



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 1058/2021

GIUDICE: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Cristina Reina**

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 - unità immobiliare in Milano (MI) - viale Monza 53/A



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**
Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582
Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano
e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it
PEC: cavallo.10477@oamilano.it



SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| INDICE SINTETICO | 2 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI | 3 |
| 1.1. Descrizione dei beni | 3 |
| 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato | 3 |
| 1.3. Identificazione catastale | 3 |
| 1.4. Coerenze | 4 |
| 2. DESCRIZIONE DEI BENI | 4 |
| 2.1 Inquadramento territoriale | 4 |
| 2.2 Caratteristiche descrittive edificio | 5 |
| 2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati | 7 |
| 2.4 Attestato di Prestazione Energetica | 8 |
| 2.5 Certificazioni conformità impianti..... | 9 |
| 2.6 Certificazioni idoneità statica | 9 |
| 2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili | 9 |
| 3. STATO OCCUPATIVO | 9 |
| 3.1 Detenzione dei beni | 9 |
| 3.2 Contratti di locazione/comodato | 9 |
| 4. PROVENIENZA | 9 |
| 4.1 Attuali proprietari | 9 |
| 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) | 10 |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 11 |
| 5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente..... | 11 |
| 5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni | 11 |
| 5.1.2 Misure penali..... | 11 |
| 5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite..... | 11 |
| 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione..... | 11 |
| 5.1.5 Altre limitazioni d'uso | 11 |
| 5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura | 12 |
| 5.2.2 Iscrizioni..... | 12 |
| 5.2.3 Pignoramenti | 14 |
| 6. ALTRE INFORMAZIONI..... | 14 |
| 6.1 Informazioni condominiali..... | 14 |
| 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE | 15 |
| 7.1 Pratiche edilizie | 15 |
| 7.2 Conformità edilizia..... | 17 |
| 7.3 Conformità catastale | 20 |
| 7.4 Situazione urbanistica | 20 |
| 8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA..... | 20 |
| 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza | 20 |
| 8.2 Calcolo della superficie commerciale | 21 |
| 9. STIMA DEI BENI | 21 |
| 9.1 Criterio di stima | 21 |
| 9.2 Fonti di informazione | 22 |
| 9.3 Calcolo del valore di mercato | 23 |
| 9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria..... | 24 |
| 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE | 24 |
| 11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' | 25 |
| 12. ALLEGATI | 26 |



INDICE SINTETICO

Lotto 1

Ufficio/laboratorio

Indirizzo e piano: _____ Milano (MI), viale Monza 53/A, PT - 1 - S1
 Categoria: _____ uffici e studi privati A/10
 Tipologia: _____ ufficio/laboratorio su due piani collegati
 con scale interne, oltre servizi e cantine
 Dati Catastali: _____ foglio 231, particella 403, subalterno 701
 Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ occupato - titolo opponibile scade 31/08/2027
 Creditori iscritti: _____ si
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ no
 Conformità catastale: _____ no
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ___ si
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **797,00 m²**
 Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 1.040.000,00**
 Valore vendita giudiziaria lotto occupato: _____ **€ 832.000,00**



Immobilie in Milano

Viale Monza 53/A

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 28/09/2021, dal notaio Dr. Francesco Pallino, Milano.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Milano, viale Monza 53/A, porzione di fabbricato ad uso ufficio/laboratorio con locali e servizi posti al piano terreno, oltre locali e servizio al piano primo soppalcato e vani accessori al piano interrato, collegati da scale interne tra i vari piani.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà degli immobili di:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Note: risulta un atto di modifica della ragione sociale da [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED], trascritto dal notaio Avv. Egidio Mombelli, in [REDACTED] il 23/06/2020, inserto A, n. 1073. **Allegato 1: atto modifica ragione sociale, 23/06/2020, inserto A, n. 1073**

1.3. Identificazione catastale

Porzione di fabbricato ad uso ufficio/laboratorio, oltre cantina

- **Dati identificativi:** foglio 231, particella 403, subalterno 701
- **Dati di classamento:** uffici e studi privati A/10, classe 2, consistenza 28 vani, superficie catastale 964,00 mq, rendita € 10.700,99
- **Indirizzo e piano:** Milano, viale Monza 53, PT - 1 - S1
- **Intestati:**
 - [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale: [REDACTED]
- **Situazione dell'unità immobiliare - dati derivanti da:**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/07/2009 protocollo n. MI0767109 in atti dal 24/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 186050.1/2009)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/07/2009 protocollo n. MI0767107 in atti dal 24/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 186048.1/2009)
 - VARIAZIONE del 10/02/1997 in atti dal 10/02/1997 CAMBIO D'USO AD UFFICIO (n. 351154.1/1997)
- **Situazione degli intestati - dati derivanti da:**
 - 22/06/2021 - [REDACTED] con sede in [REDACTED] - CF [REDACTED]
Proprietà per 1/1 - atto pubblico del 22/06/2021 TRASFERIMENTO A SOCIO A SEGUITO DI CHIUSURA DI SOCIETÀ
 - 27/07/1999 - [REDACTED] con sede in [REDACTED] - CF [REDACTED]
Proprietà per 1/1 fino al 22/06/2021 - atto pubblico del 27/07/1999 COMPRAVENDITA
 - 07/10/1998 - [REDACTED] con sede in [REDACTED] - CF [REDACTED]
Proprietà per 1/1 fino al 27/07/1999 - atto pubblico del 07/10/1998 COMPRAVENDITA



