
TRIBUNALE DI LODI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

Contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **037/2025**

Giudice Dott. M. CAPOBIANCO
Custode Giudiziario: Dott.SSA C. CORONA
Udienza 08.07.2026 ore 12.30

ELABORATO PERITALE: aggiornamento 25.06.2026

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n. 107
C.F. LCCSFN72H43E648O- P.Iva 02966370963

con studio in Lodi VIA MAIOCCHI,11 telefono: 03311745013
cellulare: 3476415553
telefono e fax: 03311745013
email: archstefanialucchini@libero.it

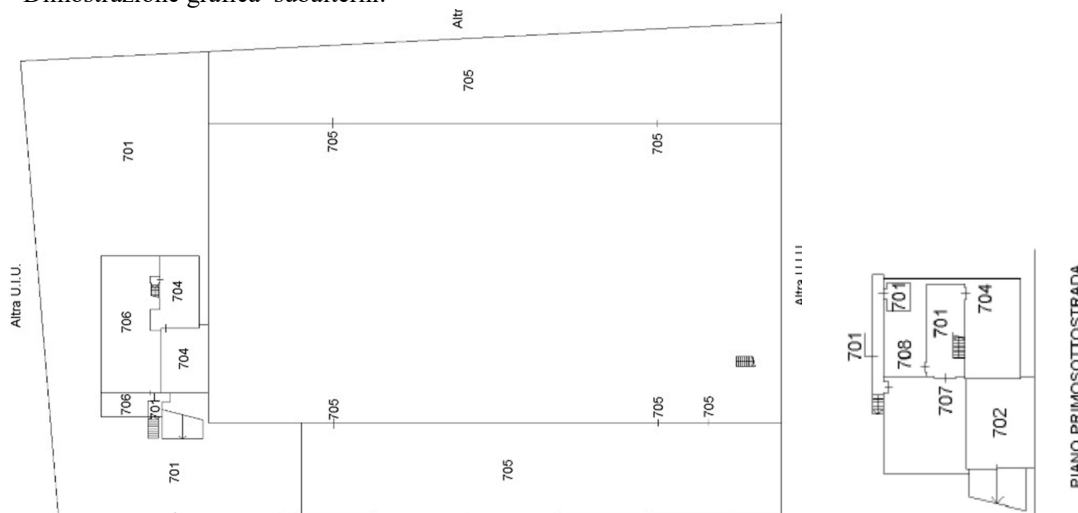
Beni immobili siti in Locate di Triulzi (MI), Via Europa 24/26/28 Lotto 001

PREMESSA:

trattasi di compendio immobiliare in LOTTO UNICO **DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1** costituito da un grande immobile in categoria D7 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriali) con sedime di corte non compreso nella vendita; annesse due unità immobiliari con pertinenze, accessori e sedime di corte non compreso nella vendita.

FG 11	MAPP. 56	SUB. 706	A3 unità immobiliare al piano rialzato con porzione di portico annesso.
FG 11	MAPP. 56	SUB. 707	C2 locale deposito
FG 11	MAPP. 56	SUB. 708	C2 locale deposito uso lavanderia
FG 11	MAPP. 56	SUB. 702	C6 locale box/autorimessa
FG 11	MAPP. 56	SUB. 704	A3 unità immobiliare al piano rialzato+accessori al piano primo sottostrada
FG 11	MAPP. 56	SUB. 701	BCNC escluso sedime di corte
FG 11	MAPP. 56	SUB. 705	D7 fabbricato industriale utilizzato a deposito + uffici escluso sedime di corte

Dimostrazione grafica subalterni:



PIANO TERRA-RIALZATO

NOTA PERITO:

Si segnala che non si dovrà procedere alla vendita dell'ente urbano fg. 11 mappale 56 catasto terreni (il gravame dovrà essere cancellato).

IN QUANTO L 'AREA RISULTA DI PROPRIETA' DEL COMUNE 1/1.

Si segnala che non si dovrà procedere alla vendita del SEDIME GRAFFATO AL SUB. 705 del fg. 11 in quanto l' area è di proprietà del comune .

Si segnala che non si dovrà procedere alla vendita del SEDIME AL SUB. 701 del fg. 11 in quanto l' area è di proprietà del comune .

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà Superficiaria al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Locate di Triulzi (MI), Via Europa n. 28.
Proprietà per l' area: OMISSIS per la quota di 1000/1000
(non oggetto di pignoramento)

Trattasi di **unità immobiliare con accessori** facente parte di un piccolo complesso residenziale, formato da due unità immobiliari.

Attualmente l'unità, disposta su un piano, è composta da 2 locali con locale cucina, un servizio ed accessori.

Posta al piano terra (rialzato) sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 120,00 (1).**

Porzione di portico 15mq circa.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS con sede in Locate di Triulzi (MI) CF. n. OMISSIS

intestata OMISSIS sede in LOCATE DI TRIULZI (MI) CF . n. =====

Descrizione:

foglio 11 mappale 56 subalterno 706, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,00 posto al piano T; Superficie Catastale 120mq (Totale escluse aree scoperte 112 mq)- rendita: € 480,30

Indirizzo: Via Europa, 28

A.1. Proprietà Superficiaria al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di Locale deposito sito in Locate di Triulzi (MI), Via Europa n. 28

Proprietà per l' area: OMISSIS per la quota di 1000/1000

(non oggetto di pignoramento).

Trattasi di **locale deposito (cantina)** annesso al piccolo fabbricato residenziale.

Attualmente l'unità è composta da 1 locale in luogo comunicante con il sub 701.

Posta al piano primo sottostrada sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 60,00 (1).**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS con sede in Locate di Triulzi (MI) CF. n. OMISSIS

intestata OMISSIS sede in LOCATE DI TRIULZI (MI) CF . n. =====

Descrizione:

foglio 11 mappale 56 subalterno 707, categoria C/2, classe 1, consistenza 51 Mq; posto al piano S1; Superficie Catastale 58 mq, rendita: € 60,58.

Indirizzo: Via Europa, 28.

A.2. Proprietà Superficiaria al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di locali accessori sito in Locate di Triulzi (MI), Via Europa n. 28

Proprietà per l' area: OMISSIS per la quota di 1000/1000

(non oggetto di pignoramento).

Trattasi di **locale lavanderia, con bagno** annesso al piccolo fabbricato residenziale.

Attualmente l'unità è composta da 1 locale +1 locale bagno (comunicante con il sub. 701).

Posta al piano primo sottostrada sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 24,00 (1).**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS con sede in Locate di Triulzi (MI) CF. n. OMISSIS

intestata OMISSIS sede in LOCATE DI TRIULZI (MI) CF . n. =====

Descrizione:

foglio 11 mappale 56 subalterno 708, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 Mq; posto al piano S1; Superficie Catastale 24 mq, rendita: € 23,76.

Indirizzo: Via Europa, 28.

A.3. Proprietà Superficiaria al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di locale box/autorimessa sito in Locate di Triulzi (MI), Via Europa n. 26 (ingresso carraio).

Proprietà per l' area: OMISSIS per la quota di 1000/1000

(non oggetto di pignoramento).

Trattasi di **locale box/autorimessa** annesso al piccolo fabbricato residenziale.

Attualmente l'unità è composta da 1 locale comunicante con il sub. 707.

Posta al piano primo sottostrada sviluppa una superficie catastale definita in misura di **mq 47,00.**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS con sede in Locate di Triulzi (MI) CF. n. OMISSIS

intestata OMISSIS sede in LOCATE DI TRIULZI (MI) CF . n. =====

Descrizione:

foglio 11 mappale 56 subalterno 702, categoria C/6, classe 2, consistenza 39,00 Mq; posto

al piano S1; Superficie Catastale 47 mq, rendita: € 102,72.
Indirizzo: Via Europa, 26.

A.4. Proprietà Superficiaria al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sito in Locate di Triulzi (MI), Via Europa n. 28.

Proprietà per l'area: OMISSIS per la quota di 1000/1000
(non oggetto di pignoramento).

Trattasi di **unità immobiliare con accessori** facente parte di un piccolo complesso residenziale, formato da due unità immobiliari con accessori.

Attualmente l'unità, disposta su 2 piani, è composta da 2 locali con parete cottura, un servizio ed accessori (terrazzo di mq 45 circa).

Annessa, mediante scala interna, un locale cantina posto al piano primo sottostrada, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 90,00 (1). (escluso il terrazzo)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS con sede in Locate di Triulzi (MI) CF. n. OMISSIS

intestata OMISSIS sede in LOCATE DI TRIULZI (MI) CF. n. =====

Descrizione:

foglio 11 mappale 56 subalterno 704, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5vani, 65 Mq; Totale escluse aree scoperte :55 mq; posto al piano S1-T; Superficie Catastale 65 mq, rendita: € 280,18.

Indirizzo: Via Europa, 28.

A.5. Proprietà Superficiaria al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare in categoria D7, sito in Locate di Triulzi (MI), Via Europa n. 24

Proprietà per l'area: OMISSIS per la quota di 1000/1000
(non oggetto di pignoramento).

Trattasi di **fabbricato cielo/terra uso deposito con accessori** a parte di un piccolo complesso residenziale.

Attualmente l'immobile è composta da 1 ampio locale con locali uffici, un servizio ed accessori.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 2500,00 (1).**
Compreso di piccolo locale accessorio al P1 di mq circa 60.00 (lordi).

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS con sede in Locate di Triulzi (MI) CF. n. OMISSIS

intestata OMISSIS sede in LOCATE DI TRIULZI (MI) CF. n. =====

Descrizione:

foglio 11 mappale 56 subalterno 705, categoria D/7, posto al piano T-1; rendita: € 15.308,00.

Indirizzo: Via Europa, 24.

Confini in linea di contorno in lotto unico come da estratto di mappa in riferimento al lotto assegnato:

Mappale 55, Mappale 1 (Via Europa), Mappale 1 (verde comunale), Roggia Cavo.



Accessi:

SUB. 705= dal civico 24 pedonale e carraio

SUB. 702= dal civico 26 carraio
Per i restanti sub= dal civico 24 pedonale

Nota perito=

Dall'atto Notaio OMISSIS del 1983 le coerenze (con i pregressi identificativi vengono così segnalati:

a nord OMISSIS di OMISSIS; a sud mappale 7-AREA VERDE PUBBLICO CON SERVITU' OLEODOTTO; a ovest: mappale 6 Cavo Roggione Venturina.

Nota perito=

Dall'atto Notaio OMISSIS del 1983 al punto 5:

Il diritto di superficie di cui trattasi viene costituito a tempo determinato; esso ha durata fino al 31.12.2081 .

Si rimanda all' atto di Assegnazione, Notaio OMISSIS per ogni più ampia delucidazione e condizioni.

Confini in linea di contorno in lotto unico come da estratto di mappa in riferimento al solo mappale 56 fabbricati per la Prop. Sup.:

a nord mappale 55, sedime di corte per i restanti tre alti

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di compendio immobiliare (a gestione familiare) comprensivo di un ampio fabbricato uso deposito (D7) con uffici /accessori ed area di sedime, questa non compresa nella vendita; con ingresso pedonale dal civico n.24 e carraio n. 26 .

In adiacenza al deposito è presente un piccolo complesso residenziale (costruito al servizio del fabbrico D7) composto da due unità immobiliari (706 e 704) con relativi accessori, presente sedime di corte comune 701 non compreso nella vendita.

Ingresso pedonale dal civico 28 , carraio per l' accesso al sub. 702 box dal civico 26.

Gli ingressi si affacciano sulla Via Europa.

Caratteristiche zona:	semi centrale
Servizi della zona:	buoni riferiti al centro del paese di Locate di T. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, industriali e campestri
Collegamenti pubblici (km):	strade, campestri, urbane ed extraurbane, FF.SS presente.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del primo sopralluogo, eseguito disgiuntamente al custode nominato il compendio risultava così occupato:

SUB 705 DEPOSITO :

L' interrogazione dell' anagrafe tributaria da parte dell' Agenzia delle Entrate di Milano ha evidenziato in essere, sul bene oggetto di relazione, un contratto di locazione ad uso commerciale, intestato al debitore esecutato in qualità di dante causa (doc.all.)

