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Rizzi Francesco, registro a Vigevano il 05/05/2014 al n.963 serie 1T, Trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI PAVIA il 06/05/2014 Reg. Part. 4239 Reg. Gen.5813;

Note: Costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli sulla striscia di terreno della complessiva larghezza compresa tra mt.7,20 e mt.8,30 del cortile (sosta e passaggio su parte del cortile al mappale 51 foglio 3 della stessa proprietà).

Il valore della costituzione della servitù dichiarato nel contratto di affitto è di € 100.

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

I cespiti sopra segnalati non sono oggetto di amministrazione condominiale

Denominazione del complesso residenziale: =

Millesimi di pertinenza dell'immobile in oggetto: =

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile	=====
--	-------

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	=====
--	-------

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del	=====
---	-------

Cause in corso

Nessuna a conoscenza

Si segnala atto di intervento d _____ nella procedura esecutiva

Eventuali problematiche strutturali

Nessuna a conoscenza, si segnala che tutti gli ispessimenti murari rinvenuti in tutti i e beni elencati in narrativa, dovranno preventivamente essere verificati se di natura strutturale o architettonica, sarà necessaria una relazione statica o certificazione di idoneità statica.

Nota perito=

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**1) Si segnala che:**

– all'interno dell'unità al sub. 10 mappale 51 è stata realizzata la centrale termica di pertinenza del fabbricato al mappale 29.

SEDIME ESTERNO MAPP. 51:

si segnala che parte del sedime di corte (sempre mappale 51) è utilizzato dal fabbricato attiguo mapp. 29 (sempre di proprietà degli esecutari). Si precisa che sul sedime si evincono piccoli manufatti architettonici al servizio del mappale 29 (così come informa la debitrice esecutata) oltre alla collocazione, su grate metalliche dell'unità esterna (del sistema di raffrescamento così come riferito dalla debitrice utilizzato dal fabbricato al map.29). Non riscontrata in comune nessuna pratica edilizia in riferimento alle relative autorizzazioni.

2) Si segnala che:

Posa di contatori elettrici nelle unità residenziali (al piano secondo a vista riscontrati n. 2 contatori, la luce del vano scala è collegata al contatore del sub. 701)

Riscaldamento centralizzato per la palazzina residenziale con caldaie/boiler per l'acqua sanitaria ove presenti

Contatore acqua unico per tutte le unità a composizione del mappale 51

Presenza di generatore di calore elettrico nel laboratorio i caloriferi rinvenuti probabilmente erano parte

del precedente sistema di riscaldamento collocato nell'ex locale caldaia oggi con altra destinazione d'uso

Presenza di caldaia stufa nell'unità sub. 7 (da verificare se la caldaia posata è al servizio del sistema di riscaldamento o al servizio dell'acqua sanitaria)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non verificato

Regolamento di condominio

=

6.1 SUPERCONDominio: non presente**Spese di gestione condominiale****Cause in corso****Particolari vincoli e/o dotazioni del super condominio****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili****Regolamento di super condominio****7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA – CATASTALE:****PGT: azzonamento - prescrizioni – vincoli****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO-PIANO DELLE REGOLE-NORME TECNICHE**

Il comune di Bareggio (MI) è attualmente dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), redatto ai sensi della l.r. n.12/2005 e smi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.94 del 04/11/2021 e pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n.7 del 16/02/2022.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Bareggio in data 04.11.2021 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Milano si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<https://www.comune.bareggio.mi.it/>

Si veda relazione urbanistica in allegata**L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli**

nessuno

In riferimento all'aggiornato quesito peritale il cui testo recita: " verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se 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. L. 178/2020;

Il perito nominato riferisce che i beni staggiati non rientrano nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dai rogiti notarili, non sussistono finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

La costruzione di parte dei fabbricati, è iniziata in data anteriore al 1960 con successivi interventi di modifica, ampliamenti e nuove realizzazioni

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Bareggio

Dall'atto di cessione di quote immobiliari del 27.12.2006 a firma del Notaio Leccardi si evince: "

Le opere relative alla costruzione di quanto in oggetto del presente contratto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967, che successivamente non sono state eseguite opere per le quali sarebbero stati necessari provvedimenti autorizzativi fatta eccezione :

- *nulla osta relativo alla **costruzione di cancello** carraio di Via santa Rita 11 ; rilasciato dal sindaco del Comune di Bareggio in data **02.10.1975**, Prot. 6252. **Prat. N. 0130/75**.*

- *per le tre **concessioni edilizie in sanatoria** rilasciate dal Sindaco in data **19.03.1987 n. 58-prot.3281;n. 59(prot. 3280) e n.60 (prot. 3279)***

- ***modifica scala interna** con autorizzazione rilasciata dal Sindaco in data **16.06.1988 , prot. 5950 (pratica n. 078/88)***

- ***copertura terrazzo** autorizzazione rilasciata in data **16.02.1993 prot. 13641/2888 Prat. 139/92 e successiva autorizzazione edilizia in sanatoria del 0^a 12.99 prot. 16167/25409 prat. 49/99***

Riferito limitatamente a: beni 1/1

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bareggio ha prodotto la seguente documentazione:

P.E N. 13/61 Licenza/Concessione Edilizia per lavori di: Sopralzo casa di Abitazione. Intestata ai ' in data 15.10.1962 prot. n. 1344

Nota perito= si segnala che la presente pratica è stata visionata dalla scrivente e successivamente acquisita (copia completa come da originale visionato) a mezzo mail dall'ufficio tecnico con una scansione di documenti ed elaborati grafici; sul punto evidenzio che la domanda di costruzione del sopralzo reca data 15.10.1962 prot. 1344; la copertina di tutti i documenti rubricava PRATICA EDILZIA N. 13/61 rilascio nulla osta del 22.03.1961 – rilascio abitabilità 12.09.1962 (con tutta probabilità il fascicolo conteneva anche altri documenti inerenti la CE iniziale del fabbricato)

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda di costruzione sopralzo
- Elaborati grafici
- Certificazione comunale del 20.01.1988 dalla quale si evince:

il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 12.09.1962 (documento non presente)

Riferito limitatamente a corpo unico

P.E N. 29/75 Nulla Osta per costruzione opere edilizie per lavori di: Progetto di Costruzione di una casa di civile abitazione in Via Santa Rita. Intestata al in data 04.06.1975

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Nessun altro documento presente all'interno del fascicolo
- **Diniego del 10.07.1975**

Riferito limitatamente a: altro mappale fg. 3 mappale 30

P.F N. 130/75 Nulla Osta per costruzione opere edilizie per lavori di: Posa di un cancello carraio. Intestata al SIG.

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Elaborato grafici allegati
- **Rilascio nulla osta in data 02.10.1975 (con prescrizioni)**

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E N. 09/77 Denuncia di opere edili per lavori di: Ampliamento laboratorio e magazzino per la costruzione di apparecchiature sanitarie antinquinamento. Intestata al : data 24.01.1977 prot. n. 418

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Elaborati grafici

Parere favorevole dell'ufficiale sanitario del 02.03.1977; parere favorevole CE del 13.12.78

-Rilascio CE con contributo in data 26.04.1979

- Stralcio certificato di collaudo
- Richiesta di Permesso Abitabilità/agibilità compilata in data 03.11.1982
- **Rilascio abitabilità/agibilità in data 03.11.1982**
- Assunzione vincoli densità edilizia fissata dal Piano di fabbricazione del comune di Bareggio- **Saturazione area volumetria artigianale- del 21.02.1979 registrata presso l'ufficio del Registro di Abbiategrasso in data il 27.02.1979 al n. 301 vol. 142 mod IIB.**

Nota perito= dall'impegnativa si evince: " *il sottoscritto si obbliga inoltre a tradurre in atto pubblico, da trascrivere a favore del comune di Bareggio nei RR. II, la presente impegnativa prima della occupazione del fabbricato*" questione da accertarsi a carico dell'aggiudicatario.

