

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Rg. 247/2022

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001: unità immobiliare in SETTIMO MILANESE (MI), via Evangelista Torricelli 4.



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Settimo Milanese (MI) via Evangelista Torricelli 4.

Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 27, particella 82, subalterno 101.

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 17/03/2023, alla presenza dell'Avv. Francesca Palco, ovvero del Custode Giudiziario, e del Sig. ██████████, in qualità di uno dei due Esecutati, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile staggito.

Contratti di locazione in essere

NO.

L'Ufficio Ufficio Territoriale di Legnano di competenza dell'Agenzia delle Entrate in data 20/02/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, ha comunicato allo scrivente letteralmente quanto segue: "in riscontro alla sua richiesta, comunico che, da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, per gli immobili segnalati, non risultano contratti di locazione in essere, registrati a nome dei Sigg.ri ██████████, in qualità di danti causa".

(allegato 4)

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 179.00,00**

da occupato: l'immobile adibito a carrozzeria risulta utilizzato dal Sig. ██████████ insieme a ditta collaboratrice senza titolo.

LOTTO 001**(Capannone ad uso laboratorio)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

nel Comune di Settimo Milanese (MI), in via Evangelista Torricelli 4, capannone ad uso laboratorio, attualmente adibito a carrozzeria, dotato di cabina forno di verniciatura ubicata all'interno del capannone, con annesso servizio igienico con antibagno e piccolo prefabbricato, adibito ad ufficio, posti esternamente al capannone sull'area esterna di pertinenza a confine con la via Torricelli, oltre a due tettoie ubicate sull'area esterna a confine con il Fontanile S. Agnese.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento trascritto in data 29/03/2022 ai nn. 41877/28271, grava sull'immobile in oggetto, a favore di

ed a carico di

, ciascuno per quota 1/2 piena proprietà in regime di separazione.

Il suddetto pignoramento grava sull'immobile identificato al NCEU di Settimo Milanese al fg. 27 mapp. 82 sub. 101.

Eventuali comproprietari:

NO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati come segue: (all. 3)

Intestato a:

ciascuno per quota 1/2 piena proprietà in regime di separazione.

Comune di SETTIMO MILANESE (MI)

dati identificativi: **fg. 27 part. 82 sub. 101**

dati classamento: categoria **C/3**, classe 3, consistenza 288 m², superficie catastale 268 m², rendita catastale € 639,58.

Indirizzo: VIA TORRICELLI n. 4 Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Da nord ed in senso orario: mappale 17, via Torricelli, mappale 42, Fontanile S. Agnese, metà compreso.

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

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con l'identificazione e la titolarità del bene.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Settimo Milanese (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Destinazione: Industriale

Tipologia prevalente: Laboratori e capannoni industriali

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

Servizi offerti dalla zona:

si evidenzia che la zona, data la sua ubicazione periferica, è decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune di Settimo Milanese dove sono concentrati i servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola elementare Carla Fracci a circa 1,5 km, Istituto Comprensivo Munari a circa 2,6 km, Filiale di primario Istituto Bancario a circa 2,1 km, Ufficio Postale a circa 2,0 km, Farmacia Seguro a circa 2,1 km, Supermercato Carrefour a circa 3,3 km, Ospedale San Carlo a circa 4,8 Km, Municipio a circa 3,1 km, Stazione della Metropolitana fermata Bisceglie a 3,9 km, Stazione Ferroviaria di Cesano Boscone a 5,2 km.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 433 a circa 1,6 km, Stazione della Metropolitana fermata Bisceglie a 3,9 km, Stazione Ferroviaria di Cesano Boscone a 5,2 km.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 0,5 Km innesto con l'autostrada A50 Tangenziale Ovest di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Settimo Milanese (MI), in via Evangelista Torricelli 4, capannone ad uso laboratorio, attualmente adibito a carrozzeria, dotato di cabina forno di verniciatura ubicata all'interno del capannone, con annesso servizio igienico con antibagno e piccolo prefabbricato, adibito ad ufficio, posti esternamente al capannone sull'area esterna di pertinenza a confine con la via Torricelli, oltre a due tettoie ubicate sull'area esterna a confine con il Fontanile S. Agnese.

La costruzione è stata realizzata negli anni 1963-1964.