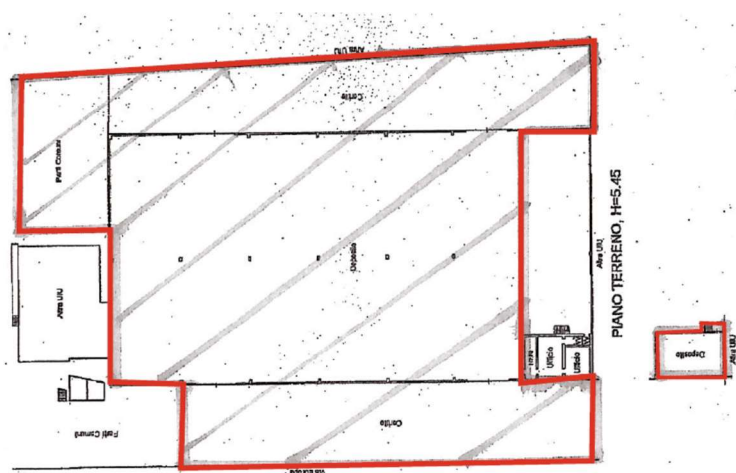
Il contratto risulta intestato a persona giuridica , registrato presso l' ufficio del Registro di Milano4 al n. 7070 serie 3T, stipulato il 27.05.2024 (con decorrenza dal 01.06.2024 al 31.05.2030) al n. TELEM TNQ24T00707000WE. Registrato il 06.06.2024 .

(contratto opponibile alla procedura esecutiva).

Il canone di locazione è stato fissato in € 35.000,00 (in rate trimestrali anticipate di € 8.750,00).

Si rimette in stralcio lo schema grafico delle porzioni in locazione, si precisa che risulta esclusa una piccola parte di deposito con in adiacenza i relativi uffici.

Nota perito= si segnala di fatto la presenza di una servitù attiva a favore del locatore per il transito pedonale/carraio (n.24) e carraio (n.26) sul sedime antistante il deposito sub 705 per l' accesso agli uffici e al sub 702 quale locale box/autorimessa (n.26) .



Analizzato il contratto, ispezionati i luoghi, preso atto delle criticità che versano sul fabbricato, l'importo economico esposto è stato ritenuto congruo dal perito. I beni verranno valutati giuridicamente liberi/occupati.

SUB 705 DEPOSITO -INTEGRAZIONE CONTRATTO D'AFFITTO- :

Si segnala che la Società OMISSIS già occupante nella maggior consistenza del fabbricato in data 09.06.2026 ha registrato un contratto d'affitto presso l'Agenzia Entrate di Milano5 a saturazione dello spazio rimasto del fabbricato D7; contratto protocollato telematicamente al n.26060917485562499; con validità a partire dal 29.05.2026 al 31.05.2030, per un importo segnalato di € 7.000,00 .

Dal Contratto si evince: “

2. Il Conduttore ha manifestato l'interesse a occupare una porzione residua dell'immobile, precedentemente utilizzata dal Locatore e ora libera, avente superficie di circa 450 mq e identificata in colore arancione nella planimetria allegata alla richiesta del 06/03/2026.



OSSERVAZIONE PERITO: richiamata la richiesta del conduttore, del 06.03.2026 la stessa, riporta una superficie di mq 370 anziché i mq 450 segnalati nel corpo del contratto. Il perito conferma, anche in base ai rilievi eseguiti la consistenza di mq 370 (ovvero 363mq arrotondati a 370mq). Tale precisazione è stata inviata al Custode per opportuna conoscenza, con il relativo elaborato grafico in stralcio.

NOTA PERITO IMPORTANTE:

Si richiama il PUNTO 3 del contratto:

Diritto d'uso: Viene espressamente previsto un diritto d'uso (opponibile anche agli aventi causa) per l'ingresso carraio situato al civico n. 26, necessario per garantire la l'accesso al box indentificato come sub. 702.

Manutenzione ed accessi: il conduttore rilascia sin d ora nulla osta affinché il Locatore, o i soggetti da esso incaricati, possano eseguire manutenzioni alla Cabina Enel posto a ridosso della recinzione, nonché qualunque intervento di natura impiantistica necessario a favore delle unità abitative limitrofe.

Analizzato il contratto, ispezionati i luoghi, preso atto delle criticità che versano sul fabbricato, l'importo economico esposto è stato ritenuto congruo dal perito.

I beni verranno valutati giuridicamente liberi/occupati (valore già compreso nella proposta di cessione).

SUB 704 UNITA IMMOBILIARE con accessori :

L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Milano ha evidenziato in essere, sul bene oggetto di relazione, un contratto di locazione ad uso abitativo, intestato al debitore esecutato in qualità di dante causa (doc.all.)

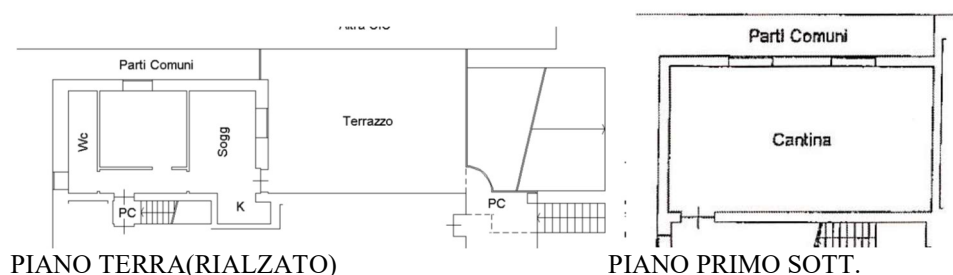
Il contratto risulta intestato a persona fisica, registrato presso l'ufficio del Registro di Milano5 al n. 7880 serie 3T, stipulato il 31.07.2019 (con decorrenza dal 01.08.2019 al 31.07.2023) al n. TELEM TNQ19T007880000RI.

(contratto rinnovato in data 31.07.2023 prot. n. 23073112554237526)

Proroga rinnovo fino al 31.07.2027;

Il canone di Locazione è stato fissato in € 3.600,00 (in rate trimestrali)

Si rimette in stralcio lo schema grafico delle porzioni oggetto di locazione come da planimetria catastale allegata al contratto.

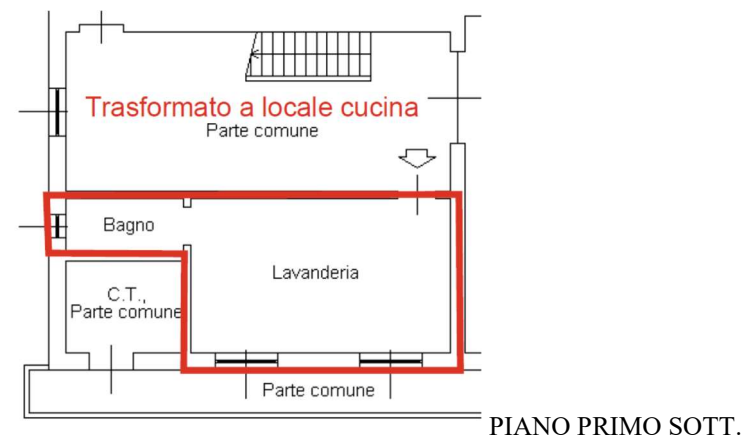


Analizzato il contratto, ispezionati i luoghi, si segnala che il conduttore oltre ai locali identificati al sub. 704 occupa:

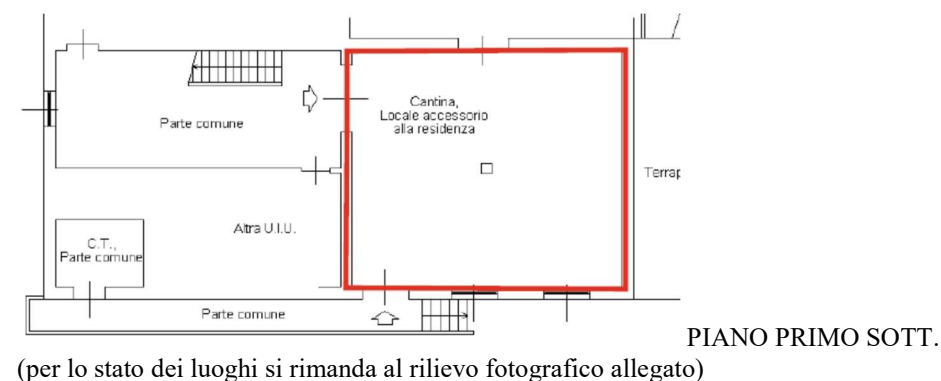
__ al piano primo sottostrada il:

SUB 701 BCNC trasformato a locale cucina (senza autorizzazione)

SUB 708 C/2 utilizzato a locale lavanderia/stireria con annesso locale bagno.



SUB 707 C/2 trasformato in locale giorno (senza autorizzazione)



(per lo stato dei luoghi si rimanda al rilievo fotografico allegato)

Analizzato il contratto **in riferimento alla sola planimetria associata**, atteso l'importo economico esposto lo stesso è stato ritenuto congruo dal perito.

NOTA PERITO= si segnala che l'attuale distribuzione (non per destinazione d'uso) dei locali occupati è stata oggetto di autorizzazione CILA 2023 per frazionamento (nella pianta di progetto cila il vano parte comune è stato trasformato in disimpegno-la scheda 708/704 riporta ancora parti comuni)

I beni verranno valutati giuridicamente liberi/occupati.

SUB 706 UNITA IMMOBILIARE :

L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Milano ha evidenziato in essere, sul bene oggetto di relazione, un contratto di locazione ad uso abitativo, intestato al debitore esecutato in qualità di dante causa (doc.all.)

Il contratto risulta intestato a persona fisica, registrato presso l'ufficio del Registro di Milano5 al n. 7881 serie 3T,

Nota perito= non pervenuta dall'agenzia delle entrate l'anagrafica riportante:

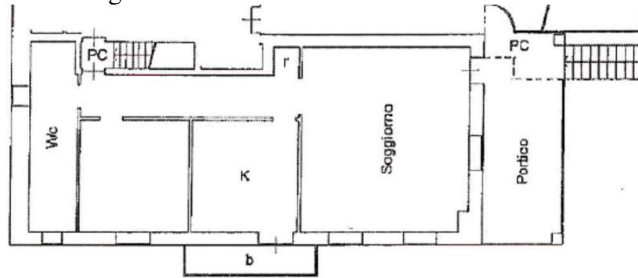
la data di stipula, la data di decorrenza /scadenza ed il N. di registrazione telematica.

(pervenuta anagrafica di rinnovato in data 31.07.2023 prot. n. 23073112373132600)

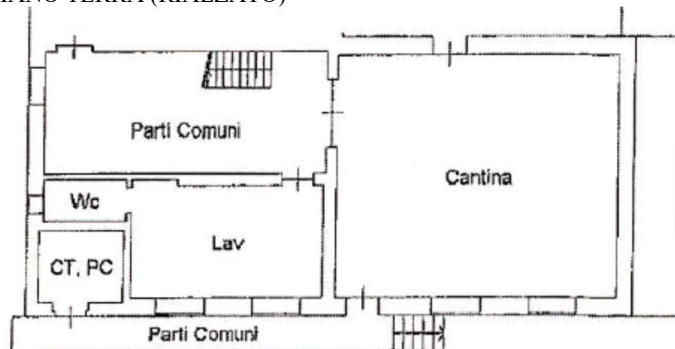
Proroga rinnovo fino al 31.07.2027;

Il canone di Locazione è stato fissato in € 5.700,00 (in rate trimestrali)

Si rimette in stralcio lo schema grafico delle porzioni in locazione come da planimetria catastale allegata al contratto.



PIANO TERRA (RIALZATO)



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Analizzato il contratto, si precisa che il SUB. 703 è STATO SOPPRESSO IN DATA 28.12.2023 PER DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

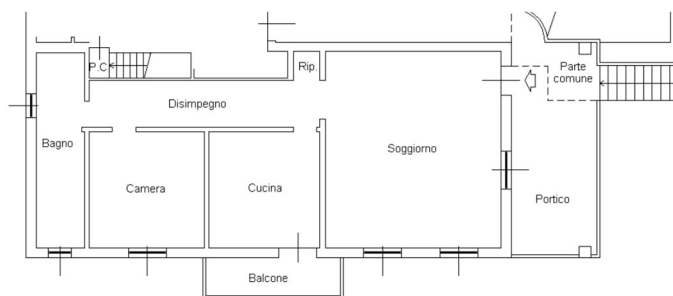
Pertanto l'unità oggetto di contratto ha assunto il seguente identificativo aggiornato

SUB 706 PIANO TERRA (RIALZATO) ex sub. 703 A3

SUB 707/708 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA ex 703 locali accessori al piano primo interrato.