Riferito limitatamente a corpo unico

P.E CONDONO N. 59/85 per lavori di: Concessione Edilizia in Sanatoria per la costruzione di una tettoia e di un ripostiglio. Intestata al _____ ata 21.03.1986

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda di modellino condono NON presente nel fascicolo
- Dichiarazione personale sostitutiva dell'atto di notorietà -
- Documentazione fotografica
- Elaborato grafico

- **Rilascio Concessione Edilizia in sanatoria n. 59/87 in data 19.03.1987 prot. n. 3280 per la costruzione di un a tettoia e di un ripostiglio.**

- prescrizione comunale allagata per la richiesta con separato atto del certificato di agibilità

Nota perito:

- si segnala che l'elaborato grafico riporta anche la rappresentazione di un piccolo edificio a destinazione servizi-caldaia, unità però NON descritta/trattata nel rilascio della sanatoria e NON elencata nell'atto di notorietà.

- si segnala la mancata presentazione della scheda catastale, la stessa reca data del 28.10.1997

A seguito di colloquio comunale, il tecnico riferisce che il rilascio della sanatoria è il documento essenziale

Riferito limitatamente: SUB.12

P.E CONDONO N. 60/85 per lavori di: Concessione Edilizia in Sanatoria per costruzione per formazione abitazione al piano sottotetto. Intestata al _____ n data 21.03.1986

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda di modellino condono NON presente nel fascicolo
- Comunicazione di integrazione documentale (riscontro documentale non presente nel fascicolo) non presente il
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica non presente

- **Rilascio Concessione Edilizia in sanatoria n. 59/87 in data 19.03.1987 prot. 3279 per la costruzione per formazione abitazione al piano sottotetto.**

Nota perito:

- si segnala la mancata presentazione della scheda catastale, la stesa reca data del 27.09.1988

A seguito di colloquio comunale, il tecnico riferisce che il rilascio della sanatoria è il documento essenziale

Riferito limitatamente: SUB.7

P.E CONDONO N. 58/87 per lavori di: Concessione Edilizia in Sanatoria per costruzione per costruzione di un locale caldaia e servizio. Intestata al _____

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda di modellino condono NON presente nel fascicolo
- Dichiarazione personale sostitutiva dell'atto di notorietà
- Documentazione fotografica
- Comunicazione di integrazione documentale (riscontro documentale non presente nel fascicolo) non presente il
- Elaborato grafico

- **Rilascio Concessione Edilizia in sanatoria n. 58/87 in data 19.03.1987 prot. 3281 per la costruzione di un locale caldaia e servizio.**

Nota perito:

- si segnala la mancata presentazione della scheda catastale, la stesa reca data del 27.09.1988

A seguito di colloquio comunale, il tecnico riferisce che il rilascio della sanatoria è il documento essenziale

Riferito limitatamente: SUB.8 (parte)

P.E N. 78/88 Denuncia di opere edili per lavori di: Modifica Scala Interna. I: _____ in data 04.05.1988 prot. n. 5950

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Elaborati grafici
- Comunicazione di inizio lavori

- **Rilascio CE con contributo in data 16.06.1988**

Nota perito= si segnala che l'intervento non è mai stato realizzato

Riferito limitatamente a: fabbricato residenziale

P.E N. 139/1992 Autorizzazione Costruzioni Edili per lavori di: Copertura Terrazzo presso il Fabbricato di Via Santa Rita. Intestata a

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda non presente nel fascicolo
- Elaborati grafici - Documentazione fotografica e versamento oneri di costruzione

-Rilascio Autorizzazione in data 16.06.1988

Riferito limitatamente a: fabbricato residenziale

P.E N. 86/1994 Autorizzazione all'esecuzione dei lavori per lavori di: Costruzione autorimessa per il ricovero di automezzi presso il Fabbricato di Via Santa Rita. I

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda protocollo n. 8710 del 10.05.1994
- comunicazione comunale del 28.07.1994 con prescrizioni
- comunicazione di integrazione documentale del 26.10.1994 con elaborati grafici

-Rilascio Autorizzazione in data 13.12.1994

Riferito limitatamente a: sub. 11 autorimessa.

P.E N. 49/1999 Autorizzazione Edilizia in Sanatoria per lavori di: Opere di Variante Copertura Terrazzo. Intestata al

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda non presente nel fascicolo
- SCRITTURA PRIVATA NON TRASCRITTA fra il S (accordo nel render comune la recinzione in modo che la stessa risulti a cavaliere delle due proprietà) del 23.09.1962
- Ordinanza comunale di demolizione
- Bolletta pagamento oblazione
- Elaborati grafici

- Rilascio Autorizzazione in Sanatoria data 09.12.1999 prot. 16167/25408

Riferito limitatamente a: fabbricato residenziale subb. 701/702

P.E CONDONO N. 86/2004 Autorizzazione Costruzioni Edili per lavori di: Modifica abitazione ed Ampliamento Box. Intestata al :

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda non presente nel fascicolo
- Elaborati grafici – recante data 09.03.2006
- Elenco documenti – recante data 09.03.2006
- Planimetria catastale
- Verifica delle Superfici oggetto di sanatoria recante data 09.03.2006
- Richiesta integrazione comunale del 29.06.2005

Nota perito:

- NON PRESENTE Rilascio Autorizzazione-Pratica Scaduta e decaduta.

Riferito limitatamente a: fabbricato residenziale

P.E N. 3067/2013 CILA per lavori di: Interventi di manutenzione straordinaria. Intestata all in data 11.11.2013 al prot. N. 28130/13.

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Elaborato grafico
- **Non presente aggiornamento/richiesta agibilità**

Riferito limitatamente a: fabbricato residenziale subb. 701/702

Nota perito= si segnala che la scrivente ha acquisito, in mancanza di licenza edilizia del piano primo le relative schede di impianto -1963-precisando che lo stato di fatto della Cila NON corrisponde alla rappresentazione grafica della scheda di impianto.

RICHIESTA AGIBILITÀ a seguito delle dovute regolarizzazioni edilizie dovrà essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità per tutti i subb.

Riferito limitatamente a corpo unico

ANALISI DELLE CONFORMITÀ:

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: **difforme**

Non rinvenuta nessuna pratica edilizia, (licenza edilizia) si è provveduto ad acquisire la scheda di impianto datata 1963 (n. 0082937)

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria di impianto si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB1 : scheda di impianto(attuale ufficio e laboratorio)

- la scheda catastale risulta solo parzialmente quotata , tuttavia si segnala:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione d'uso, consistenza del locale (intero piano terra).