- struttura: maglia di pilastri e travi di calcestruzzo armato con solaio di copertura in laterizio armato gettato in opera di spessore 20 + 5 cm.;
- facciate: muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- accessi di passo carraio: doppio accesso di passo carraio mediante due cancelli metallici con apertura a scorrere su binari;
- accesso di passo pedonale: porta metallica singola ad unica anta;
- portineria: non presente in quanto trattasi di laboratorio singolo;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

Nota bene: non è stato possibile ispezionare il manto di copertura del capannone in oggetto; secondo quanto riferito dal sig. ████████, in qualità di co-proprietario, la copertura di tipo piano è rivestita da manto impermeabile di tipo ardesiato.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Tipologia: Capannone singolo ad uso laboratorio dotato internamente di cabina forno di verniciatura e di servizio igienico con antibagno oltre che di box prefabbricato adibito ad ufficio entrambi ubicati sull'area cortilizia pertinenziale esclusiva adiacente alla via pubblica Torricelli.

- esposizione: doppia;
- pareti esterne del capannone: muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- pareti interne: non sono presenti pareti all'interno del capannone;
- rivestimento pareti del servizio igienico: in piastrelle ceramiche; si segnala che è stato rimosso il rivestimento in piastrelle ceramiche del tratto di muro compreso tra il lavabo fino ad arrivare al muro d'intersezione ortogonale, e per un'altezza di circa 80 cm; verosimilmente si è verificato il distacco delle piastrelle;
- n. 2 portoni di passo carraio: telaio in ferro ed apertura a scorrere su binario;
- pavimento del capannone: piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- pavimento del servizio igienico: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni: serramenti in ferro con vetro semplice;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: esterno in tubi di PVC e di acciaio fino ai punti utilizzatori costituiti da frutto esterno;
- impianto di illuminazione: realizzato con corpi illuminanti tubolari appesi all'impalcato della copertura;
- imp. Idrico del servizio igienico: sotto traccia; il servizio igienico è dotato di lavabo e w.c.;
- imp. termico: allo stato attuale assente; è presente un generatore di calore per il forno della carrozzeria posto sotto le tettoie sul retro del capannone in adiacenza al Fontanile S. Agnese;
- acqua calda sanitaria: è presente un boiler elettrico nell'antibagno;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: altezza interna misurata del laboratorio 3,98 m circa all'intradosso del solaio di copertura, con altezza interna misurata sotto trave pari circa 3,60 m; altezza interna misurata del servizio igienico 2,42 m circa;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta sufficiente.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui risulta inserito il laboratorio è ad uso artigianale-produttivo ed è posta in posizione periferica del Comune di Settimo Milanese.

Gli edifici che sono presenti nella zona, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive, hanno destinazione in prevalenza ad uso terziario e produttivo, e l'area circostante risulta urbanizzata.

Si evidenzia che la zona, data la sua ubicazione periferica, è decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune di Settimo Milanese dove sono concentrati i servizi necessari alla vita della comunità.

La fermata dell'autobus 433 dista circa 1,6 km e permette il collegamento con la Stazione della Metropolitana Milanese, fermata Bisceglie, distante circa 3,9 km; il collegamento con la rete autostradale dista circa 0,5 Km dove si trova l'innesto con l'autostrada A50 Tangenziale Ovest di Milano.

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Dalla Visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione.

ne energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo effettuato in data 17/03/2023, alla presenza dell'Avv. Francesca Palco, ovvero del Custode Giudiziario, e del Sig. [REDACTED], in qualità di uno dei due Esecutati, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile staggito.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

L'Ufficio Ufficio Territoriale di Legnano di competenza dell' Agenzia delle Entrate in data 20/02/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, ha comunicato allo scrivente letteralmente quanto segue: "in riscontro alla sua richiesta, comunico che, da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, per gli immobili segnalati, non risultano contratti di locazione in essere, registrati a nome dei Sigg.ri [REDACTED], in qualità di danti causa".

(allegato 4)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED]

ciascuno per quota 1/2 di piena proprietà in regime di separazione,

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Pessina Vincenzo di Rho (MI), in data 31/03/2010, rep. n. 42305/15030, trascritto a Milano 2 in data 02/04/2010 ai nn. 41930/25592.