(si segnala che dovrebbe essere aggiornata all'agenzia delle entrate la Variazione Catastale; non a conoscenza da parte della scrivente eventuali sanzioni amministrative per tardivo aggiornamento della registrazione con i nuovi identificativi)

ispezionati i luoghi, si segnala che il conduttore SUB. 703 già SUB. 706 occupa **solo ed esclusivamente** i locali come da planimetria del sub 706 PIANO TERRA (RIALZATO) così come da frazionamento unità con progetto CILA 2023.



Analizzato il contratto **in riferimento alla sola planimetria associata**, atteso l'importo economico esposto lo stesso è stato ritenuto congruo dal perito.

I beni verranno valutati giuridicamente liberi/occupati.

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione

Nota perito sub. 705:

Richiamata la convenzione del 1982 al punto D si segnala:

L'assegnazione viene fatta ed accettata alle seguenti condizioni:

A non trasferire, per nessun titolo, per atto tra vivi il diritto di Superficie costituitogli con il presente atto ovvero il godimento o l'uso degli immobili prima dei 10anni dell'assegnazione dell'area. Nel caso di trasferimento per atto tra vivi OVVERO DI LOCAZIONE o comunque di attribuzione a qualunque titolo dell'uso degli immobili successivamente a detto termine, l'assegnatario dovrà preventivamente acquisire il formale assenso scritto dal Consiglio Comunale e produrre a questo ultimo copia del presente atto sottoscritta per accettazione dal subentrante; nell'atto di trasferimento o di attribuzione dell'uso e del godimento degli immobili detta accettazione dovrà essere espressamente ripetuta.

Per quanto sopra menzionato a seguito di interlocuzione con il tecnico comunale (Geometra OMISSIS) la scrivente segnala che sarà necessario trasmettere l'attuale contratto -e/o i contratti) di locazione in essere a favore dell'attuale Società che occupa il deposito per le considerazioni sopra riportate **(incombenza a carico dell'aggiudicatario).**

NON SI ESCLUDE, DA PARTE DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI UNA RIDEFINIZIONE IN TERMINI ECONOMICI DEGLI IMPORTI GIA' IN CONTRATTO.

Nota perito sub. 707/708/702/BCNC:

per le unità segnalate l'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Milano non ha evidenziato **in essere**, nessun contratto di locazione ad uso abitativo, intestato al debitore in qualità di dante causa (doc.all.); di fatto le unità sono occupate ed usufruite dal debitore esecutato.

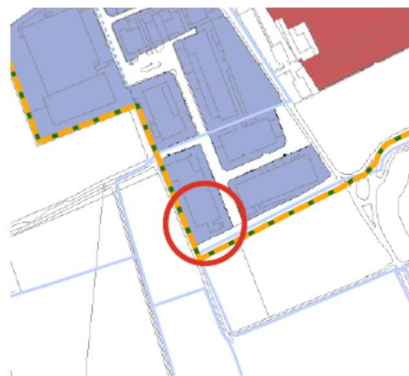
Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Stralcio cartografico febbraio 2024 PIANO DELLE REGOLE
PDR04.Ambiti del tessuto urbano consolidato.



Ambiti produttivi: Ambiti di edificazione esistente e di completamento

 **ZONA D**

Gli immobili risultano azionati nell'attuale PGT: **Revisione Piano del Governo del Territorio (PGT) – Controdeduzione alle osservazioni - Approvazione ai sensi dell'art. 13 della L. R. 12/2005.**

Pubblicazione nr. **2024/0000226**

Delibere Consiglio - n. 8 del 14/02/2024

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione in proprietà superficiaria.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria: derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02.05.2019, a favore di **OMISSIS CONTRO la Società OMISSIS**; a firma della dott.ssa OMISSIS (Notaio in Milano) del 29.04.2019 al Rep. N. 8216/Racc.2088; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 02.05.2019 ai nn. 2884/296.

importo capitale: € 350.000,00

importo ipoteca: € 700.000,00

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione in proprietà superficiaria (in parte già sub. 703 ai precedenti identificativi catastali)

Iscrizione ipoteca giudiziale: derivante da RUOLO CONCESSIONI AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE del 08.01.2025, al Rep. n.22509/6825, a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 09.01.2025 ai nn. 337/2194.

importo capitale: € 43.012,88

importo ipoteca: € 86.025,76

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione in proprietà superficiaria SUBB. 704/706.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 29.01.2025 al rep. 323/2025; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 21.02.2025 ai nn. **15169/22118**.

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione in piena proprietà 1/1

Da escludersi il mappale 56 fg. 11 ente urbano ai terreni in quanto di proprietà del Comune 1/1

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 30.07.2025 ai nn. 113609/78214.

NOTA PERITO=

Nota in rettifica alla trascrizione n. **22118/15169** del 21.02.2025 perchè la proprietà risulta PROPRIETA' SUPERICIARIA 1/1 E NON PROPRIETA 1/1;

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione in proprietà superficiaria 1/1
Da escludersi il mappale 56 fg. 11 ente urbano ai terreni in quanto di proprietà del Comune 1/1

4.1.1. *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso:*

In merito al tema dell'Edilizia Convenzionata, L.178/20 art. 1, comma 376-377-378 si segnala che dalla documentazione analizzata all'esito dell'accesso atti, dall'atto di compravendita acquisito, parrebbe non sussistano i presupposti per l'applicazione della normativa L. 178/2020 art. 1, comma 376-377-378, non essendo gli immobili oggetto di procedura realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata;

(in attesa di attestazione comunale)

Dall'atto del Notaio OMISSIS si evince : “

il comune di Locate di Triulzi ha approvato con deliberazione del C. C. n. 203 del 22.12.1980 un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 L.22.10.1971 n. 865.

che il suddetto PIP è stato approvato, ai sensi e per gli effetti della L. R. N. 63/78”.

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione ai precedenti identificativi catastali CT fg. 11 mappale 56

Altri oneri:

Atto di Intervento: a favore dell' OMISSIS contro OMISSIS per un importo segnalato in atto di € 327.384,04

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione.

4.2. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata***

PREMESSA:

I precedenti subalterni in riferimento alla Pratica di Condonò 1989 per le schede allegate:

al 56/2 identificavano in corrispondenza all'attualità:

_ il deposito con i relativi accessori piano T e 1° quale 705 e 703 (solo piano primo interrato)

al 56/3 identificavano in corrispondenza all'attualità:

_ alloggio sub. 706 piano terra +701

al 56/4 identificavano in corrispondenza all'attualità:

_ alloggio sub. 704 (senza terrazzo) piano terra senza 701

Si precisa che le schede catastali pregresse ovvero mapp. 56/subb.2/3/4 sono state acquisite dal fascicolo catastale protocollato al n. 24400 in data 29.06.1989 in allegato alla pratica edilizia di Condonò 1989 dato che in visura ai rispettivi subb. 2/3/4 non è segnalato il CF della proprietà (quale debitrice eseguita in proprietà Superficiaria) pertanto non acquisibili in modalità telematica.

Evidenza di eventuali difformità con riferimento al titolo della Cila 2023:

SUB. 701 quale BCNC identificati dall'elaborato planimetrico come:

1) sedime di corte alle unità abitative NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO :

in luogo, sul retro delle abitazioni sono presenti dei piccoli manufatti architettonici (privi di autorizzazione edilizia) in corpo unico (punto acqua/barbecue/ripostiglio (questo non ispezionato in quanto necessita di derattizzazione) visionabili dal rilievo fotografico. Se non sanabili dovranno essere demoliti.

2) accesso comune allo sbarco della scala esterna (identificabile dalla scheda 703/704) :

in luogo lo spazio risulta unico con il porticato non definito da nessuna separazione

In riferimento alla CILA 2023 (di cui lo spazio comune di ingresso non è oggetto di intervento) lo spazio comune benchè non risulti quotato confrontata la grafica della tavola con il rilievo eseguito dalla scrivente si segnala in luogo:

_ la scala di ingresso, risulta addossata al pilastro;

_ lo spazio comune risulta con sagoma differente con grafica in parte circolare rispetto all'ortogonalità della grafica rappresentata sulla scheda e nella CILA.

_ la superficie a terra risulta a inferiore

_ il parapetto non dovrà essere inferiore ai cm 110

Nota perito=In riferimento alla scheda 2011:

per quanto riguarda la distribuzione dello spazio di passaggio lo stesso parrebbe essere graficamente rispettoso di quanto segnalato sulla scheda (al netto del tratteggio per il PC -passaggio comune-)

Evidenza di eventuali difformità con riferimento al titolo della DIA in Sanatoria 2010:

3) locale tecnico:

_ non visionata nessuna finestrella all'interno del locale (a meno che non sia coperta da qualche apparecchiatura; sul retro del fabbricato, parrebbe in coincidenza con il locale la presenza di un armadio di ferro)

_ leggere difformità nelle quote rilevate;

_ in luogo: presenza all'interno di un gradino, non segnalato nella DIA; pertanto si rilevano due altezze cm 233 circa e cm 219circa.

In riferimento alla CILA 2023 (di cui il locale tecnico non è oggetto di intervento) lo stesso locale risulta però quotato; per le quote segnalate in pianta si rilevano leggere difformità rispetto allo stato rilevata dalla scrivente. La finestrella non risulta presente

Evidenza di eventuali difformità con riferimento al titolo tavole di Condono 2309/86:

_ l'ingombro del corridoio esterno risulta presente ma non quotato

4) corridoio comune esterno

-in luogo si rileva un' altezza parapetto di cm 104

- **in riferimento all'ultimo titolo abilitativo** CILA 23 i gradini risultano essere inferiori rispetto allo stato dei luoghi n.6 anziché n.5-scaletta d'accesso non oggetto di intervento.

NB= per tutte le difformità o osservazioni di carattere strutturale, in riferimento all'intero compendio , anche qui di seguito evidenziate e descritte sarà necessario predisporre una relazione di idoneità statica.

Evidenza di eventuali difformità con riferimento al titolo tavole di VAR.2008:

SUB. 702 quale C6

_ LA TAV.22 riporta quote parziali ove si segnalano difformità.

_ L'apertura verso il locale accessorio risulta scostata rispetto allo stato di progetto. (demolizione presente anche nella DIA in Sanatoria 2008)

_ la sezione di progetto riporta una quota di cm 230, in luogo ove battuto si segnala un'altezza di cm 237 c.

In riferimento alla CILA 2023 (di cui il locale box non è oggetto di intervento) lo stesso locale risulta però in parte quotato; per le quote segnalate in pianta si rilevano difformità rispetto allo stato rilevato dalla scrivente.

Si segnala, come da rilievo fotografico, problematiche al solaio, di umidità ed infiltrazioni; non accertata la causa.

_ **non visionata l'etichetta REI della porta a separazione con il locale cantina; in difetto l'attuale porta dovrà essere sostituita.**

_ **si precisa che nella stessa pratica è stato realizzato il terrazzo sub. 704, anch'eso con difformità.**

Evidenza di eventuali difformità con riferimento al titolo tavole DIA S.2010/var.2008

SUB. 704 quale A3

_ di evidenza difformità nelle quote rilevate e di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità .

_ difformità nelle dimensioni delle aperture finestrate in particolare il locale camera non soddisfa i RAI ; il locale rispetto al progetto 2010 è stato ampliato e la quota della

finestra non rispetta quanto autorizzato; Si precisa che il locale camera con DIA del 2008 è stato trasformato da cucina/pranzo a camera; il locale cucina con rai non soddisfatti derivava dall'autorizzato condono del 1986 -tavole condono allegate-.

anche per l'attuale soggiorno /cucina la DIA del 2008 ha trasformato il locale camera (autorizzato dal Condono) in locale SOGGIORNO -COTTURA ed i rai non risultano soddisfatti.

Nella parete cottura come da autorizzazione 2008 dovranno essere accertati i relativi impianti -non presente il foro a parete/solaio per l'espulsione dei fumi e vapori ; è stato invece realizzato nel locale parte comune 701 trasformato senza autorizzazione a locale cucina.

si segnala altresì che l'attuale locale camera ex pranzo /k risulta di dimensioni inferiori alle attuali normative che regolano le superfici delle camere matrimoniali .