Con tutta probabilità il locale al tempo dell'edificazione era destinato a piano cantinato del fabbricato residenziale. Con la pratica edilizia del 1977 tale unità rappresentata (non oggetto di intervento) era destinata ad officina, a migliore identificazione dell'originaria destinazione d'uso si dovrà consultare il modellino censuario allegato alla scheda di impianto (presso agenzia del territorio di Milano). All'atto del sopralluogo parte del locale è, risultato compartato da pannelli a tutta altezza in vetro/plexiglass e alluminio creando così due ambienti comunicanti di cui uno destinato ad ufficio l'altro a laboratorio. Si segnala che il lato lungo del locale, verso l'interno è comunicante con il resto del laboratorio.

- nello specifico della difformità della consistenza si rilevano delle quote differenti

rispetto alle quote rilevate sulla scheda 10,70metri c. per 16,00 metri c. In loco si rilevano quote leggermente maggiori

- si segnala un'altezza rilevata in loco di cm 345 in virtù dei cm 360 segnalati sulla scheda di impianto.

- difformità alle aperture finestrate ed alle porte interne

- unità comunicante con il vano scala dell'edificio residenziale.

- **In generale:** dovranno essere verificate le normative igienico –sanitarie - e le attuali destinazioni d'uso in riferimento al relativo regolamento edilizio comunale.

- all'esito delle regolarizzazioni dovrà essere prodotta Segnalazione Certificata di agibilità, corredata da tutta la necessaria documentazione.

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della Licenza Edilizia 13/61 –Sopralzo- si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB4-5-6 : unità piano secondo usufruite ad ufficio

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione dei locali.

Nota perito: si segnala che la licenza autorizzava la distribuzione di n. 3 unità immobiliari a destinazione residenziale, l'unità al sub. 5 in parte è stata smembrata ed in parte annessa al Sub. 4 e 6. Di fatto le unità oggi le unità sono due in quanto la porta del disimpegno del sub. 5 è di fatto sigillata. Gli ingressi delle unità originarie - dal pianerottolo -sono ancora presenti.

- le unità sono state trasformate in locali ufficio (attivi al tempo dell'attività)

- difformità nei locali bagno sia di consistenza locale che di posa apparecchi

- nei pregressi locali destinati a cucina o nelle pareti ove in loco ancora presenti sono stati rinvenuti alcune predisposizioni dell'impiantista non accertate se correlate alle precedenti pareti attrezzate.

- difformità alle aperture finestrate ed alle porte interne

- **In generale:** dovranno essere verificate le normative igienico –sanitarie - e le attuali destinazioni d'uso in riferimento al relativo regolamento edilizio comunale.

- si segnala un'altezza rilevata in loco di cm 295/296/297 da locale a locale in virtù dei cm 300 segnalati sulla planimetria di autorizzazione.

- all'esito delle regolarizzazioni dovrà essere prodotta Segnalazione Certificata di agibilità, corredata da tutta la necessaria documentazione.

-riscaldamento centralizzato, presenti due contatori elettrici, 2 boiler per acqua calda (unico contatore dell' acqua capannone e residenziale)

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria di del condono PE 60/85 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.7: unità residenziale sottotetto

Si premette che dall'analisi della licenza del 1961 (realizzazione di sopralzo piano 2) dalla tavola di sezione si evince che il piano sottotetto era presente; tuttavia, dalla planimetria autorizzata, si rileva:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali

-la planimetria della pratica di condono non è quotata, risultano quotate solo le aperture finestrate del locale bagno e cucina, peraltro in difformità alle dimensioni rilevate allo stato dei luoghi

- nella pratica di condono non è segnalata la superficie dell'unità, onde poter confrontarla con l'attuale consistenza; da accertare.

- si segnala una diversa collocazione dei lucernari/velux (non quotati sulla pratica di condono);

- presente nell'autorizzato locale soggiorno di una stufa a gas con relativo tubo di sfogo.

-si segnala che tutte le porte interne hanno dimensioni inferiori ai cm 080.210

-si dovrà accertare nel locale cucina la corretta predisposizione del foro cappa cucina a gas e foro caldaia (non esplicitato dalla proprietà se la caldaia era predisposta al funzionamento dell' acqua sanitaria o per il

riscaldamento)

- si segnala che le pareti interne, ad eccezione della parete attrezzata fra locale cucina e locale bagno sono costituite da pannelli verticali spessore cm 3 circa (non individuato il materiale)
- diversa collocazione, dimensione della scala a raggiungimento del piano, con presenza di velux sul solaio.

Si segnala:

- porta non posata nel locale cucina;
- assenza di disimpegno per il locale bagno;
- presenza di un radiatore nel locale bagno; da controllare l'eventuale presenza di altri attacchi negli altri locale che a causa dell'attuale stato dei luoghi non è stato possibile accertare (la proprietà riferisce che l'unità attualmente è usufruita a locale ripostiglio essendo disabitata da oltre 20 anni)
- si segnala un'altezza minima di imposta di cm 120 e altezza sotto colmo cm 225 come da planimetria di autorizzazione; in loco si rileva un'altezza di cm 223 c. sotto colmo ed un'altezza di cm 117 c. di imposta altezza minima;
- Si rileva un'altezza parapetto alle aperture finestrate di cm 0.90 c.
- in loco si evidenziano a tratti sui lati delle pareti corte delle aperture ad ispezione della restante superficie.
- se necessario alla regolarizzazione dovrà essere accertata l'altezza media ponderale (cm 240)
- si segnala altezza media inferiore a quella determinata dalle quote della sezione di condono
- si segnala che lo spazio accessorio posto lungo i lati lunghi non è stato rilevato in quanto parte dei tratti di apertura non erano accessibili. Tale spazio verrà valutato a corpo.
- **In generale:** dovranno essere verificate le normative igienico-sanitarie - e le attuali destinazioni d'uso in riferimento al relativo regolamento edilizio comunale e RLI.

- dal un colloquio con il tecnico comunale si segnala che le difformità rilevate dovranno essere regolarizzate mediante il ripristino dell'unità nell'esatta corrispondenza della documentazione presentata nella pratica di Condono, oppure dando corso ad una pratica di Accertamento di Conformità; il tutto previo considerazione della valutazione a regolarizzazione più vantaggiosa.

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della CILA 2013 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.701 : unità residenziale piano 1

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali
- nella CILA non viene segnalata la copertura totale del terrazzo (con aggetto circa cm 338) realizzata su struttura metallica, pannelli in lastre tipo prefabbricate e lastre tipo plexiglass. Porzione di terrazzo in appoggio al fabbricato confinante.

Si segnala pertanto che i RAI del locale cucina, dei locali bagni e del locale soggiorno non sono verificati.

Nota perito= si segnala inoltre che fra il locale ingresso ed il locale soggiorno non vi è nessuna delimitazione (il locale risulta unico), tuttavia si precisa la diversa destinazione definita in soggiorno-ingresso sulla tavola della CILA, precisando però che la tabellina riportante i valori dei conteggi RAI non suddividono per superficie i rispettivi locali. Sul punto andrà verificato il calcolo della superficie illuminante al punto 3.4.15. RLI Regione Lombardia.