(Allegato 2 – titolo di provenienza)

Bene proveniente da:

[REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 In regime di comunione legale

[REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 In regime di comunione legale con

[REDACTED], per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1

4.2. Precedenti proprietari

- Al **ventennio** il bene pignorato, pervenne alla signora [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito notaio Sessa di Milano del 20/04/1962 (**ante ventennio**), n. 10548/30918 di repertorio, trascritto presso la Conserva-

toria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16/05/1962 ai nn. 25973/20740, ed era di proprietà di

- con atto di permuta a rogito notaio Caspani Massimo di Como (CO), in data 01/06/2004, rep. n. 44985, trascritto a Milano 2 il 23/06/2004 ai nn. 90427/45615, il bene pignorato, unitamente ad altri immobili estranei alla procedura esecutiva, pervenne **a favore di** [REDACTED], per quota 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED], contro [REDACTED], per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1, e che si era riservata il diritto di usufrutto.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. ANTONIO TROTTA, Notaio in Pavia, alla data del 06/05/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto e a Conservatoria di Milano in data 20/04/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2010 ai nn. 41931/9052 derivante da atto a garanzia di **mutuo fondiario** a rogito atto Notaio Pessina Vincenzo con sede in Rho (MI) in data 31/03/2010 rep. n. 42306/15031, **a favore di** [REDACTED], **contro** [REDACTED], per la quota di 1/2, e [REDACTED], per la quota di 1/2, importo ipoteca € 400.000,00 di cui € 207.686,48 capitale, durata del vincolo 15 anni.

Grava sull'immobile oggetto del pignoramento.

ipoteca giudiziale assente

ipoteca legale assente

• **Pignoramenti**

1°)

Pignoramento trascritto in data 20/01/2021 ai nn. 6099/3993, nascente da ATTO ESECUTIVO - verbale di PIGNORAMENTO con atto a rogito di U.N.E.P. del Tribunale di Milano, con sede in Milano (MI), in data 10/12/2020 rep. n. 14861 **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]

Il suddetto pignoramento grava sull'immobile in oggetto identificato al NCEU di Settimo Milanese al fg. 27 mapp. 82 sub. 101.

2°)

Pignoramento trascritto in data 29/03/2022 ai nn. 41877/28271, grava sull'immobile in oggetto, **a favore di** [REDACTED] **ed a carico di** [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 indivisa di piena proprietà.

Il suddetto pignoramento grava sull'immobile in oggetto identificato al NCEU di Settimo Milanese al fg. 27 mapp. 82 sub. 101.

• **Altre trascrizioni**

NO

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un Condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

-

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si per quanto riguarda il capannone, no per quanto riguarda il piccolo prefabbricato adibito ad ufficio posto sull'area scoperta a lato della via pubblica in quanto la soglia del pavimento presenta un dislivello di circa 15 cm rispetto al piano di calpestio dell'area cortilizia, che però è facilmente superabile mediante l'utilizzo di una piccola rampa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata realizzata negli 1963-1964, secondo le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, e risulta azionata nel vigente PGT del Comune di Settimo Milanese in zona "B/P / Produttiva esistente e di completamento"

Articolo 18 - Zona B/P Produttiva Mista Esistente E Di Completamento

18.1 - Destinazioni d'uso

Lo stato di fatto è caratterizzato dalla compresenza, anche nell'ambito di una stessa unità locale,

di attività di produzione di beni materiali e di servizi: insediamenti produttivi esistenti e in attività, prevalentemente industriali o artigianali (ambienti per la produzione manifatturiera vera e propria, magazzini, uffici tecnici e amministrativi, attività di ricerca e laboratorio, spazi espositivi connessi a dette attività produttive insediate nella zona), con presenza significativa di attività terziarie (magazzini di attività commerciali generalmente non esercitate in zona, sedi di attività professionali, di ricerca e laboratorio, di servizio alle imprese, collegate con le attività produttive presenti o da esse autonome), e presenza marginale di residenza (sia collegata alle attività produttive che, raramente, autonoma da queste) e rari lotti liberi da edificazione.

La destinazione d'uso principale della zona B/P è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (S). La residenza (R) è esclusa.

Per quanto riguarda la conformità dal punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai cap. 7.2 e 7.3.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI SETTIMO MILANESE

- **Nulla Osta Edilizio n. 95/1962 del 09/07/1962** per "nuova costruzione edificio industriale deposito materiale" (Allegato 5)

Relativamente al suddetto Nulla Osta non è stato reperito alcun certificato di agibilità, ma è stato reperito il collaudo statico (Allegato 9)

C.E. in Sanatoria n. 16/94, P.E. n. 734 in sanatoria, prot. 2685 del 09/02/1994 per realizzazione di tettoie e servizi igienici nel retro del capannone; realizzazione di tettoia nell'area a cortile e modifiche interne ed esterne al capannone; (Allegato 6)

DIA prot. 12413 del 20/04/2010 per manutenzione straordinaria concernenti modifiche interne e di facciata (Allegato 7).