è stata murata la porta d'accesso verso il terrazzo che presenta dimensioni maggiori rispetto allo stato autorizzato 2008 (da verificare se da versarsi oneri a congruaggio per la maggiorazione della superficie);

dovrà essere accertato l'eventuale modifica alla scala di collegamento ; eventuali modifiche al muro di spina a contenimento della scala (eventuali nuove aperture o chiusure);

Lo stato dei luoghi in rapporto allo stato di progetto CILA 2023 evidenzia:

si premette che la CILA23 assevera il frazionamento di due unità con tamponamento di porta interna

difficoltà nelle quote rilevate, di conseguenza difficoltà nella consistenza dell'unità;

difficoltà nella dimensione delle aperture finestrate

dovrà essere accertata l'effettiva dimensione del locale soggiorno con cucina nel rispetto delle normative comunali/e o RLI diversamente tale spazio dovrà essere destinato a solo locale cucina; attualmente i due ambienti non soddisfano i RAI.

Rai non soddisfatti nel locale camera.

per quanto riguarda il locale accessorio -cantina- si evidenziano leggere difficoltà di quote ; la sanatoria del 2010 prevedeva la realizzazione di un vespaio areato con demolizione dei gradini a scendere nel locale .

nella DIA . 2010 NON risultano oggetto di sanatoria le due aperture finestrate del locale (rilevate con scasso 134*034 c. e davanzale ad altezza cm 156 da pavimento)atteso che le stesse nella DIA2008 non sono state segnalate.

Si segnala un' altezza locali di cm 229 c.

L'attuale locale -identificato a parti comuni-attualmente è stato trasformato a locale cucina afferente al al sub. 704

NOTA PERITO= si segnala che con CILA 2023 è stato eseguito un frazionamento delle attuali unità 704/703

Ove l'appartamento indicato con B (703) si sviluppa al piano rialzato (1) e piano seminterrato (P1 INTERRATO) . Mentre l'appartamento indicato con A si sviluppa unicamente al piano rialzato (P1) -risulta tamponato l'accesso allo sbarco della scala- (le schede catastali risultano ancora datate 2011)

Evidenza di eventuali difficoltà con riferimento al titolo tavole DIA S.2010/var.2008/cila 2023

SUB. 706 quale A3 +/-707/708 accessori

leggere difficoltà alle quote rilevate

difficoltà alle dimensioni delle aperture finestrate diversamente a quanto segnalato **nel locale camera** i RAI non sono soddisfatti

nella pratica di condono si autorizza un' apertura finestrata di 140*150

nella pratica della DIA 2008 si riporta un apertura 130/150

in luogo si rileva 120*140 RAI NON VERIFICATI.

anche per quanto riguarda il **locale soggiorno** risultano diverse (fra dia 2008 e stato dei luoghi) le dimensioni delle aperture finestrate oltre tutto parrebbe che non sia stato conteggiato il maggior sporto del porticato . **I RAI non sono soddisfatti**

è stata sostituita la porta di accesso dalla cucina da tipologia battente a scrigno

- _ leggere difformità nella consistenza del balcone
- _ l'altezza del parapetto del balcone dovrà essere rispettosa delle normative vigenti;
- _ dovrà essere accertato la presenza del foro per la cappa della cucina a gas.
- _ difformità nella consistenza del portichetto e difformità di sagoma ;
- _ dovrà essere meglio precisato l'ingombro a confine con il locale sub.707 quale locale accessorio al sub 703 (come da frazionamento cila 2023) in quanto non visionato all'atto del sopralluogo, in quanto non predisposto nessun accesso).
- _ Ove battuto si segnala un'altezza di cm 269.5c./270/ 268

Lo stato dei luoghi PS1 in rapporto alle autorizzazioni su indicate:

- _ difformità nelle aperture finestrate e nelle porte di accesso;
- _ la scheda, al piano, segnala un'altezza di cm 260 in virtù dei cm 230 circa rilevati in luogo; presenza di un pilastro centrale
- _ si segnala la mancanza dell'etichetta REI sulla porta fra il locale esposizione (ex oggi locale c2 trasformato a soggiorno) ed il locale autorimessa
- _ il locale disimpegno è stato trasformato in locale cucina
- _ il parapetto della scala dovrà essere di altezza adeguata alle normative vigenti;
- _ non presente nessuna pratica edilizia per l' ampliamento esterno quale sub. 701 per gli ingressi ai locali accessori .
- _ (il tamponamento fra le due unità ed il conseguente frazionamento è stato autorizzato con cila 2023)

Cila 2023:

- _ al pian PS1 il locale " parti comuni BCNC 701" è stato annesso -per occupazione- dal sub.704, così come il locale destinato a cantina è stato annesso per occupazione dal sub. 704 con trasformazione a locale soggiorno/pranzo;
- all'interno si segnala la presenza di un camino ed il locale risulta COSÌ COME TUTTI I RESTANTI LOCALI: PARTI COMUNI E LAVANDERIA con la presenza del riscaldamento.

- posato un camino, ed attivo il sistema di riscaldamento con radiatori.

Nota perito: ai sensi dell art.24 comma 3 bis della legge Regionale 24/06 con s.m Legge Regionale 10/09, vige il divieto con sanzioni amministrative, di climatizzare nel periodo estivo e invernale in cantine, ripostigli, scale, box, e depositi nelle abitazioni indipendentemente dal fatto che in questi ambienti siano rispettate le prescrizioni igienico.

- _ fra la documentazione edilizia acquisita andrà accertata la data la posa del riscaldamento al PS1
- _ si segnala un' altezza in luogo di cm 229/230

SUB. 705 quale D7:

Lo stato dei luoghi in rapporto alla planimetria di condono 1989 TAVOLE N. 1-2-3-4evidenzia:

la planimetria di progetto in scala 1/200 non risulta quotata ; è quotata la sagoma in scala 1/500.

- _ non sono presenti quote fra la campata della pilastratura, la stessa rilevata in luogo con dimensioni di 032*050 circa;
- _ Si rileva un'altezza interna sottotrave di cm 550 c.; sotto pannello di 556 c.
- _ leggere difformità alle quote degli ingressi.
- _ leggere difformità alle quote delle aperture finestrate;
- _ difformità di consistenza al deposito del piano primo + difformità apertura finestrata;
- _ dovrà essere confrontata la posa dei lucernari con quelli segnalati sulla tavola di Licenza Edilizia 1983
- Nella visura alla precedente identificazione 56/2 Categ. C2 si segnala una consistenza di mq 2630.
- _ risultano difformità nelle aperture finestrate sia al piano terra del corpo uffici sia al piano superiore del piccolo deposito
- _ il pilastro accanto al tavolato di ingresso agli uffici in luogo risulta addossato allo stesso;
- _ si segnalano leggere difformità alle murature
- _ la scheda segnala un'altezza di cm 280 per il piano terra del corpo uffici in luogo si

è rilevato cm 270;

_ è consigliabile ridefinire con strumento il sedime accessorio al fabbricato (il sedime non è oggetto di vendita).

_ la planimetria catastale del 1989 riporta un' altezza di cm 600 del deposito per i locali ufficio al piano T. cm 280; nessuna indicazione al deposito del P1;

NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO IL SEDIME AL 705

Lo stato dei luoghi in rapporto alla planimetria 2011 evidenzia:

_ la planimetria catastale del 2011 riporta un' altezza di cm 545 del deposito per i locali ufficio al piano T. cm 270; per deposito del P1 cm 245;

In luogo si è rilevato:

Deposito un altezza di cm 550c. sotto trave; 556c. sotto pannello;

Uffici PT cm 270 c;

Deposito p1cm 246 c. sottotrave; sotto pannello cm c. 252

Nota perito: a seguito della regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità attraverso una Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione occorrente. Si segnala che la pratica dovrà essere corredata anche da tutte le certificazioni di conformità impianti.

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione.

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato.

Costo oblazione: 3.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi o dagli uffici comunali o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 15.000,00

Totali costi oneri/professionali € 18.000,00 circa

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia 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= a seguito delle regolarizzazioni urbanistico edilizio dovrà essere presentata la pratica SCA per il rilascio del certificato di agibilità.

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile con i relativi accessori essendo gli stessi oggetto di difformità come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive, dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l' aggiudicazione, a spese dell'aggiudicatario, una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnica amministrativa/catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante della stessa)

Nota perito:

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi/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 con l' iter istruttorio.

Per le difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (costi pro/quota o a corpo già considerati nella proposta del valore di cessione);

Si segnala che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni sopra menzionate (nulla escluso compresi oneri, oblazioni ed eventuali costi di costruzioni a conguaglio) sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. Conformità catastale: parzialmente riscontrata**Nota:****Unità Immobiliare:706/707/708**

_scheda catastale presentata il 28.12.2023 registrata all' UTE di Milano al prot. n. MI0517090 del 28.12.2023

Dati derivanti da: SCHEDA DI VARIAZIONE

Nota perito=

Si segnala che le suddette visure alla data dell' incarico ricevuto risultavano erroneamente intestate per 1/1 ovvero per l'intera proprietà al OMISSIS anziché la corretta intestazione della **proprietà superficiaria 1/1**

(per l' area l' intestazione corretta è il OMISSIS in quota di 1/1)

Si segnala che in premessa tali beni sono già stati identificati nella quota di possesso legittima; tuttavia a seguito di presentazione di istanza di voltura all'agenzia delle entrate, IN DATA 11.05.2026 è stata evasa la correzione alla corretta intestazione (fermi gli identificativi censuari) visura catastale aggiornata allegata -per soggetto n. T165522/2026.

Nota perito=

Si segnala, alla data del conferimento incarico, la scrivente ha presentato una nota di osservazione al Notaio OMISSIS in riferimento al suo atto Rep. 217256/36610 del 29.06.2022 (Atto di trasformazione di società di persone in società a responsabilità limitata ex art. 2500 ter.c.c.) in quanto erroneamente ha trascritto i beni ai subb. 702/703/704/705 in piena proprietà. La Nota di trascrizione è stata corretta ; si precisa però che il Notaio non ha provveduto alla correzione degli aggiornati identificativi del soppresso 703 ovvero 706/707/708 per frazionamento e fusione del 12/2023 .L'attività di correzione è stata eseguita dal perito.

Nota 706 già sub 703 già sub 4= SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 24400/1989 AL SUB. 2 DEL MAPPALE 56 Censito in categoria a3 con consistenza 5,5 vani.

Presente elaborato planimetrico con protocollo n. MI0517090 del 28.12.2023 (doc.all.)

In sostituzione del pregresso (doc. all) del 29.06.1989 protocollo n. 24400

Unità imm.re 706/707/708:

Premesso tutto quanto già segnalato al capitolo della conformità urbanistica , che qui si intende trascritta e riportata si rileva altresì:

- _ leggeri ispessimenti murari in soggiorno;
- _ non risulta conforme allo stato dei luoghi il portico esterno ed il relativo 701 BCNC;
- _ 707/708 si rilevano altezze cm 230 in virtù dei cm 235 riportati sulla scheda;
- _ si segnala che il sub. 707 qual cantina ovvero locale accessorio alla residenza (706)è stato annesso (usufruito) dal sub 704 e trasformato in locale soggiorno con presenza di riscaldamento e camino (si ricordano le prescrizioni Cened)

BCNC=701 identificato dall'elaborato planimetrico escluso sedime;

- _ dovrà essere ridefinito la porzione di ingresso antistante al porticato;
- _ si segnala che il vano quale parte comune 701 è stato trasformato a locale cucina ed annesso di fatto (usufruito) dal sub. 704;
- _ si rilevano altezze cm 230 /233 circa
- _ dovrà essere eseguito un riconfinamento del sub 701(al fine di determinare l'esatta consistenza del lotto) in luogo del sedime di corte (non oggetto di pignoramento) e se non autorizzabili dovranno essere demoliti i piccoli manufatti a ridosso della recinzione.
- _ presente nel locale caldaia -Locale Tecnico- un gradino con differenze di quota
- _ **SEDIME AL 701 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Unità imm.re 704:**Nota:**

_scheda catastale presentata il 19.07.2011 registrata all' UTE di Milano al prot. n. MI0635723 del 19.07.2011

Dati derivanti da: SCHEDA DI VARIAZIONE

Nota= SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 24400/1989 AL SUB. 3 DEL MAPPALE

56 Censito in categoria A/3 con consistenza di 3 vani.

Premesso tutto quanto già segnalato al capitolo della conformità urbanistica , che qui si intende trascritta e riportata si rileva altresì:

(il tamponamento fra le due unità ed il conseguente frazionamento è stato autorizzato con CILA 2023)

_ si rileva un'altezza in luogo di cm 269 ove battuto in virtù dei cm 270 segnalati sulla scheda;

_ sulla scheda 2011 è stata omessa la destinazione dell'attuale locale usufruito a camera

_ tra il soggiorno l'angolo cottura è presente un voltino ad altezza 245 circa da terra

_ nell'angolo cottura non è presente l'attacco del gas/ foro cappa.