- la superficie del terrazzo non è quotata
- si segnala la luce delle porte dei bagni rilevata in cm 060.207 (autorizzata in cm 060.207)
- non risulta posata la porta di ingresso al locale cucina (non determinando così la doppia porta fra la cucina ed il locale bagno il quale non disimpegnato da un vano indipendente)
- difformità nelle dimensioni delle aperture finestrate
- dovrà essere verificato l'attuale predisposizione del foro cappa (tubazione esterna con sfogo sulla copertura) e relativo torrino. Da accertare la presenza di un tubo con sfogo in facciata nel disimpegno del bagno di servizio.
- si segnala un'altezza di locali cm 292/294/295 in virtù dell'altezza di cm 295 segnalati sulla planimetria CILA.
- non presente nessuna documento di fine lavori/collaudato amministrativo
- non presente certificato di agibilità (segnalazione certificata di agibilità)

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della CILA 2013 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.702 : unità residenziale piano 1

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali
- ingresso con la presenza di contro pareti in legno
- presenza di controsoffitto nel disimpegno con ripostiglio in quota ad altezza circa 213 da pavimento

- difformità nella composizione del gradone in bagno
- presenza nel ripostiglio della lavatrice, senza areazione forzata , senza rivestimento alle pareti
- difformità nella dimensione delle aperture finestrate
- presenza di terrazzo coperto (senza nessuna delimitazione con l'unità a fianco sub. 701).
 - nella CILA non viene segnalata la copertura totale del terrazzo (con aggetto circa cm 338) realizzata su struttura metallica, pannelli in lastre tipo prefabbricate e lastre tipo plexiglass. Si segnala pertanto che i RAI del locale cucina e soggiorno non sono verificati. Da verificare la maggior lunghezza della porzione di soggiorno/cucina rispetto alla dimensione della finestra del relativo locale; punto 3.4.15 RLI Regione Lombardia.
- dovrà essere verificato l'attuale predisposizione del foro cappa (tubazione esterna con sfogo sulla copertura) e relativo torrino.
- si segnala un'altezza di locali cm 294/295/296 in virtù dell'altezza di cm 295 segnalati sulla planimetria CILA.
- non presente nessuna documento di fine lavori/collaudato amministrativo
- non presente certificato di agibilità (segnalazione certificata di agibilità).

Nota perito= subb. 701/702 terrazzo

Si segnala che lo stato dei luoghi è stato eseguito in difformità alla rappresentazione grafica della planimetria di riferimento alla pratica 49/99 Autorizzazione edilizia in sanatoria per opere di variante copertura terrazzo ; nello specifico si evidenzia

- difformità di consistenza
- difformità nella realizzazione di parapetto murario (lato sub. 702)
- mancato rispetto della posa del materiale trasparente in corrispondenza delle aperture finestrate (così da non creare aggetto per il conteggio RAI). Stessa problematica dei del maggior aggetto e verifica Rai verso il lato sud -sub.701-

Nota perito= si segnala che la scrivente ha acquisito, in mancanza di licenza edilizia del piano primo le relative schede di impianto-1963- precisando che lo stato di fatto della Cila NON corrisponde alla rappresentazione grafica della scheda di impianto.

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della CILA 9/77 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.8 : laboratorio

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza, destinazione dei locali
 - difformità nella collocazione e dimensioni delle aperture finestrate e delle porte/accessi di ingresso.
 - non è presente la pilastratura centrale del laboratorio e dalla sezione si evince la presenza di un solaio ad altezza cm 350 in loco le falde risultano inclinate con altezza al colmo di cm 448 e altezza minima di cm 350 circa. Mentre la porzione di laboratorio prospiciente l'ingresso troviamo la presenza di un solaio piano. In un locale delimitato dalla ripartizione in pannelli sul solaio sono presenti dei pozzi di luce (non rilevata la dimensione)
 - lo spazio in parte risulta essere compartato da pannelli in alluminio/plexiglass a delimitare la formazione di altri locali con altre destinazioni d'uso, sempre inerenti all'attività all'epoca in essere.
- Si precisa che tutte le difformità che interessano sia la struttura portante sia elementi murari portanti dovranno essere oggetto di un'analisi/perizia statica con rilascio di certificato di relativa idoneità.

IMPORTANTE SI SEGNALE: UNITA' IMM.RI SENZA AUTORIZZAZIONE

- Sul retro senza autorizzazione è stata realizzata a confine una tettoia con struttura metallica e copertura con lastre di pannelli (la tettoia risulta chiusa su tre lati-da accertare l'eventuale relativo aumento di volume-)
- antistante l'ingresso della tettoia è stato realizzato un vano chiuso in muratura a destinazione centrale termica per il corpo residenziale. (non ispezionato all'atto dal sopralluogo in quanto non reperita la chiave dalla proprietà)
- La pratica edilizia 58/87 CONDONO costruzione di un locale caldaia e servizi di fatto in loco, in parte si evidenzia una diversa destinazione d'uso (non è più presente la destinazione del locale caldaia (attuale locale usufruito a spogliatoio);
con difformità di quote, consistenza , altezza rilevata cm 289/287.
- Fra lo spazio generato tra la fine dell'unità sopra descritta e l'inizio del laboratorio è stato realizzato senza nessuna autorizzazione altro locale spogliatoio con wc; presenza di gradino , locali a quota cm 329 c.
- Altresì lo spazio ricompreso fra quanto autorizzato con la pratica di consono 58/87 ed il laboratorio (in fronte) è stato trasformato in locale chiuso utilizzato al tempo dell'attività ad ufficio. Si precisa che probabilmente tale spazio prima del tamponamento murario era destinato a portico (anch'esso non

autorizzato) così come si evidenzia nella planimetria catastale del 1988 –attualmente in banca dati-. Si segnala che tutti quelle porzioni di immobili o ampliamenti degli stessi realizzati senza nessun tipo di autorizzazione, se non sanabili dovranno essere demoliti.

- Si segnalano altezze nella licenza del 1977 di cm 350 al piano terra e cm 270 al piano seminterrato; per i locali della sanatoria 58/87 la planimetria non è quotata;

- presenza di foro al pavimento –coperto da pannelli –per inserimento di scala a collegamento con il magazzino del piano sottostante, il taglio del solaio dovrà essere accertato con perizia statica

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della pratica edilizia n. 9/77 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.10 : magazzino piano interrato

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale.

Nota perito= ulteriori informazioni sullo stato dei luoghi riscontrato si rimanda alle integrazioni di perizia già depositate e considerate parte integrante del presente elaborato.

IMPORTANTE

- si segnala che all'interno del locale (sub. 10) è stata realizzata la centrale termica di pertinenza dell'adiacente immobile sub. 29 (stessa proprietà oggi locato a terzi –rif. mapp.29-)

con ingresso realizzato sulla muratura di confine.

Sul punto si precisa come già riportato al capitolo *altre limitazioni d'uso 4.1.4*

1 sostituiscono servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli sulla striscia di terreno della complessiva larghezza compresa tra metri 7,20 (sette virgola venti) e metri 8,30 (otto virgola trenta) del cortile al mappale 51 del foglio 3 di Catasto Terreni del Comune di Bareggio, a favore della proprietà al mappale 29 del foglio 3 di Catasto Fabbricati del medesimo Comune di proprietà della

1 il tutto come meglio risultante dal tipo planimetrico che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", nel quale la parte di terreno di proprietà dei signori gravata da servitù risulta colorata

in colore rosso.