La direzione dei lavori di cui alla suddetta DIA era stata affidata al Geom. Giovanni Redaelli che però in data 01/03/2011 ha comunicato al Comune letteralmente quanto segue: "Comunicazione di **rinuncia all'incarico di direttore lavori e segnalazione di opere difformi**"; nella suddetta comunicazione il professionista rinuncia all'incarico di direttore dei lavori per l'avvenuta parziale **realizzazione di un corpetto bagni, posto all'esterno dell'edificio** esistente, **non raffigurato sugli elaborati di progetto**, pertanto in contrasto con le opere autorizzate con suddetta DIA a sua firma; In qualità di direttore lavori ha letteralmente precisato che "quanto realizzato è avvenuto senza che io ne venissi informato e senza la mia autorizzazione".

Si precisa che sull'elaborato di progetto della **DIA prot. 12413 del 20/04/2010 il bagno con relativo antibagno e l'ufficio erano stati disegnati all'interno del capannone mentre invece nello stato di fatto sono stati realizzati all'esterno sull'area cortilizia di pertinenza del capannone con incremento della superficie coperta.**

Successivamente, **in data 27/05/2010, è stata presentata la Pratica Edilizia 7/2010, prot. 17110.7, per richiesta DEROGA alla distanza di confine per realizzazione di bagno con antibagno; si segnala che in merito non è stato rilasciato alcun permesso edilizio come riferito dal Tecnico del Comune che ha fornito le pratiche edilizie allo scrivente in occasione dell'accesso all'Archivio del Comune.**

Eventuale presenza o meno certificato agibilità/abitabilità

Si segnala che dalla ricerca effettuata presso l'Archivio del Comune di Settimo Milanese, e con riferimento al Nulla Osta Edilizio n. 95/1962 del 09/07/1962 che autorizzò la "nuova costruzione edificio industriale deposito materiale", **non è stato reperito alcun certificato di Agibilità.**

Si evidenzia che è stato reperito il COLLAUDO STATICO che si allega alla presente (Allegato 9).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato l'immobile come meglio descritto nel cap. 7.2, per richiedere al

Comune il rilascio del certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative.

7.2. Conformità edilizia: NO

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito **non corrisponde ai disegni di progetto** forniti dall'Archivio del Comune di Settimo Milanese.

Le difformità riscontrate sono:

- con riferimento al **Nulla Osta Edilizio n. 95/1962 del 09/07/1962** si segnala che nello stato di fatto è stato realizzato un corpetto adibito a bagno con antibagno, posto all'esterno dell'edificio sull'area cortilizia di pertinenza, che non risulta raffigurato sugli elaborati di progetto del suddetto Nulla Osta Edilizio; inoltre, nello stato di fatto non è più presente il W.C. rappresentato sul disegno di progetto del suddetto Nulla Osta Edilizio ed ubicato sul retro del capannone a lato del Fontanile S. Agnese; ed ancora nello stato di fatto è stato posizionato sull'area cortilizia di pertinenza un piccolo corpo di tipo prefabbricato adibito ad ufficio, avente una superficie di circa 10 mq, che non risulta rappresentato sul disegno di progetto del suddetto Nulla Osta Edilizio.

- con riferimento alla **C.E. in Sanatoria n. 16/94, P.E. n. 734, prot. 2685 del 09/02/1994**, per realizzazione di tettoie e servizi igienici nel retro del capannone (realizzazione di tettoia nell'area a cortile e modifiche interne ed esterne al capannone), si segnala che nello stato di fatto è stato realizzato un corpetto adibito a bagno con antibagno, posto all'esterno dell'edificio sull'area cortilizia di pertinenza (in corrispondenza della tettoia disegnata sul progetto) che non risulta raffigurato sugli elaborati di progetto della suddetta sanatoria; inoltre, nello stato di fatto non sono più presenti i due W.C. rappresentati sul disegno di progetto della suddetta Sanatoria ed ubicati sul retro del capannone a lato del Fontanile S. Agnese; ed ancora nello stato di fatto è stato posizionato sull'area cortilizia di pertinenza un piccolo corpo di tipo prefabbricato adibito ad ufficio, avente una superficie di circa 10 mq, che non risulta rappresentato sul disegno di progetto della suddetta sanatoria; ed ancora nello stato di fatto sono state demolite le pareti interne che dividevano in due zone il capannone e che sono rappresentate sulla tavola di progetto della suddetta sanatoria;