_ risulta tamponato l'accesso dal terrazzo

_ difformità al passaggio comune;

Unità imm.re 702:

Nota:

_ scheda catastale presentata il 19.07.2011 registrata all' UTE di Milano al prot. n. MI0635723 del 19.07.2011

Dati derivanti da: SCHEDA DI VARIAZIONE

Premesso tutto quanto già segnalato al capitolo della conformità urbanistica , che qui si intende trascritta e riportata si rileva altresì:

_ il locale potrebbe risultare correttamente identificato;

Unità imm.re 705:

Nota:

_ scheda catastale presentata il 19.07.2011 registrata all' UTE di Milano al prot. n. MI0635723 del 19.07.2011

Dati derivanti da: SCHEDA DI VARIAZIONE

Nota= SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 24400/1989 AL SUB. 2 DEL MAPPALE 56 Censito in categoria C2 con consistenza mq 2630.

Richiamato tutto quanto già segnalato al capitolo della conformità urbanistica , che qui si intende trascritta e riportata si rileva altresì:

Lo stato dei luoghi in rapporto alla planimetria 2011 evidenzia:

_ la planimetria catastale del 2011 riporta un'altezza di cm 545 del deposito per i locali ufficio al piano T. cm 270; per deposito del P1 cm 245;

In luogo si è rilevato:

Deposito un'altezza di cm 550c. sotto trave; 556c. sotto pannello;

Uffici PT cm 270 c;

Deposito plcm 246 c. sottotrave; sotto pannello cm c. 252

_ il locale risulta correttamente identificato;

_ a seguito dei rilievi eseguiti dovranno essere aggiornate le altezze segnalate sulla scheda;

Regolarizzazione:

701/702/704/705/706/707/708

a seguito di regolarizzazione edilizia/o se del caso ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere all'aggiornamento delle schede catastali (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari.

Eventuale redazione dell'elaborato planimetrico, se necessario (costo già considerato nella proposta del valore di cessione)

Costo professionista: € 5000,00 (compreso l'eventuale riconfinamento ai subb701/705 quali sedimi non compresi nel pignoramento)

Nota= ove ricorra il caso per il locale 707 si segnala: *Dal 1° luglio 2020 vige l'obbligo di separare catastalmente la cantina/accessorio dall'abitazione se questa risulta con accesso autonomo.*

Nota perito: le visure sono regolarmente intestate;

sull'estratto di mappa i fabbricati/spazi comuni sono identificabili; tutti i subb. sono riportati sull'elaborato planimetrico ultimo in atti;
Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione in proprietà superficiaria.

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 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.

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

subb.701/702/704/706/707/708:

Denominazione Condominio: Non è presente l' Istituzione del condominio

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2026 : nessuna a conoscenza preventivo

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate nessuna a conoscenza scadute al momento della perizia:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate nessuna a conoscenza scadute al momento della perizia 2025/26:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna a conoscenza

Dotazioni condominiali: nessuna a conoscenza

Cause in corso: non a conoscenza

INFORMATIVA PERITO:

- 1) la società debitrice informa che non sussistono spese di gestione per la manutenzione (o altra attività) della Roggia Cavo posta in coerenza al Lotto in vendita.

Sub.705

2) dalla procedura esecutiva è stata attivata una polizza assicurativa sul deposito 705, che qui si intende integralmente riportata, in allegato tutta la documentazione a cui la scrivente rimanda all'aggiudicatario per una presa d'atto.

Importo corrisposto € 921.82 tempo di validità dal 22.01.2026 al 22.01.207

3)IMPORTANTE:

A seguito della verifica Tecnico Ispettiva del febbraio 2010, per la quale si allega la relazione dell'Ing. OMISSIS al capitolo delle considerazioni finali il professionista segnala in stralcio: "sono in gran numero le travi un evidente stato di avanzamento del fenomeno -intacco dell'impermeabilità del calcestruzzo -, per n. 18 travi (dalla 42 alla 59) si è consigliato la messa in sicurezza mediante puntellamento".

Si rimanda pertanto alla presa d'atto del documento citato da parte dell'aggiudicatario e di una verifica dello stato dei luoghi a mezzo di un Ing. Strutturista che verifichi lo stato delle gabbie in ferro/(e copertura per l'intero) posate dalla ditta specializzata sin dal febbraio 2010.

In allegato il rinnovo del contratto (€ 500.00 + iva mensili; il noleggio con decorrenza dal 01.10.2025 ha una durata illimitata, salvo disdetta anticipata di minimo 6 mesi) .

Si segnala che la ditta dei ponteggi non ha rilasciato nessuna certificazione di idoneità statica né di certificazione di regolare esecuzione.

Non a conoscenza della scrivente di eventuali ulteriori criticità edilizio/strutturali se presenti.

Si demanda pertanto all'aggiudicatario una più ampia verifica ed accertamento dello stato dei luoghi.

SI ESCLUDE LA POSSIBILITA'DI RIMOZIONE DELLE GABBIE O DI APPORTO DI QUALSIASI MODIFICA E/O MANUTENZIONE SE NON PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATA DA UN TECNICO SPECIALIZZATO.

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 (o qualsiasi altre spese gravanti sugli immobili se presenti) 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.

Riferito limitatamente a: beni oggetto di relazione in proprietà superficiaria.

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

Proprietà Superficiaria OMISSIS per la quota di 1000/1000

Proprietà per l' area: OMISSIS di Locate di Triulzi per la quota di 1000/1000

(non oggetto di pignoramento)

Alla Società OMISSIS i beni sono pervenuti dalla Società OMISSIS con atto di trasformazione di Società a firma della Dott. OMISSIS (notaio in Milano) redatto in data 29.06.2022 al Rep. n. 217256/Racc. 36610;registrato a Milano1 il 04.07.2022 al n. 56322 serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 04.07.2022 ai nn.ri 97828/65983.

Proprietario dal 29.06.2022 ad oggi

Riferito limitatamente a: precedenti identificazioni catastali

702

703 (attuale 706/707/708)

704

705

NOTA PERITO=

La suddetta nota è stata rettificata con codice 8147 con formalità trascritta presso la

Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 22.07.2025 ai nn. 107658/74168 nella sezione

D viene indicato quanto segue:

SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA ALLA NOTA PRESENTATA AI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO2 IN DATA 04.07.2022 AI NN 97828/65983 IN QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE E' STATA TRASFERITA ALLA SOCIETA' APPENA TRASFORMATA LA PIENA PROPRIETA' ANZICHE' LA CORRETTA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DEGLI IMMOBILI MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO B. INVARIATI TUTTI GLI ALTRI DATI.

Alla Società OMISSIS i beni sono pervenuti per trasformazione della Società OMISSIS con atto di trasformazione di Società (scrittura privata) a firma della Dott. OMISSIS (notaio in Milano) redatto in data 02.03.2016 al Rep. n. 206843/Racc. 30953;registrato a Milano4 il 07.03.2016 al n. 118201 serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 07.03.2016 ai nn.ri 23532.14999.

Proprietario dal 02.03.2016 al 29.06.2022

Riferito limitatamente a: precedenti identificazioni catastali

702

703 (attuale 706/707/708)

704

705

Proprietà superficiaria per la quota di 1/1/

Alla Società OMISSIS i beni sono pervenuti per trasformazione della Società OMISSIS con atto di trasformazione di Società (scrittura privata) a firma della Dott. OMISSIS (notaio in Milano) redatto in data 14.10.2005 al Rep. n. 184595/Racc. 19779;trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 09.10.2006 ai nn.ri 152974/80070.

Proprietario dal 02.03.2016 al 29.06.2022

Riferito limitatamente a: precedenti identificazioni catastali

Negoziato il SUB. 2

Proprietà superficiaria per la quota di 1/2

Nota perito:

Mutamento di denominazione o ragione sociale in virtù di scrittura privata a firma del Notaio OMISSIS del 04.02.2024 al Rep/Racc. 157527/13317; trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 20.02.2024 ai nn. 21682/11386 con la quale la Società OMISSIS trasforma la sua denominazione in OMISSIS

SUB. 2

Proprietà superficiaria per la quota di 1/2

Nota perito:

alla sezione D della relativa nota: l'immobile in contrasto consiste in capannone artigianale in via Europa 24/26, edificato nell'esercizio del diritto di superficie (con durata fino al 31.12.2081) su area di proprietà del Comune di Locate di T.

Alla Società OMISSIS i beni sono pervenuti per acquisto dai Sigg. OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS con **atto di trasformazione di Società (scrittura privata)** a firma della Dott. OMISSIS (notaio in Milano) redatto **in data 14.10.2005** al Rep. n. 184595/Racc. 19779; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 09.10.2006 ai nn.ri 152974/80070.

Proprietario dal 02.03.2016 al 29.06.2022

Riferito limitatamente a: precedenti identificazioni catastali

SUB. 2

Proprietà superficiaria per la quota di 1/2

SUB. 3/4

Proprietà superficiaria per la quota di 1/1

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

* atto autenticato dal notar OMISSIS del **24/01/1994**, rep.131249/7758, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 addì 01/02/1994 ai nn. 8449/6244 con il quale OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (in qualità di eredi di OMISSIS nato a MINERBE il 28/01/1923) **hanno regolarizzato la società di fatto derivante dalla comunione ereditaria di azienda** adottando la forma di società in accomandita semplice e la ragione sociale OMISSIS e hanno riconosciuto che tutti i cespiti aziendali risultano attribuiti alla società con particolare riferimento alla quota di 1/2 del capannone artigianale, edificato nell'esercizio del diritto di superficie, (con durata fino al 31/12/2081) su area di proprietà del OMISSIS riportato nel C.F. al Fl.11 p.la 56 sub. 2 con diritto pro-quota al cortile e ai servizi comuni; Con precisazione del Notaio OMISSIS a seguito di richiesta di precisazione da parte del perito lo stesso segnala quanto segue: “
contro il soggetto OMISSIS nato il 28/01/1923 e deceduto il 26/01/1993 presso il SPI di Milano 2 dal 26/01/1993 al 30/07/2025 non è presente nessuna accettazione di eredità trascritta, tuttavia l'atto del 1994 citato vale come accettazione tacita di eredità.

* successione legale in morte di OMISSIS deceduta in data 02/01/2000, giusta denuncia del 12/03/2003 num.6594 vol.2000 del 29.06.2000 in Milano, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 addì 01/04/2003 ai nn.53522/34417 con la quale la de cuius lasciava ai figli OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/4 del diritto di superficie ciascuno dell'immobile al Fl.11 p.la 56 sub. 2 e la quota di 4/12 del diritto di superficie ciascuno degli immobili riportati al Fl.11 p.la 56 sub. 3 e sub. 4, alla sezione D della suindicata nota viene riportato quanto segue: "DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE: 31/12/2081", e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar OMISSIS del 14/10/2005, rep. 184596, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 addì 17/05/2019 ai nn.62248/40729 con il quale OMISSIS accettava l'eredità di OMISSIS, alla sezione B della suindicata nota di accettazione vengono riportati i beni al Fl.11 p.la56 sub. 2, al Fl.11 p.la 53 sub. 3 e al Fl.11 p.la 56 sub. 4; alla sezione C viene riportata la quota di 1/4 di proprietà superficiaria, alla sezione D viene indicato quanto segue: "AVENDO OMISSIS CEDUTO CON ATTO IN DATA 14 OTTOBRE 2005 N. 184596/19780 DI REPERTORIO NOTAIO OMISSIS DI MILANO - TRASCritto PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 24 OTTOBRE 2005 N. 156857/80274 - VENDUTO LA QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA SULLE PORZIONI IMMOBILIARI DESCRITTE AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE HA TACITAMENTE ACCETTATO L'EREDITA' DI RIZZI STELLA DECEDUTA IL 2 GENNAIO 2000";

* successione legale in morte di OMISSIS deceduto il 18/01/2004, giusta denuncia del 24/03/2004 num.3 vol.393, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 addì 02/09/2004 ai nn. 126761/66965 con la quale il de cuius lasciava al coniuge superstite OMISSIS e alla figlia OMISSIS la quota di 1/8 ciascuno del diritto di superficie dell'immobile riportato nel C.F. al Fl.11 p.la 56 sub. 2 e la quota di

1/4 ciascuno del diritto di superficie degli immobili riportati nel C.F. al Fl.11 p.la 56 sub. 3 e al Fl.11 p.la 56 sub. 4;

accettazione tacita di eredità' nascente da atto a firma del Notaio Dott. OMISSIS del 04/11/2013, rep. 10584/6805, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 addi' 05/11/2013 ai nn.99402/68511 con il quale OMISSIS e OMISSIS accettavano l'eredità di OMISSIS, alla sezione B della nota di accettazione vengono indicati i beni al Fl.11 p.la 56 sub.2, Fl.11 p.la 56 sub. 3 e al Fl.11 p.la 56 sub. 4, alla sezione C della suindicata nota viene riportato il diritto di Proprietà superficaria, alla sezione D viene indicato quanto segue: "GLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO B IN SEGUITO A VARIAZIONE CATASTALE HANNO ASSUNTO I SUBALTERNI 702/703/704 e 705 del mappale 56 fg.11.