NOTA INFORMATIVA PERITO:

Si precisa che tale parte di terreno risulta essere rappresentata graficamente sull'allegato A in modo molto confuso; preso atto che trattasi di cortile a piano terra ove la grafica per la porzione trattata in contorno tinte di rosso parrebbe risultare non pertinente o non coincidente all'oggetto della servitù dato che la sagoma rappresenta il locale box ed il locale caldaia (oltretutto quest'ultimo al servizio del mapp.29) entrambi collocati come indicato al piano interrato (ma il cortile è a piano terra).

Si precisa che l'unità al sub.11(BOX) con autorizzazione 86/94 è stata trasformata in autorimessa per ricovero automezzi. (in successiva descrizione)

Tale unità è attualmente identificata in banca dati dell'agenzia del territorio di Milano in CATEGORIA C6, unità NON gravata di passaggio per la fruizione/manutenzione del locale caldaia.

- difformità nella collocazione, dimensione e quantità di aperture finestrate ed accessi di collegamento;
- presenza al centro del locale di trave ribassata ad altezza dal pavimento di cm 233
- realizzazione sul lato lungo di locale ripostiglio con botola (non ispezionata)
- diversa composizione della scala di accesso esterna con realizzazione di ulteriori gradini all'interno del locale
- realizzazione di apertura a tipologia porta finestra (su parete in cls) -da verificare se realizzata sulla precedente finestra- per il collegamento con il sub. 11-C6-
- ai piedi dell'apertura è presente una piccola rampetta.
- la sezione della licenza rileva un'altezza di cm 270 in loco rilevati cm 268c.
- presenza di umidità ed infiltrazioni
- presenza di porta per il collegamento al sottoscala –parziale demolizione parete di confine-

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della pratica 86/94 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.11 : autorimessa.

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale.
- diversa distribuzione della pilastratura
- diversa distribuzione e dimensione degli accessi
- non accertato il piano di copertura in quanto non direttamente accessibile
- si segnala un'altezza di autorizzazione in cm 250 in loco rilevato cm 255 c.
- non presenti superfici a cielo aperto

- all'atto del sopralluogo il locale non era adibito a parcheggio/ricovero auto
- nelle tavole di autorizzazione non è indicato il lungo lucernaio indicato a ridosso della pilastatura .
- difformità nell'accesso al locale centrale termica sul sub.10
- presenza di umidità ed infiltrazioni

Nota perito= si segnala che la scrivente per la determinazione delle difformità non ha tenuto in considerazione quando descritto e rappresentato graficamente nella planimetria del CONDONO 86/04 in quanto non rilasciato.

Si segnala che l'autorimessa attualmente è accessibile anche dalla rampa esterna transitando però su altro mappale non oggetto di perizia in assenza di servitù di passaggio.

Per la proposta del valore di cessione si è applicata una decurtazione del -30%

Nota perito= ulteriori informazioni sullo stato dei luoghi riscontrato si rimanda alle integrazioni di perizia già depositate e considerate parte integrante del presente elaborato.

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria della pratica CONDONO 59/85 si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.12 : ripostiglio e tettoia

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale e tettoia
- la tettoia ricopre una superficie più ampia ; con scolo senza canale verso altra proprietà
- si rileva altezze di cm 250/265 in virtù dei cm 350/260 riportate nella sezione della pratica di condono
- il locale ripostiglio con il tempo è stato ristrutturato senza autorizzazione, sono stati modificati i prospetti, aperture finestrate ed accessi oltre alla creazione in cls di scala d'accesso.
- presenza di wc all'interno del locale in posizione difforme rispetto alla tavola di condono
- la copertura del ripostiglio è separata/indipendente e di altezza inferiore rispetto alla tettoia
- sulla sezione di condono si rileva un'unica copertura per la porzione dedicata al ripostiglio si evidenziano quote di cm 260/200 in loco la copertura (non verificato il materiale di copertura internamente fasce in legno) 220/195 cm c.

SEDIME ESTERNO MAPP. 51:

si segnala che dal sedime di corte (sempre mappale 51) in fronte al sub. 12 lateralmente è presente l'accesso (esterno)al restante cortile; Tale accesso (quindi quello esterno) però non è praticabile dato che è posta una recinzione che ne blocca il passaggio. All'atto del sopralluogo l'accesso è avvenuto attraversando l'interno dei beni oggetto di relazione. Si segnala che attualmente il sedime è utilizzato dal fabbricato attiguo mapp. 29 (sempre di proprietà degli esecutati – già oggetto di altra procedura esecutiva, -rif. mappale 29-). Si precisa che sul sedime si evincono piccoli manufatti architettonici al servizio del mappale 29 (così come informa la debitrice esecutata) oltre alla collocazione, su grate metalliche dell'unità esterna (del sistema di raffrescamento così come riferito dalla debitrice utilizzato dal fabbricato al map.29). Non riscontrata in comune nessuna pratica edilizia in riferimento alle relative autorizzazioni.

Regolarizzazione : in considerazione di una regolarizzazione generale che comprenda tutti i subb.

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 per ogni subb. (1.000,00 x11) € 11.0000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica)

Costo professionista: € 15.000.00

Totali costi oneri/professionali € 26.000,00 circa

Nota perito= da un colloquio con il tecnico comunale lo stesso in generale riferisce che l'oblazione potrà essere determinata ed applicata al conteggio del volume totale da regolarizzare. Non specificate dal tecnico le modalità di regolarizzazione per le eventuali differenze economiche scaturite dall'applicazione delle modalità di regolarizzazione di cui sopra .

Nota perito= per tutte quelle unità senza titolo abilitativo per le quali dovrà essere accertata la relativa regolarizzazione (accertamento di conformità o demolizione) si precisa che il valore attribuito risulterà coincidente con la spesa di regolarizzazione. Tali beni risultano comunque comprensivi nella presente relazione, già elencati in narrativa .

In generale: per tutti i subalterni si riscontrano anche difformità ad elementi strutturali quali ad esempio posizionamento di pilastri/travi/travi ribassate o modifiche alle murature portanti; le stesse difformità dovranno essere accertate con perizia statica ed produzione di relativo certificazione di idoneità statica. Riferito limitatamente a corpo unico.

Nota perito= per le regolarizzazioni da effettuare si segnala: **LEGGE 24 luglio 2024, n. 105** Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124) (GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

NOTE: Entrata in vigore del provvedimento: 28/07/2024.

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità o in ottemperanza alla legge 105/24

Nota perito=al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un aggiornamento/richiesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria. (spese tutte -nulla escluso- già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica). La scrivente segnala, per quanto verificato, che non risulta determinabile la regolarizzazione della difformità di altezza dell' unità.

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (se presente l' istituzione del condominio, eventuali spese già considerate nella proposta di cessione).

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: difforme

Nota:

Unità Immobiliare SUB.1:

scheda catastale presentata il 01.02.1963 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 0082937

NON Presente elaborato planimetrico in riferimento al MAPP.51

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB1 : scheda di impianto-attuale ufficio/laboratorio

- la scheda catastale risulta solo parzialmente quotata , tuttavia si segnala:
- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale (intero piano terra).

Con tutta probabilità il locale al tempo dell'edificazione era destinato piano cantinato del fabbricato residenziale. Con la pratica edilizia del 1977 tale unità rappresentata (non oggetto di intervento) era destinata ad officina, a migliore identificazione dell'originaria destinazione d'uso si dovrà consultare il modellino censuario allegato alla scheda di impianto (presso agenzia del territorio di Milano). All'atto del sopralluogo parte del locale è, risultato compartato da pannelli a tutta altezza in vetro/plexiglass e alluminio creando così due ambienti comunicanti di cui uno destinato ad ufficio l'altro a laboratorio. Si segnala che il lato lungo del locale, verso l'interno è comunicante con il resto del capannone.