- con riferimento alla **DIA prof. 12413 del 20/04/2010** per manutenzione straordinaria concernente modifiche interne e di facciata, si segnala che la direzione dei lavori della suddetta DIA era stata affidata al Geom. Giovanni Redaelli che però in data 01/03/2011 ha comunicato al Comune letteralmente quanto segue: "Comunicazione di **rinuncia all'incarico di direttore lavori e segnalazione di opere difformi**"; nella suddetta comunicazione il professionista rinuncia all'incarico di direttore dei lavori per l'avvenuta parziale **realizzazione di un corpetto bagni, posto all'esterno dell'edificio** esistente, **non raffigurato sugli elaborati di progetto**, pertanto in contrasto con le opere autorizzate con suddetta DIA a sua firma, e precisando, in qualità di direttore lavori, letteralmente che "quanto realizzato è avvenuto senza che io ne venissi informato e senza la mia autorizzazione".

Successivamente, **in data 27/05/2010, è stata presentata la Pratica Edilizia 7/2010**, prot. 17110.7, per richiesta **DEROGA alla distanza di confine per realizzazione di bagno con antibagno ma in merito non è stato rilasciato alcun permesso edilizio come riferito dal Tecnico del Comune** che ha fornito le pratiche edilizie allo scrivente in occasione dell'accesso all'Archivio del Comune.

In merito si evidenzia che Il Geom. Giovanni Redaelli (firmatario della DIA del 20/04/2010) nella RELAZIONE TECNICA, allegata con riferimento alla DIA del 20/04/2010, ha evidenziato che il capannone è dotato di copertura piana, di cortile nel lato d'ingresso e di n° 3 tettoie condonate con Concessione a sanatoria del 03/02/1994, poste una nel cortile esterno e le altre due nel retro, e che gli interventi consistono in "modifica della facciata su cortile, creazione di corpo bagno/antibagno esterno pertinenziale al plesso esistente, chiusura in facciata della finestra del bagno"; nella relazione il geom. Redaelli precisa inoltre che il corpo bagni, pertinenziale al plesso esistente, è da realizzarsi in deroga alle Norme Tecniche di Attuazione del 14/02/2009, che le opere verranno realizzate nel cortile esterno, nello spazio coperto dalla tettoia, e che **verranno versati gli oneri di urbanizzazione** calcolati come da tabella allegata alla Pratica Edilizia 7/2010; si evidenzia che il Comune di Settimo Milanese ha trasmesso la suddetta Pratica Edilizia 7/2010 alla ASL della Provincia di Mila-

no n. 1 per "acquisire un parere" ma che la ASL di Milano 1 **ha restituito senza parere** la suddetta pratica precisando che **"tale tipologia di pratica non rientra tra quelle soggette all'obbligatorietà del parere ASL"**.

Si evidenzia che con riferimento alla DIA del 20/04/2010 e successiva Pratica Edilizia 7/2010 con richiesta di **DEROGA**, in base a quanto si è potuto reperire in occasione dell'accesso dello scrivente presso l'Archivio del Comune e a quanto riferito dall'Addetta del Comune che ha messo a disposizione le pratiche, **il Comune di Settimo non ha formulato eventuale diniego né ha rilasciato alcun permesso edilizio**.

- con riferimento alla **DIA prot. 12413 del 20/04/2010** , si segnala che nello stato di fatto è stato realizzato un corpetto adibito a bagno con antibagno, posto all'esterno dell'edificio sull'area cortilizia di pertinenza (in corrispondenza della tettoia disegnata sul progetto) che non risulta raffigurato sugli elaborati di progetto della suddetta DIA; inoltre sul disegno di progetto della DIA **era stata prevista all'interno del capannone la realizzazione di un ufficio** con ingresso che, **nello stato di fatto, non è stato costruito**, ma è stato posizionato sull'area cortilizia di pertinenza un piccolo corpo di tipo prefabbricato adibito ad ufficio, avente una superficie di circa 10 mq, che non risulta rappresentato sul disegno di progetto della suddetta DIA.