* successione legale in morte di OMISSIS deceduto il 26/01/1993, giusta denuncia num.7337 vol.93 in data 26.07.1993, in Milano; trascritta presso la Conservatoria di Milano2 il 04/03/2003 ai nn.35976/23744 con la quale il de cuius lasciava al coniuge superstite OMISSIS ed ai figli OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/6 di proprietà ciascuno degli immobili riportati al Fl.11 p.la 56 sub. 2, Fl.11 p.la 56 sub. 3 e Fl.11 p.la 56 sub. 4;

Nota perito importante:

Su segnalazione del perito al Notaio OMISSIS che ne ha curato la certificazione notarile lo stesso segnala:"

contro il soggetto OMISSIS nato il 28/01/1923 e deceduto il 26/01/1993 presso il SPI di Milano 2 dal 26/01/1993 al 30/07/2025 non è presente nessuna accettazione di eredità trascritta, tuttavia l'atto del 1994 da Lei citato vale come accettazione tacita di eredità.
(tempo della decorrenza oltre il ventennio)

* atto di assegnazione a firma del Notaio OMISSIS del 17/06/1983, rep. 41932/4877, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 addi' 18/07/1983 ai nn.43605/34988 e atto di perfezionamento di assegnazione per notar OMISSIS del 12/12/1983, rep. 43616/5081, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 addi' 11/01/1984 ai nn.3688/3152 con il quale i suindicati OMISSIS e OMISSIS nato ricevevano in assegnazione il diritto di superficie dell'immobile riportato al catasto Terreni Fl.11 p.la 56 (già p.la 1/C) dal COMUNE DI OMISSIS con sede in LOCATE DI TRIULZI, nella suindicata nota di trascrizione nr. 34988 del 1983 viene specificato che **la durata del diritto di superficie è fino al 31/12/2081**, alla scadenza sarà facoltà del Comune cedere agli assegnatari la proprietà dei lotti assegnatigli e dei fabbricati ivi esistenti al prezzo che sarà definito all'attualità della competente Autorità Amministrativa. Sul punto, in aggiornamento alla richiesta del perito del 26.05.2026 in data 28.05.2026 il funzionario comunale con mail -doc.all.- segnala: " in riferimento alla Sua comunicazione, si precisa che dalla clausola riportata nell'atto notarile sembrerebbe che il diritto di superficie sia stato costituito a tempo determinato con scadenza al 31/12/2081.

In linea generale, alla scadenza del diritto di superficie, salvo diverse previsioni contenute nella convenzione o nell'atto originario, la proprietà superficaria si estingue e la piena proprietà dell'immobile si riunisce in capo al proprietario dell'area.

Resta ferma la possibilità, ove prevista dalla normativa vigente e compatibilmente con i contenuti della convenzione originaria, di procedere ad eventuali forme di trasformazione o svincolo del diritto di superficie, mediante apposita procedura.

NOTA PERITO= per qualsiasi altra delucidazione , e/o approfondimento si rimanda a cura e spese dell'aggiudicatario .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita del 18.10.2005 si evince: "

Il fabbricato è stato costruito in base alla licenza n. 1/83 di protocollo rilasciata dal comune di Locate di T. il 14.03.1983.

per le opere edificate in difformità a quanto previsto dalla licenza sopra indicata è stata rilasciata dal Comune di Locate di T. la C.E. in Sanatoria n. 58 del 04.09.1989.

A seguito di protocollo di istanza di accesso atti, il Comune con mail del (12.09.2025, così come segnalato nella relazione del 17.03.2026 in riferimento al precedente deposito e qui di seguito meglio specificate/aggiornate) 18.03.2026 ha provveduto ad indicare la disponibilità

delle seguenti PE, archiviate presso immobile esterno al palazzo Comunale:

- _ Fascicolo Edilizio 869/1983 Andriani;
- _ Condono Edilizio 58/1989;
- _ DIA PROT.10990 del 18.09.2006 58/1989;
- _ Variante protocollo 9515 del 01.08.2007;
- _ Variante protocollo 9730 del 08.08.2008;
- _ Dia in Sanatoria prot. 8436 del 01.07.2010
- _ Domanda di Agibilità prot. 3258 del 15.03.2012;

Con la mail del 12.09.2025 sono state rinvenute

- _ SCIA prot. 8698 del 12/06/2013
- _ SCIA prot. 12553 del 17.10.2023

Riferito limitatamente a : fg. 11 mappale 56 SUB.705

- _ CILA prot. 15545 del 17.10.2013 (corretto 11.12.2023)

Riferito limitatamente a : fg. 11 mappale 56 SUB 706/707/708/704

ATTO DI ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE di lotti compresi nel piano per gli insediamenti produttivi-CONVENZIONI-

A firma del Notaio Dott. OMISSIS del 17.06.1983 al Rep/Racc. N.41932/4877; atto registrato a Milano il 06.07.1983 al N.12275 Serie I; trascritto in data 18.07.83 ai nn.43605/34988

Successivo atto di perfezionamento di assegnazione a firmata del Notaio OMISSIS del 12.12.1983 al Rep. Racc. 43616/5081; trascritto in data 11.01.1984 ai nn. 3688/3152

CONCESSIONE EDILIZIA 1/83 in riferimento a: Costruzione di Capannone Industriale con annesso alloggio ;

Intestata a OMISSIS.

Concessione rilasciata in data 15.02.1983

(non rinvenuto il fascicolo) dati desunti dalla relazione del Condono Edilizio;

P.E. N.869/83 AUTORIZZAZIONE DI COSTRUZIONE EDILE in riferimento a: Costruzione di Capannone Industriale con annesso alloggio ;

Intestata a OMISSIS. Protocollo del 16.12.1985 prot. 8671;

Documenti presenti nella pratica:

- _ Domanda;
- _ Certificato di idoneità statica (alloggio residenziale)
- _ N. 4 tavole grafiche;
- _ Non presente nella pratica copia del rilascio dell'autorizzazione;

Riferito limitatamente a : fg. 11 mappale 56

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO MOD. 47/85 A

Domanda di Sanatoria per le opere rientranti in Opere ad uso residenziale mod. 47/85A

DEL 26.11.1987 PROT. 9945; Intestata alla OMISSIS;

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO MOD. 47/85 D

Domanda di Sanatoria per le opere rientranti in Opere ad uso NON residenziale mod. 47/85D

DEL 26.11.1987 PROT. 9945; Intestata alla OMISSIS;

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO MOD. 47/85 R

Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28.02.1985 n.47 mod. 47/R

DEL 26.11.1987 PROT. 9945; Intestata alla OMISSIS;

in allegato versamento di lire 1.128.000

Documentazione in stralcio rinvenuta:

*_ Dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà si segnala: " ai fini della sanatoria, per le opere abusivamente realizzate e difformi dal progetto realizzato in data **14.03.1983**; che le stesse sono state compiute al rustico prima del 01.10.1983 che le opere abusive e difformi*

riguardano esclusivamente:

- 1) *Modifica delle sagome delle case di abitazione;*
- 2) *Formazione tavolati interni nel capannone per la determinazione degli uffici attinenti con l'attività industriale;*
- 3) *Utilizzazione dello spazio sovrastante gli uffici all'interno del capannone ad uso deposito materiali vetrosi;*

_ Planimetria depositata il 10.01.1989 prot. 151 (in scala 1/200 non quotata)

_ Documentazione catastale TM con protocollo del 10.01.1989 n. 151

_ Planimetrie con protocollo del 10.10.1989 n.8287

_ Documentazione fotografica;

_ Relazione tecnica

_ Comunicazione comunale del 11.04.1989 Determinazione dell' oblazione e contributo di Concessione

In allegato bollettino di versamento oblazione

_ presente bollettino versamento Contributo di Concessione lire 15.745.000

_ PROVVEDIMENTO DI SANATORIA 58/89 DEL 04.09.1989

Riferito limitatamente a: fg. 11 mappale 56 (corpo unico con precedenti identificativi catastali).

P.E. DIA prot. 10990 del 18/09/2006 in riferimento a: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Intestata al Sig. OMISSIS

Dalla relazione tecnica di asseverazione si evince;

Le opere consistono in : realizzazione di pavimentazione esterna delle zone di transito auto-veicoli con masselli autobloccanti in calcestruzzo (ovvero aree precedentemente in terreno battuto)

realizzazione di linea discolo e deflusso acque reflue confluenti in dissabbiatore ecc.

Documenti presenti nella pratica:

_ Domanda;

_ Relazione;

_ Tavole grafiche;

Riferito limitatamente a : fg. 11 mappale 56 sedime di corte

P.E. DIA prot. 9515 del 01.08.2007 VAR. DIA 10990/18.09.2006 in riferimento a : ristrutturazione civile abitazione demolizione/ricostruzione pareti non portanti. rifacimento tetto come esistente sostituzione piccola orditura demolizione/rifacimento pavimentazioni e solette camminamenti esterni;

Intestata al Sig. OMISSIS

Documenti presenti nella pratica:

_ Domanda;

_ Tavole grafiche 13-14 stato di fatto-15-16- stato di progetto ;

_ Richiesta/Riscontro di integrazioni comunali;

_ Comunicazione di dimissioni DL dal 14.02.2008

Riferito limitatamente a : fg. 11 mappale 56 -unità residenziali ed accessori ai precedenti identificativi catastali).

P.E. DIA prot. 9730 del 04.08.2008 VAR. DIA 10990/18.09.2006 + DIA prot. 9515 del 01.08.2007

in riferimento a : ristrutturazione civile abitazione . Demolizione e ricostruzione pareti non portanti REALIZZAZIONE DI BOX SEMINTERRATO

Intestata al Sig. OMISSIS

Documenti presenti nella pratica:

_ Domanda;

_ Tavole grafiche 17-22 -stato concessionato-stato di progetto ;

_ Richiesta/Riscontro di integrazioni comunali;

_ Comunicazione di dimissioni DL dal 14.02.2008

_ Comunicazione progettista del 30.03.2009 rif DIA 9515/07-10990/06

Riferito limitatamente a : fg. 11 mappale 56 subb. 2.3.4(precedenti identificativi catastali)

ORDINANZA COMUNALE N.59 DEL 14.05.2009

in riferimento a : DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE E RIMESSA IN PRISTINO DELLO

STATO DEI LUOGHI.

Intestata alle OMISSIS.

Documenti presenti nella pratica:

- _ Ordinanza;
 - _ Verbale di sopralluogo;
 - _ Comunicazione comunale di avvio procedimento per violazione urbanistica-edilizia;
 - _ Ricorso al TAR da parte delle OMISSIS;
 - _ Accoglimento della Sospensione n. 00769/2013RPP -01825/2009R.R.
 - _ Comunicazione comunale del 01.12.2010 prot. 14236 : Revoca Ordinanza n.59 del 14.05.2009 -Chiusura procedimento-
- Riferito limitatamente a: fg. 11 mappale 56 subb. 2.3.4;

P.E. DIA IN SANATORIA prot. 8436 del 01.07.2010 (var alla DIA del 01.08.2007 e smi)

in riferimento a : Trasformazione senza opere edili del locale archivio ed esposizione materiali vetrosi, del ripostiglio ad uso attività di lavoro, de bagno e del disimpegno a locali accessori alla residenza (taverna, lavanderia, bagno, e disimpegno) al piano interrato;

Intestata al Sig. OMISSIS.