- nello specifico della difformità della consistenza si rilevano delle quote differenti rispetto alle quote rilevate sulla scheda 10,70metri c. per 16,00 meri c. In loco si rilevano quote leggermente maggiori.
- si segnala un'altezza rilevata in loco di cm 345 in virtù dei cm 360 segnalati sulla scheda di impianto.
- difformità alle aperture finestrate ed alle porte interne; unità comunicante con il vano scala residenziale
- dovranno essere aggiornate le coerenze

Nota:

Unità Immobiliare SUB.4-5-6:

Numero 3 schede catastali presentate il 01.02.1963 registrate all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 0082944-0594383-0594384

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB 4-5-6 : unità usufruite ad ufficio

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza /destinazione dei locali.

Nota perito: si segnala che ogni subalterno identifica una unità immobiliare a destinazione residenziale; Attualmente l'unità al sub.5 in parte è stata smembrata ed in parte annessa al Sub. 4 e Sub.6. Di fatto le unità oggi sono due in quanto la porta del disimpegno del sub. 5 è sigillata. Gli ingressi delle unità originarie - dal pianerottolo -sono ancora presenti.

- le unità sono state trasformate in locali ufficio (attivi al tempo dell'attività)
- difformità nei locali bagno sia di consistenza locale che di posa apparecchi
- nei pregressi locali destinati a cucina o nelle pareti ove in loco ancora presenti sono stati rinvenuti alcune predisposizione dell'impiantista non accertate se correlate alle precedenti pareti attrezzate.
- difformità alle aperture finestrate ed alle porta interne
- si segnala un'altezza rilevata in loco di cm 295/296/297 da locale a locale in virtù dei cm 300 segnalati sulla planimetria di autorizzazione.
- dovranno essere aggiornate le coerenze
- non segnalate le destinazioni d'uso dei locali

Nota:

Unità Immobiliare SUB.7:

scheda catastale presentata il 27.09.1988 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. 48602/88

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.7 : unità residenziale sottotetto

Si premette che la planimetria catastale rispetta la rappresentazione grafica della planimetria di autorizzazione (non quotata) ad eccezione della velux a lato della parete della scala.

Tuttavia si rileva:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali
- la planimetria della pratica di consono non è quotata, risultano quotate solo le aperture finestrate del locale bagno e cucina, peraltro in difformità alle dimensioni rilevate allo stato dei luoghi
- nella pratica di condono non è segnalata la superficie dell'unità, onde poter confrontarla con l'attuale consistenza-da verificare-
- si segnala una diversa collocazione dei lucernari/velux (non quotati sulla pratica di condono);
- presente al sopralluogo nell'autorizzato locale soggiorno una stufa a gas con relativo tubo di sfiato.
- si segnala che tutte le porte interne hanno dimensioni inferiori ai cm 080.210
- si dovrà accertare nel locale cucina la corretta predisposizione del foro cappa cucina a gas e foro caldaia
- si segnala che le pareti interne, ad eccezione della parete attrezzata fra locale cucina e locale bagno sono costituite da pannelli verticali spessore cm 3 circa (non individuato il materiale)
- diversa collocazione, dimensione della scala a raggiungimento del piano, con presenza di velux sul solaio.
- porta non posata nel locale cucina;
- assenza di disimpegno per il locale bagno;
- presenza di un radiatore nel locale bagno; da controllare l'eventuale presenza di altri attacchi negli altri locale che a causa dell'attuale stato dei luoghi non è stato possibile accertare (la proprietà riferisce che l'unità è usufruita a locale ripostiglio essendo disabitata da oltre 20 anni)
- si segnala un'altezza minima di imposta di cm 120 e altezza sotto colmo cm 225 come da planimetria di autorizzazione; in loco si rileva un'altezza di cm 223 c. sotto colmo ed un'altezza di cm 117 c. di imposta altezza minima;
- Si rileva un'altezza parapetto alle aperture finestrate di cm 0.90 c.
- in loco si evidenziano a tratti sui lati delle pareti corte delle aperture ad ispezione della restante superficie.
- dovrà essere accertata l'altezza media ponderale (cm 240) – per la regolarizzazione-
- dovranno essere aggiornate le coerenze
- non segnalate in tutti gli ambienti le destinazioni d'uso dei locali
- si rileva un'altezza media di cm 170 in virtù dei cm 172.5 segnalati sulla scheda.
- si segnala che lo spazio accessorio posto lungo i lati lunghi non è stato rilevato in quanto in parte i tratti di apertura non erano accessibili.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

Nota:

Unità Immobiliare SUB.701:

scheda catastale presentata il 07.12.2017 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE protocollo MI0623477 in atti dal 27.11.2013 (Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni- Fraz.e Fusione).

UNITA' IMMOBILIARE SUB.701 : unità residenziale piano 1

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali
- nella PLANIMETRA viene segnalata la copertura del terrazzo (con oggetto circa cm 338) realizzata su struttura metallica, pannelli in lastre tipo prefabbricate e lastre tipo plexiglass. Le quote segnalate sulla scheda riportano un'altezza di cm 250/290 cm in virtù dei cm 292/244 sotto travetto rilevati. Porzione di terrazzo in appoggio al fabbricato confinante.

- dovrà essere accertata/ rilevata l'effettiva superficie del terrazzo
 - presenza di terrazzo coperto (nella scheda viene definita la delimitazione con l'unità a fianco sub. 702).
- Nota perito=** si segnala inoltre che fra il locale ingresso ed il locale soggiorno non vi è nessuna delimitazione (il locale risulta unico) ad eccezione della destinazione definita sulla tavola di autorizzazione in soggiorno-ingresso, precisando però che la tabellina della tavola, riportante i valori dei conteggi RAI, non suddividono per destinazione i rispettivi locali. Sul punto andrà verificato il calcolo della superficie illuminante al punto 3.4.15. RLI Regione Lombardia.
- si segnala la luce delle porte dei bagni rilevata in cm 060.207 (autorizzata in cm 060.207)
 - non risulta posata né la porta di ingresso al locale cucina (necessaria alla determinazione della doppia porta fra la cucina ed il locale bagno (questo non disimpegnato da un vano indipendente)
 - difformità nelle dimensioni delle aperture finestrate
 - dovrà essere verificato l'attuale predisposizione del foro cappa (tubazione esterna con sfogo sulla copertura) e relativo torrino.
 - si segnala un'altezza di locali cm 292/294/295 in virtù dell'altezza di cm 295 segnalati sulla planimetria catastale.
 - dovranno essere aggiornate le coerenze

Nota:

Unità Immobiliare SUB.702:

scheda catastale presentata il 07.12.2017 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE protocollo MI0623477 in atti dal 27.11.2013 (Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni- Fraz. e Fusione).