Stante la situazione e difformità sopra descritte **non è possibile attestare la regolarità edilizia dell'immobile**.

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in parziale sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Settimo Milanese, verificando la possibilità in deroga, o meno, di mantenere il corpetto del bagno con antibagno all'esterno del capannone, nel rispetto della assentita superficie coperta (recuperando eventualmente parte di quest'ultima mediante la eventuale rimozione delle tettoie sul retro del capannone), e versando in caso affermativo gli oneri di urbanizzazione / costruzione, e prevedendo, ove non consentito, alla rimozione del piccolo corpo di tipo prefabbricato adibito ad ufficio ubicato sull'area cortilizia di pertinenza, con conseguente realizzazione dell'ufficio all'interno del capannone come già previsto nel disegno di progetto della DIA del 20/04/2010.

Nel caso in cui il capannone continui ad essere utilizzato come officina di carrozzeria, si dovrà denunciare nel permesso edilizio da presentare la cabina forno per la verniciatura delle autovetture installata all'interno dell'immobile.

Dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Costi stimati: € 7.000,00, considerando un costo medio professionale di € 1.500,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia, un'ammenda di circa € 1.000,00, ed un costo di € 4.500,00 per i lavori utili per la regolarizzazione.

Nota bene: si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia **devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario**, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, **acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Milanese per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile**.

Dai costi sopra stimati sono escluse eventuali sanzioni pecuniarie superiori a quella preventivata e/o eventuali interventi e modifiche richiesti dalle autorità competenti del Comune di Settimo Milanese.

Si precisa inoltre che nel suddetto importo non è compresa la spesa per ottenere il rilascio del certificato di agibilità e per l'ottenimento del quale sarà necessario presentare la documentazione tecnica, secondo le vigenti normative.

Conformità catastale: NO.

Al sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito **non corrisponde alla planimetria catastale**.

Le difformità riscontrate sono:

- nello stato di fatto è stato realizzato un corpetto adibito a bagno con antibagno, posto all'esterno dell'edificio sull'area cortilizia di pertinenza, al posto della tettoia rappresentata sul disegno, che non risulta raffigurato sulla planimetria catastale;
- nello stato di fatto non sono presenti i 2 W.C. rappresentati sulla planimetria catastale, ed ubicati sul retro del capannone;
- nello stato di fatto è stato posizionato sull'area cortilizia di pertinenza un piccolo corpo di tipo prefabbricato adibito ad ufficio che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale.

Pertanto per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della presente relazione.

Sono regolarizzabili mediante:

sarà necessario, dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile, aggiornare la planimetria catastale al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità sia edilizia che catastale.

Costi stimati: € 500,00.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
Laboratorio	mq.	260	100%	260,00
Servizio igienico	mq.	10	50%	5,00
Tettoie lato Fontanile	mq.	32	20%	6,40
Area cortilizia lato via Torricelli	mq.	90	10%	9,00
		TOTALE	TOTALE	280,4

Nota bene: stante le irregolarità precisate nel cap. 7.2 si è ritenuto di non attribuire alcun valore al piccolo corpo prefabbricato adibito ad ufficio, avente una superficie di circa 10 mq, e posizionato sull'area esterna cortilizia di pertinenza.

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: SETTIMO MILANESE

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia: **Laboratori**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 500 / prezzo max. 750 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,4 / prezzo max. 4,8 (Euro/mq x mese)

- **Borsino immobiliare**

Laboratori

Valore Euro/mq: Valore minimo 441, Valore medio 546, Valore massimo 651 Euro/mq

- **Agenzie immobiliari di zona**

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	280,4	€ 700,00	€ 196.280,00
			TOTALE	€ 196.280,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 001	€ 196.280,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.814,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 7.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (N.B.: l'immobile non fa parte di un condominio)	€ 0,00
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 178.966,00
arrotondato	€ 179.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Assente.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 29/04/2023

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 4) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di insussistenza di contratto di locazione
- 5) Nulla Osta Edilizio n. 95/1962 del 09/07/1962
- 6) C.E. in Sanatoria n. 16/94 del 09/02/1994
- 7) DIA del 20/04/2010
- 8) Istanza DEROGA del 27/05/2010
- 9) Collaudo Statico
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11) Documentazione Fotografica