Documenti presenti nella pratica:

- _ Domanda;
 - _ tabella determinazione costo di costruzione
 - _ N. 1 -Tavola grafica ;
- Riferito limitatamente a : fg. 11 mappale 56 subb. 2.3.4(precedenti identificativi catastali)

DOMANDA DI RILASCIO CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 15.03.2012 prot. n. 3258. Rif. PE 2436/2010 Intestata a OMISSIS

Documenti presenti nella pratica:

- _ Domanda;
 - _ Dichiarazione del Direttore lavori;
 - _ Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale;
 - _ Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 22.04.2010;
 - _ Ricevuta di denuncia Variazione Catastale;
 - _ Ricevute di pagamento Oneri
- Riferito limitatamente a : fg. 11 mappale 56 subb.701-702-703-704-705;
fg. 11 mappale 56 subb. 2.3.4(precedenti identificativi catastali)

P.E. SCIA N.8698/13 (segnalazione certificata di inizio attività) in riferimento a: IN-STALLAZIONE SERBATOIO GASOLIO INFERIORE A 9MQ. Intestata al Sig. OMISSIS.
Protocollo del 28.06.2013 n.8698

Documenti presenti nella pratica:

- _ Domanda;
 - _ Relazione;
 - _ N. 1 tavola grafica;
- Riferito limitatamente a : fg. 11 mappale 56 sub.701/705

P.E. SCIA N.12553/13 (segnalazione certificata di inizio attività) in riferimento a: VARIANTE ALLA SCIA PRECEDENTE DEL 28.06.2013. Intestata al Sig. OMISSIS.

Documenti presenti nella pratica:

- _ Domanda;
 - _ Relazione;
 - _ N. 1 tavola grafica;
 - _ Comunicazione di fine lavori e collaudo del 21.01.2014 prot. n. 854
- Riferito limitatamente a : fg. 11 mappale 56 sub.701/705

P.E. CILA 15545/2023 (comunicazione di inizio lavori asseverata) in riferimento a: CHIUSURA DI PORTA TRA DISIMPEGNO E VANO SCALA, CON DIVISIONE IN DUE UNITA' IMM.RI.

Intestata al Sig. OMISSIS al Prot. n. 15545 del 11.12.2023

Documenti presenti nella pratica:

- _ Domanda;
- _ Elaborato Grafico

_Variazione catastale
 _Comunicazione di fine lavori e collaudo
 Riferito limitatamente a : fg. 11 mappale 56 sub.703/704

Descrizione unità immobiliari con accessori di cui al punto da A a A.5

Trattasi di complesso immobiliare realizzato all'inizio degli anni '80 in zona PIP nel comune di Locate di Triulzi (MI) con convenzione di assegnazione area in proprietà superficaria 1/1 (FINO AL 31.12.2081); il compendio è composto da una ampio fabbricato in categoria D7 utilizzato a deposito con annessi uffici ed ampio sedime di corte

_si segnala che i sedimi di corte 701/705 non sono oggetto di vendita in quanto l'area è di proprietà del comune.

Sul lato corto del fabbricato sono presenti due unità residenziali con accessi indipendenti.

_Il fabbricato a deposito non è mai stato oggetto di importanti interventi di manutenzione nel corso del tempo, si segnala la presenza di gabbie metalliche al sostegno e sicurezza della prima campata ; all'inizio degli anni 2000 è stato realizzato un intervento di manutenzione straordinaria alle aree cortilizie ;non presente nessuna certificazione di conformità impianti;

_Per quanto riguarda le unità residenziali non presenti nessuna certificazione di conformità impianti ad eccezione di quella (elettrica) allegata alla sanatoria del 2010;

Si ricorda che l'accesso al C6 (box) avviene per servitu' di fatto (non trascritta) in passo carraio dal 705 quale sedime di corte

A 706 A3

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore
Unità immobiliare PT rialzato	Sup. reale lorda	115,00	1,00	1.900,00
Portichetto (porzione)+Balcone	Sup. reale lorda	20,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	135,00	Mq equivalenti 120,00a	

Sedime di corte 701 NON COMPRESO

A.1 707

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore
Locale Cantina PS1	Sup. reale lorda	60,00	0,40	1.900,00
	Sup. Reale Lorda	60,00	Mq equivalenti 24,00	

Caratteristiche descrittive: Cantina (trasformata in locale soggiorno con camino e riscaldamento)

Pavimento: materiale: Ceramica
Pareti: materiale: Tinteggiate
Porta: tipologia: a battente a tipologia blindata
Accessori: tipologia: presente impianto elettrico, impianto di allarme centralizzato con unità 706, impianto di riscaldamento
Solaio: tipologia: non a conoscenza, pareti tinteggiate con rivestimento
Note: attualmente fruita a soggiorno, in ampliamento dell'unità 704

A.2 708

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore
Locale lavanderia con bagno	Sup. reale lorda	24,00	0,50	1.900,00
	Sup. Reale Lorda	24,00	Mq equivalenti 12,00	

Caratteristiche descrittive: Lavanderia

Pavimento: materiale: ceramica
Pareti: materiale: tinteggiate
Porta: tipologia: in legno a battente
Accessori: tipologia: presenza di impianto elettrico, p.to acqua, lavatrice, asciugatrice, annesso locale bagno con WC e lavabo, pareti in ceramica, inferriata alla finestrella ; presenza di pianto di

Solaio: tipologia: raffrescamento
non a conoscenza, locale tinteggiato
Note: accessibile dal 701 parte comune annesso al 704

A.3 702

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore
Locale autorimessa	A corpo	A corpo	0,00	20.000,00

Caratteristiche descrittive: Locale box autorimessa

Pavimento: materiale: tipo gress
Pareti: materiale: intonaco e tinteggiatura
Porta: tipologia: basculante automatizzata , tipo legno e alluminio
Accessori: tipologia: presenza di impianto elettrico
Solaio: tipologia: non a conoscenza, copertura a terrazzo annesso al 704,
NB= dovrà essere accertata la presenza di infiltrazioni alla
pavimentazione del terrazzo a copertura del locale box
Note: presenza a solaio e parete di umidità ed infiltrazioni
Accesso dal civico 26
La proprietà riferisce della presenza di pompa sommersa
funzionante, non accertata dalla scrivente.

A.4. 704

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore
Unità immobiliare PT rialzato	Sup. reale lorda	50,00	1,00	1.7000,00
Locale Cantina	Sup. reale lorda	40,00	0,50	
	Sup. Reale Lorda	90,00	Mq equivalenti 70,00	
Terrazzo	Sup. Reale lorda	45,00	0,30	1.700,000
			Mq equivalenti 13,50	
			83,50 tot.	

Sedime di corte 701 NON COMPRESO

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE 706

(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se presenti/allegate)

Caratteristiche strutturali: a titolo orientativo si rimanda al certificato di idoneità statica allegato alla pratica di condono 1989

Copertura struttura: tipologia: a falde inclinate
Scale: tipologia: esterna in muratura per l' accesso all'unità
Balconi: tipologia: presente

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: presente
Infissi esterni: tipologia: doppia o singola anta, a battente, materiale: legno con vetro doppio; persiane in alluminio a protezione ed inferriate ove posate.
Condizioni: non verificata la funzionalità
Infissi interni: tipologia: porte a battente/scrigno, materiale: legno.
Manto di copertura: tipologia: non visionato
Pareti esterne: tipologia: tinteggiate, con zoccolatura lapidea.
Pareti interne tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati .
Pavim. Esterna: materiale: presente pavimentazione per esterni, presente rivestimento a terra nel portichetto
Pavim. Interna: materiale: pavimento ceramica, con posa in diagonale; ceramica anche in bagno
Plafoni: materiale: tinteggiati
Rivestimento: ubicazione:
Bagno : presente rivestimento disposto su 4 lati ad altezza cm 210 c.
Presenza di 4 apparecchi (doccia);lavatrice e lavatoio, presenza di termo

	arredo . <u>lato cottura in cucina</u> : rivestimento: posa di pannello tipo formica . L'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata alle attuali normative. Da accertare presenza foro per il collegamento della cappa esalazione fumi e vapori .
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: a battente a tipologia blindata
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: BCNC scaletta esterna di accesso
<i>Impianti:</i>	tipologia: presenti; non presente nessuna certificazione impianti
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: presente unica per 2 unità
<i>Antifurto:</i>	tipologia: presente volumetrico (non accertato se funzionante ed in quali locali ubicato)
<i>Ascensore:</i>	tipologia: non presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente solo audio
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia : presente split soggiorno e camera (l'apparecchio verrà asportato dalla proprietà insieme all' unità esterna.
<i>Gas:</i>	tipologia: presente, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo: presente a pavimento eccetto in bagno . Caldaia centralizzata.
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente. Da accertare tutta la linea di scarichi/carichi acque bianche, gialle e nere
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente non verificato.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: diretta alla fognatura comunale;
<i>Ventilazione:</i>	non presente
<i>Ape/Ace:</i>	tipologia: presente Identificativo: 1512500011819 valido fino al 17.07.2029

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE 704
(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se presenti/allegate)

Caratteristiche strutturali: a titolo orientativo si rimanda al certificato di idoneità statica allegato alla pratica di condono 1989

<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: a falde inclinate ; presente nell' unità botola per il raggiungimento del solaio, all'interno la proprietà riferisce della presenza di boiler di accumulo.
<i>Scale:</i>	tipologia: esterna in muratura per l' accesso all'unità; scala interna in legno annessa
<i>Balconi:</i>	tipologia: presente un ampio terrazzo con pavimentazione da verificare per evidenti infiltrazione al locale box sottostante

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: presente in comune al 706
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia o singola anta, a battente, materiale: legno con vetro doppio; persiane in alluminio a protezione ed inferriate ove posate, presenza ove posate di zanzariere. Condizioni: non verificata la funzionalità
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte a battente/scrigno, materiale: legno.
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non visionato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: tinteggiate, con zoccolatura lapidea.
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati .
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: presente pavimentazione per esterni, presente rivestimento a terra nel portichetto
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento ceramica, con posa in diagonale; ceramica anche in bagno
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagno</u> : presente rivestimento disposto su 4 lati ad altezza cm 210 c. Presenza di 4 apparecchi (doccia); presenza di termo arredo . L'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata alle attuali

	normative.
<i>Porta di ingresso:</i>	Da accertare presenza foro per il collegamento della cappa esalazione fumi e vapori . Non presente in parete attrezzata attacco gas tipologia: a battente a tipologia blindata tamponata dall'interno l'accesso dal terrazzo;
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: BCNC scaletta esterna di accesso e scala interna
<i>Impianti:</i>	tipologia: presenti; non presente nessuna certificazione impianti
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: presente unica al servizio anche del 706
<i>Antifurto:</i>	tipologia: presente volumetrico (non accertato se funzionante ed in quali locali ubicato)
<i>Ascensore:</i>	tipologia: non presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente solo audio
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia : presente split nell'attuale locale usufruito a cameretta (l'apparecchio verrà asportato dalla proprietà insieme all' unità esterna.
<i>Gas:</i>	tipologia: non presente.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo: presente con caloriferi
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente. Da accertare tutta la linea di scarichi/carichi acque bianche, gialle e nere
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente non verificato.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: diretta alla fognatura comunale;
<i>Ventilazione:</i>	non presente
<i>Ape/Ace:</i>	tipologia: presente Identificativo: 1512500011919 Valido fino al 17.07.2029

A.5 705

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore
Fabbricato D7	Sup. reale lorda	2500CIRCA	1,00	200,00
	Sup. Reale Lorda	2500CIRCA	Mq equivalenti 2500,00 circa	

Comprensivo di locali uffici e deposito p1
Sedime di corte NON COMPRESO

Caratteristiche descrittive: D7 Deposito

<i>Pavimento:</i>	materiale:	battuto di cemento
<i>Pareti:</i>	materiale:	CLS
<i>Porta:</i>	tipologia	presenti portoni su entrambi i lati
<i>Accessori:</i>	tipologia:	presente impianto elettrico, riscaldamento negli uffici e presenza di wc
<i>Solaio:</i>	tipologia:	non a conoscenza, da accertare l eventuale presenza di eternit NON PRESNETE COLLAUDO STRUTTURALE Finiture uffici dell'epoca di costruzione, si rimanda al rilievo fotografico
<i>Note:</i>		criticità strutturale con presenza di gabbie metalliche a sostegno della copertura
<i>APE</i>		tipologia: presente Identificativo: 1512500009024 Valido fino al 23.05.2034

NOTA TECNICA INFORMATIVA BCNC 701:

Locale caldaia= accessibile dal corridoio esterno, il locale risulta tinteggiato , da accertare la presenza di punto luce e presa di corrente;

Corridoio esterno per accesso cantina e LT= presenza di rivestimento a terra e presenza di parapetto da accertare l' altezza;

Parte comune ingresso sotto portico= in luogo non delimitato;

Locale parte comune= il locale senza autorizzazione è stato trasformato in locale cucina ed annesso al sub.704; per le finiture si rimanda al dettaglio del rilievo fotografico; tuttavia si precisa che il locale è accessoriato di impianto elettrico, è direttamente comunicante con il locale cantina 707 per mezzo di un arco in muratura, presente impianto di riscaldamento

e parete attrezzata con cucina gas e probabile foro cappa

NOTA INFORMATIVA SULL'IMPIANTISTICA come riferito dalla proprietà (non accertato dalla scrivente):

Al civico 28 unità residenziali presente il contatore dell'acqua;

Esternamente sulla via in casetta presente centralina elettrica al servizio di tutto il comparto;

Al civico 24 D7 con uffici presenza di contatore acqua all'interno del sedime di corte dedicato;

Unico contatore gas per le unità abitative posto in esterno sulla pubblica Via;

Caldaia per riscaldamento ufficio posta in esterno; presenza di pozzo perente per WC uffici

Collegamento alla fognatura comunale per unità residenziali.