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.702 : unità residenziale piano 1

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali
- ingresso con la presenza di contropareti in legno
- non segnalata la presenza di controsoffitto nel disimpegno con ripostiglio in quota ad altezza circa 213 da pavimento
- difformità nella composizione del gradone in bagno
- presenza nel ripostiglio della lavatrice, senza areazione forzata, senza rivestimento alle pareti
- difformità nella dimensione delle aperture finestrate
- presenza di terrazzo coperto (nella scheda viene definita la delimitazione con l'unità a fianco sub. 701).
- nella CILA non viene segnalata la copertura totale del terrazzo (con oggetto circa cm 338) realizzata su struttura metallica, pannelli in lastre tipo prefabbricate e lastre tipo plexiglass. Si segnala pertanto che i RAI del locale cucina e soggiorno non sono verificati. Da verificare la maggior lunghezza della porzione di soggiorno/cucina rispetto alla dimensione della finestra del relativo locale. Punto 3.4.5.bRLI Regione Lombardia
- dovrà essere verificato l'attuale predisposizione del foro cappa (tubazione esterna con sfogo sulla copertura) e relativo torrino.
- si segnala un'altezza di locali cm 294/295/296 in virtù dell'altezza di cm 295 segnalati sulla planimetria CILA.
- dovranno essere aggiornate le coerenze

Nota:

Unità Immobiliare SUB.8:

scheda catastale presentata il 27.09.1988 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE protocollo 48603/1988 (Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni- Fraz. e Fusione).

UNITA' IMMOBILIARE SUB.8 : laboratorio

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza dei locali
 - difformità nella collocazione e dimensioni delle aperture finestrate e delle porte/accessi di ingresso
 - non è presente la pilastratura centrale del laboratorio e dalla sezione si evince la presenza di un solaio ad altezza cm 350 in loco le falde risultano inclinate con altezza al colmo di cm 448 e altezza minima di cm 350 circa. Mentre la porzione di laboratorio prospiciente l'ingresso trovia presenza di un solaio piano. In un locale delimitato dalla ripartizione in pannelli sul solio sono presenti dei pozzi di luce (non rilevata la dimensione)
 - lo spazio in parte risulta essere compartato da pannelli in alluminio/plexiglass a delimitare la formazione di altri locali con altre destinazioni d'uso, sempre inerenti all'attività all'epoca in essere.
- Si precisa che tutte le difformità che interessano sia la struttura portante sia elementi murari portanti dovranno essere oggetto di un'analisi/perizia statica con rilascio di certificato di idoneità.

IMPORTANTE SI SEGNALE:

- Sul retro senza autorizzazione è stata realizzata a confine, una tettoia con struttura metallica e copertura con

- lastre di pannelli (la tettoia risulta chiusa su tre lati-da accertare il relativo aumento di volume-)
- antistante l'ingresso della tettoia è stato realizzato un vano chiuso in muratura a destinazione centrale termica per il corpo residenziale, non segnalato sulla planimetria.
 - La pratica edilizia 58/87 CONDONO costruzione di un locale caldaia e servizi di fatto in loco, in parte si evidenzia una diversa destinazione d'uso (non è più presente la destinazione del locale caldaia (attuale locale usufruito a spogliatoio); con difformità di quote, consistenza, altezza rilevata cm 289/287; sulla planimetria catastale il locale non ha nessuna destinazione.
 - Fra lo spazio generato tra la fine dell'unità sopra descritta e l'inizio del capannone è stato realizzato (senza nessuna autorizzazione) altro locale spogliatoio con wc; presenza di gradino, locali a quota cm 329 c.; sulla planimetria tale spazio risulta presente (non evidenziata la quota)
 - Altresì lo spazio ricompreso fra quanto autorizzato con la pratica di consono 58/87 ed il capannone/laboratorio (in fronte) è stato trasformato in locale chiuso utilizzato al tempo dell'attività ad ufficio. Si precisa che probabilmente tale spazio prima del tamponamento murario era destinato a portico (anch'esso non autorizzato) così come si evidenzia nella planimetria catastale del 1988 -attualmente in banca dati-.
 - sulla scheda il laboratorio riporta un'altezza di cm 380.
 - dovranno essere aggiornate le coerenze

Nota:

Unità Immobiliare SUB.10:

scheda catastale presentata il 27.09.1988 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE protocollo 48603/1988 (Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni- Fraz. e Fusione).

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala :

UNITA' IMMOBILIARE SUB.10 : magazzino piano seminterrato

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale.

IMPORTANTE

- si segnala che all'interno del locale (sub. 10) è stata realizzata la centrale termica di pertinenza dell'adiacente immobile sub. 29 (stessa proprietà oggi locato a terzi)

Con ingresso realizzato sulla muratura di confine del sub.10 (oggetto di relazione)

Sul punto si precisa come già riportato al capitolo *altre limitazioni d'uso 4.1.4*

costituiscono servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli sulla striscia di terreno della complessiva larghezza compresa tra metri 7,20 (sette

virgola venti) e metri 8,30 (otto virgola trenta) del cortile al mappale 51 del foglio 3 di Catasto Terreni del Comune di Bareggio, a favore della proprietà al mappale 29 del foglio 3 di Catasto Fabbricati del medesimo Comune di proprietà della

il tutto come meglio risultante dal tipo planimetrico che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", , n° quale la parte di terreno di proprietà dei s gravata da servitù risulta colorata in colore rosso.

INFORMAZIONE PERITO:

Si precisa che tale parte di terreno risulta essere rappresentata graficamente sull'allegato A in modo molto confuso; preso atto che trattasi di cortile a piano terra ove la grafica per la porzione trattata in contorno tinte di rosso parrebbe risultare non pertinente o non coincidente all'oggetto della servitù dato che la sagoma rappresenta il locale box ed il locale caldaia (oltretutto quest'ultimo al servizio del mapp.29) entrambi collocati come indicato al piano interrato (ma il cortile è a piano terra).

Si precisa che l'unità al sub.11(BOX) con autorizzazione 86/94 è stata trasformata in autorimessa per ricovero automezzi. (in successiva descrizione)

Tale unità è attualmente identificata in banca dati dell'agenzia del territorio di Milano in CATEGORIA C6, unità NON gravata di passaggio per la fruizione/manutenzione del locale caldaia.

Si dovrà pertanto accertare nell'allegato A (dell'atto di compravendita) la corretta identificazione della rappresentazione grafica con la descrizione ivi segnalata

(rappresentazione architettonica -non scheda catastale-)

Si segnala che con i dati dalla scrivente forniti all'ufficio tecnico, non sono state reperite eventuali pratiche edilizie per la realizzazione del locale caldaia;

- difformità nella collocazione, dimensione e quantità di aperture finestrate ed accessi di collegamento;
- presenza al centro del locale di trave ribassata ad altezza dal pavimento di cm 233
- realizzazione sul lato lungo di locale ripostiglio con botola (non ispezionata)
- diversa composizione della scala di accesso esterna con realizzazione di ulteriori gradini all'interno del locale

- realizzazione di apertura a tipologia porta finestra (su parete in cls) -da verificare se realizzata sulla precedente finestra- per il collegamento con il sub. 11-C6-
- ai piedi dell' apertura è presente una piccola rampetta.
- la scheda catastale rileva un'altezza di cm 250 in loco rilevati cm 268c.
- presenza di porta per il collegamento al sottoscala -parziale demolizione parete di confine-
- dovranno essere aggiornate le coerenze.

Nota:

Unità Immobiliare SUB.11:

scheda catastale presentata il 30.09.1997 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE protocollo 315494.1/97 (Edificazione su Area urbana).

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale si rileva:

UNITA' IMMOBILIARE SUB.11 : autorimessa.

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale.
- diversa distribuzione della pilastratura
- diversa distribuzione e dimensione degli accessi
- non accertato il piano di copertura in quanto non direttamente accessibile
- si segnala un' altezza segnalata sulla scheda in cm 250 in loco rilevato cm 255 c.
- non presenti superfici a cielo aperto
- all'atto del sopralluogo il locale non era adibito a parcheggio/ricovero auto
- sulla planimetria catastale non è indicato il lungo lucernaio indicato a ridosso della pilastratura .
- difformità nell'accesso al locale centrale termica sul sub.10
- dovranno essere aggiornate le coerenze.

Nota:

Unità Immobiliare SUB.12:

scheda catastale presentata il 28.10.1997 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE protocollo 326317.1/97.

UNITA' IMMOBILIARE SUB.12 : ripostiglio e tettoia

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza del locale e tettoia
- la tettoia ricopre una superficie più ampia ; con scolo senza canale verso altra proprietà
- si rileva altezze di cm 250/265 in virtù dei 330 di altezza media riportate nella planimetria
- il locale ripostiglio con il tempo è stato ristrutturato senza autorizzazione, sono stati modificati i prospetti, aperture finestrate, non presente il locale ripostiglio, modificati gli accessi oltre alla creazione in cls di scala d'accesso.
- modificata la consistenza
- presenza di wc all'interno del locale in posizione difforme rispetto alla tavola di condono
- la copertura del ripostiglio è separata/indipendente e di altezza inferiore rispetto alla tettoia
- sulla planimetria si rileva una quota di altezza media di cm 230 in loco (non verificato il materiale di copertura internamente fasce in legno) 220/195 cm c.

Regolarizzazione:

rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia con aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

- dovranno essere aggiornate le coerenze, eventuale presentazione di elaborato planimetrico.
- per tutti quei beni realizzati senza autorizzazione se risultati sanabili/regolarizzabili dovranno essere censiti (spese per redazione docfa /planimetria catastale già considerato nella proposta del valore di cessione).
- eventuale rifacimento tipo mappale per aggiornamento in mappa

Costo professionista: € 4.000,00 per rifacimento planimetrie catastale come da unità segnalate in relazione ed eventuale presentazione di elaborato planimetrico.

Costo professionista: € 1.500,00 per eventuale rifacimento tipo mappale ed elaborato planimetrico se necessario .

Totale professionista: € 5.500,00

Nota perito: le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa non tutti i beni allo stato dei luoghi risultano rappresentati.

Dovrà essere aggiornato il corretto numero civico 11/13 in rapporto all'esatta collocazione delle unità.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto del decreto di trasferimento. **Tutti i costi** necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti, qualora quanto sopra riportato non verrà considerato esauriente; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

8. CONSISTENZA

Criterio di calcolo delle superfici

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie lorda (m ²)	Coeff.	sup.commerciale (m ²)
A. Unità I.	Piano T	180,00	1,00	180,00
B.-C.-D.	Piano 2	180,00	1,00	180,00
Unità Imm.ri				
E. Unità I.	Piano 3	85,00	1,00	85,00
F. Unità I.	Piano 1	95,00	1,00	110,00a
Terrazzo		85,00	0,20	
Balcone		6,00	0,30	
		185,00a		
G. Unità I.	Piano 1	85,00	1,00	90,00a
Terrazzo		18,00	0,30	
		100,00a		
H. Laboratorio	Piano T	405,00	1,00	405,00
L. Magazzino	Piano S1	235,00	1,00	235,00
L. Loc. Autor.	Piano S1	A corpo	A corpo	A corpo
M. Ripostiglio	Piano T	45,00	45,00	A corpo
	TOTALE	1415,00		1285,00
TOTALE				1285,00

Nota perito:

_per il corpo F/G la determinazione della superficie lorda del terrazzo la stessa è stata identificata come da rappresentazione catastale.

_per il corpo M la tettoia esterna quale accessorio è stata valutata a corpo

_Parti comuni: in generale (vano scala, accessi, sedime di corte...ecc) è stato applicato una maggiorazione del +2% già compreso sul valore di cessione complessivo.

9. STIMA

Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Valutazione degli immobili di stima

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di

mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del comune di Bareggio; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Offerte Immobiliari sul WEB, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano, Comparabili.

Prezzo medio uffici al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Bareggio presenti sul WEB.

NOTA PERITO: si segnala che i valori sotto riportati sono i medesimi della relazione già depositata con data 17.07.2020

NOTA PERITO: si segnala che nel prezzo di cessione è compreso il +2% sulle parti comuni come già indicato in narrativa

NOTA PERITO: corpo G -SUB. 702=per la determinazione della superficie lorda del terrazzo la stessa è stata identificata come da rappresentazione catastale.

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	Super. Comm. (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
A. Unità Imm.re (laboratorio) C3	180,00	300,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00
B.C.D.				
Unità Imm.ri A3	180,00	750,00	€ 135.000,00	€ 135.000,00
E. Unità Imm.re con accessori A3	85,00	400,00	€ 34.000,00	€ 34.000,00
F. Unità Imm.re con accessori A3	110,00	1000,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00
G. Unità Imm.re con accessori A3	90,00	1000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
H. Unità Imm.re (laboratorio) C3	405,00	300,00	€ 121.500,00	€ 121.500,00
I. Unità Imm.re (magazzino) C2	235,00	250,00	€ 58.750,00	€ 58.750,00
L. Unità Imm.re (Locale Box) C6	A corpo	A corpo	€ 45.500,00	€ 45.500,00
M. Unità Imm.re (Ripost.) C2	45,00	A corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Lotto 1			€ 663.750,00	€ 663.750,00

Lotto 1 TOTALE	€ 663.750,00	€ 663.750,00
-----------------------	---------------------	---------------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: **€ 660.000,00A.**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€33.000,00
Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede.	- € 0.000,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	- € 31.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 595.500,00

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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero:	€ 595.500,00
(piena proprietà 1/1)	
arrotondato:	€ 595.000,00
**Occupato:	
(riduzione del valore di mercato NON RICORRE IL CASO)	€ 000.000,00
arrotondato:	€ 000.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

I beni risultano pignorati per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Le unità dovranno essere regolarizzate; non presente l'agibilità sul fabbricato.

Parabiago 10.11.2024

L'Esperto Nominato
Arch. Stefania Lucchini

ELENCO ALLEGATI-come da precedente deposito-

Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

1a) Perizia e rilievo fotografico.

Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

1) Richiesta/rilascio certificati di residenza e storico/estratto di matrimonio debitori/occupante

2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati (in allegato contratti/attestazioni)

3) Richiesta/rilascio all'ufficio tecnico del comune di Bareggio : PE allegate B +CDU e documentazione a corredo

4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott.ssa Leccardi) Prodotto dal perito

5) Richiesta/Rilascio: Copia atto di costituzione servitù (Dott. Rizzi) Prodotto dal perito

Relativa nota di trascrizione

6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni (agg.2024)

7) Richiesta/rilascio posizione condominiale : Istituzione del Condominio non presente

9) Estratto di mappa

10) Visura catastale per soggetto aggiornata 2024-doc. all-

11) Planimetria 11+ Schede di Impianto

12) Elaborato planimetrico: non presente