Quadro elettrico unico 704 (in parete allo sbarco della scala interna)

Boiler di accumulo nel sottotetto quale solaio morto (non visionato dalla scrivente) raggiungibile dalla botola collocata nel 704.

NOTA PERITO per complesso residenziale = posa di cappotto alle pareti esterne dell'unità imm.re nell'anno 2015 (**non eseguita nessuna pratica di autorizzazione edilizia**); non accertato dalla scrivente ove posato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. 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/i, 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 pervendita.

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.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

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'appartamento/unità imm.re 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.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente; gli accessori sono stati valutati a corpo.

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/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

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

NOTA PERITO IMPORTANTE 1:

per completezza di indagine la scrivente ha richiesto al comune di indicare il valore del

riscatto dell'area (attualmente di proprietà del comune sedime 701/705) lo stesso ha fornito una valutazione datata marzo 2023 dato che il debitore già ne aveva fatto richiesta. Non è stato possibile averne una aggiornata alla data della presente relazione dato che era necessario presentare un' istanza dedicata con documentazione a corredo. Pertanto la scrivente ha utilizzato quella già redatta alla data del 27.02.2023 prot. 4079 per determinare il prezzo di riscatto dell'area ovvero il valore del terreno dell' intero lotto. Si precisa che l'attuale visura ai terreni (doc. all.) identifica il mappale 56 ente urbano con una consistenza di mq 5460 . Dall'atto di assegnazione Notaio OMISSIS del 1983 il lotto assegnato al dante causa si evince una consistenza di mq 5659,5. La scheda tecnica CALCOLO DEL VALORE DI CONVERSIONE AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 273/2002 E SMI ARREE allegata alla relazione identifica una consistenza di lotto pari a 5972,30mq. La scrivente in assenza di un documento sul punto aggiornato e non essendo a conoscenza di ulteriori fattori che hanno determinato questa ultima consistenza ha preferito comunque prendere in considerazione tale dato che trasformato (dalla documentazione fornita dal comune) in valore economico risulta pari a **€187.190,97**. Si precisa che tale importo è da considerarsi puramente indicativo e non definitivo; a seguito di eventuale nuova richiesta da parte dell'aggiudicatario il Comune provvederà a determinare il puntuale aggiornamento in termini economici.

NOTA PERITO IMPORTANTE 2:

la scrivente inoltre richiedeva con mail del 17.12.2025 alla presa d'atto dell' ormai spirata Convenzione se sussistono eventuali vincoli per l' alienazione del bene da parte dell'aggiudicatario il comune con mail del **19.01.2026 segnala:** “

La convenzione è scaduta ma i suoi effetti rimangono.

*Confrontandomi con il nostro Legale è emerso che la convenzione, in merito alle successive alienazioni, stabilisce che **sia il Comune ad autorizzare la cessione ma non indica il metodo per ricavarne il valore.***

Mentre per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è la norma nazionale che ne definisce le modalità la convenzione in essere non determina le modalità di calcolo del valore(mantenendo il diritto di superficie) della loro cessione.

Pertanto si ritiene il che valore stabilito dalla perizia legale sia applicabile al caso.

Resta inteso che l'eventuale trasformazione del diritto da superficie in proprietà sia soggetto alla contribuzione al Comune della quota dovuta dalla trasformazione medesima.

CONSIDERAZIONI PERITO:

1)Considerato quanto sopra NON si esclude pertanto che la determinazione del prezzo di cessione della proprietà superficiaria che stabilirà il comune potrebbe esser anche in effetti inferiore al prezzo di cessione proposto dalla scrivente e comunque inferiore alle aspettative di realizzo da parte dell'aggiudicatario .

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente per quanto già motivato in narrativa il compendio comprensivo dei relativi accessori e /o pertinenze –se presenti-, sono da considerarsi obbligatoriamente in lotto unico, come da prescrizione della già citata Convenzione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Locate di Triulzi (Lo), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato 2026;studio notarile OMISSIS (Milano): atti di compravendita (comparabili);pubblicazioni Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi se presenti e ritenuti validi di comparazione.

FONTI:

UNITA RESIDENZILI A TIPOLOGIA A3

Il mercato immobiliare a Locate di Triulzi (MI) offre opportunità per immobili ristrutturati, con prezzi

medi di vendita che a giugno 2024 si attestavano intorno a 2.208 €/m².

A febbraio 2026 a Locate di Triulzi, in generale, i prezzi degli **appartamenti ristrutturati** variano principalmente tra **1.500€ e 2.500€ al mq.**

Al fine di proporre un equo prezzo di mercato (al mq) la scrivente ha preferito orientarsi verso un valore economico generale in riferimento alle quotazioni immobiliari per fabbricati ristrutturati dato che il contesto (produttivi in area PIP) non risulta di facile comparabilità sul territorio circostante oltre all'abbinamento obbligatorio del fabbricato a deposito che certamente influisce il mercato immobiliare probabilmente verso un limitato interessamento .

Quotazioni mercato immobiliare Wikicasa rif. Febbraio 2026:

Locate di Triulzi (MI):Vendita €/mq **2.355,00**

DEPOSITO A TIPOLOGIA D7

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: marzo 2026

Fonte di informazione: <https://immobiliare.it> – annuncio n.119849498

Tipologia: **Capannone** in Locate di Triulzi, Via Europa;

stato: a vista buone dalle immagine pubblicate

Mq.: 2000 disposti su due livelli (uffici direzionale al p1)

Piano: =T-1

Cantina / Box: = Posti auto in corte pertinenziale

Certificazione energetica= //

RICHIESTA € 1.200.000

€/mq 600,00

COMPARATIVO 2

Data rilevazione: marzo 2026

Fonte di informazione: <https://immobiliare.mitula>= annuncio imm.re n. IT5290004742045706927

Tipologia: capannone + appartamento di mq 60+ uffici 145mq c. (Opera)

Accessori= area esterna

Stato: non segnalato

Mq.: 2200 c

Piano: T

CLASSE E.= non disponibile

RICHIESTA € 1.500.000,00

€ 680,00/mq

COMPARATIVO 3

Data rilevazione: marzo 2026

Fonte di informazione: <https://idealista.it>= annuncio imm.re n. 34104273

Tipologia: capannone + appartamento + uffici (Opera)

Accessori= area esterna

Stato: non segnalato

Mq.: 1800

Piano: 3 livelli

CLASSE E.= non disponibile

RICHIESTA € 450.000,00

€ 250,00/mq

COMPARATIVO 4

Data rilevazione: marzo 2026

Fonte di informazione: <https://trovacasa.it>= annuncio imm.re n. 76671-66264109

Tipologia: capannone + n. 2 appartamenti + uffici (Locate di Triulzi Via Romagna)

Accessori= area esterna

Stato: non segnalato

Mq.: 1750= capannone +palazzina uff. mq 600+ 2 app.ti e magazzino mq 250

Piano: + livelli

CLASSE E.= non disponibile

RICHIESTA € 950.000,00

€ 540,00/mq

(sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia _4* trimestre 2025)

Fonte: Banca di Italia

Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore e i tempi di vendita sono scesi sui rispettivi livelli minimi dall'inizio dell'indagine (- 8,00%)

OSSERVAZIONE NON PRESA IN CONSIDERAZIONE DAL PERITO VISTO L'ATIPICO CONTESTO DEL COMPENDIO STAGGITO.

Considerando gli elementi sopra descritti, effettuate opportune valutazioni si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa: €/mq 1700,00/1900,00 per le unità residenziali con i relativi accessori.

Considerando gli elementi sopra descritti, effettuate opportune valutazioni si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa: €/mq 200,00 circa per il fabbricato D7 con i relativi accessori .

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. 706 Unità immobiliare con accessori.	135,00	€ 228.000,00	€ 228.000,00
A.1. 707 Cantina	60,00	€ 45.600,00	€ 45.600,00
A.2. 708 Lavanderia	24,00	€ 22.800,00	€ 22.800,00
A.3. 702 Locale Box	A corpo	€ 20.000,00	€ 20.000,00
A.4. 704 Unità immobiliare con accessori	135,00	€ 141.950,00	€ 141.950,00
A.5. Fabbricato D7	2500,00c	€ 500.000,00	€ 500.000,00
		€ 938.350,00	€ 938.350,00
		€ 930.000,00	€ 930.000,00
BCNC (ESCLUSE aree di sedime 701/705)	4%	€ 40.000,00a	€ 40.000,00a
4% su € 930.000,00			
Totali:		€ 970.000,00	€ 970.000,00
			€ 970.000,00

8.3. Valutazione della proprietà superficiaria1/1:

Si rimette qui di seguito la proposta economica per la determinazione della proprietà superficiaria come da indicazione sopra segnalata:	- € 187.190,97
€ 970.000,00-€187.190,97=€ 782.800,00	€ 782.800,00
Arr.€ 780.000,00	€ 780.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 115.000,00a
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.000,00a
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 665.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 640.000,00

8.4. Prezzo base d'asta con decurtazione del -10% per contratti d'affitto in essere.

Per quanto riguarda la proposta dell'abbattimento del prezzo base d'asta in riferimento ai contratti d'affitto si specifica che sia per il sub. 704 (A3) che per il sub. 706 (A3) il contratto è in scadenza il 31.07.2027.

Per quanto riguarda invece il Sub. 705 (D7) il contratto è in scadenza il 31.05.2030.

Nota: analizzata la situazione in essere sia dell'unità 704 e quella del 706, atteso che per i sub 702/707/708 +BCNC (liberi-escluso sedime 701) gli stessi di fatto risultano annessi alle residenze di cui è intrinseca la fruizione e godimento da parte del debitore esecutato; rilevato altresì che fabbricato D7 risulta per l'intero locato, la scrivente ha preferito utilizzare un deprezzamento UNIVOCO, ovvero quale metodo ritenuto il più opportuno;
 € 640.000,00 -10% (64.000,00= ARR. 65.000,00)
 € 640.000,00-65.000,00=

€ 575.000,00

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

- 1) Perizia e rilievo fotografico + sub.705.
 Incarico e verbale di giuramento.

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 0) Certificati anagrafici: storico di residenza, stato civile, estratto per atto di matrimonio (OCCUPANTI)
 Visura Camerale
- 1) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione: allegati N. 3 CONTRATTI (704/706 attestazione di rinnovo)+705
- 2) Contratto Gabbie e Relazione a corredo
- 3) Documentazione Assicurazione in essere da richiedersi al professionista delegato/custode.
- 4) Richiesta/rilascio accesso atti all'ufficio Tecnico del Comune di Locate di Triulzi (MI) (PE allegate-fascicolo digitale)
- 5) Comunicazioni comunali
- 6) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita +nota Prodotto dal perito
- 7) Richiesta/Rilascio: Copia atto di provenienza + note Prodotto dal perito
- 8) Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- 9) Posizione condominiale: non presente
- 10) Relazione comunale per riscatto PP.
- 11) Estratto di mappa
- 12) Elaborato planimetrico attuale e pregresso
- 13) Visure per soggetto e storiche aggiornate
- 14) Planimetria 706/704/707/708/705/702+elaborato per BCNC (+ planimetrie beni soppressi)
- 15) APE presente 704/706
- 16) Documentazione Contratto d'affitto giugno 2026

Lodi, 25.06.2026

Il perito Arch. : Stefania Lucchini