- 25/06/1997 - [REDACTED] con sede in [REDACTED] - CF [REDACTED]
Proprietà per 1/1 fino al 07/10/1998 - atto pubblico del 25/06/1997 TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- 10/02/1997 - [REDACTED] con sede in [REDACTED] - CF [REDACTED]
Proprietà fino al 10/02/1997
- **Annotazioni:**
 - 9/11/2015 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
 - 24/07/2009 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
 - 10/02/1997 - classamento proposto (D.M. 701/94)

Osservazioni:

- dai registri immobiliari italiani e dall'intestazione catastale, non risulta nessun cambio di denominazione della società '[REDACTED]' in '[REDACTED]'.

Da verificare e rettificare la corretta intestazione.

- L'originaria unità immobiliare censita al foglio 231, particella 403, sub. 501, categoria non precisata (destinazione funzionale laboratorio e uffici), in data 10/02/1997 con scheda n. 351154.1/1997, veniva soppressa e variata, con motivazione CAMBIO D'USO AD UFFICIO, dando origine al sub. 701, categoria A/10, 28 vani (ufficio).

- Da rettificare il numero civico: da 53 a 53/A.

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **della porzione di fabbricato:** proprietà ai mappali 398 e 399, cortile comune mappale 267, altra proprietà al mappale 465, proprietà ai mappali 404, 410, 272, 401, 397.

Allegato 2: visure storiche sub. 701 ex sub. 501

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Milano, viale Monza 53/A

Fascia/Zona: centrale, NIL 20 Loreto/NoLo - Municipio 2

Densità abitativa: 26.219 ab/kmq

Popolazione straniera: 33,4%

Tessuto edificato: 41,6%

Verde: 9,6%

Residenti 2017/44.572 - residenti 2030/50.502 (previsione)

Rigenerazione e trasformazione: 223,6 mq in attuazione - 7.588,90 mq in previsione

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

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

Attrazioni paesaggistiche/storiche: Naviglio Martesana, parco Trotter, NoLo

Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

- negozi, ristoranti e bar, stazione Centrale, cinema Beltrade

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea 56 - fermata via Padova/Pasteur - distanza 400 m;

- tram: linea 1 - fermata via Venini/via Sauli - distanza 300 m;

- metropolitana: linea 1 - fermata Pasteur - distanza 100 m;

- strade: viale Monza - distanza ---; piazzale Loreto - distanza 650 m.





Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Milano nelle vicinanze di piazzale Loreto, con accesso pedonale e carrabile da viale Monza 53/A.

Il complesso edilizio è costituito da un corpo di fabbrica (estraneo alla procedura) a destinazione residenziale (tipologia in linea) con prospetto su viale Monza e cortile condominiale interno da cui si accede al fabbricato industriale interno, oggetto di pignoramento (un piano fuori terra e un piano interrato). La posizione dell'edificio è decentrata, ma facilmente raggiungibile in auto e con i mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è tipica di un fabbricato industriale d'epoca: struttura tradizionale in muratura portante con pilastri interni in ferro, la copertura è a falde (tipologia industriale a shed), con una porzione limitata di copertura piana impermeabilizzata con guaina. Il soppalco interno ha una struttura portante in ferro con piano di calpestio realizzato con tavole di legno; le scale interne di collegamento sono in ferro verniciato. Le delimitazioni interne dei vari vani sono realizzate con pareti in cartongesso e/o pareti vetrate.

Lo stato manutentivo delle parti esterne del complesso edilizio/condominio (facciate, cortile, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente buono.

Lo stato manutentivo interno/esterno della porzione di fabbricato oggetto di stima è da considerarsi complessivamente scadente (l'immobile si presenta in condizioni di abbandono e degrado da lungo tempo, forse dal 1997). Il piano di calpestio del soppalco presenta rotture in diverse porzioni e non garantisce la sicurezza delle persone (passaggio e permanenza). Tutto il fabbricato necessita di un intervento urgente e accurato di manutenzione straordinaria. Servizio di portineria assente, ascensore assente.



Fig. 3: estratto mappa, individuazione fabbricato e accessi

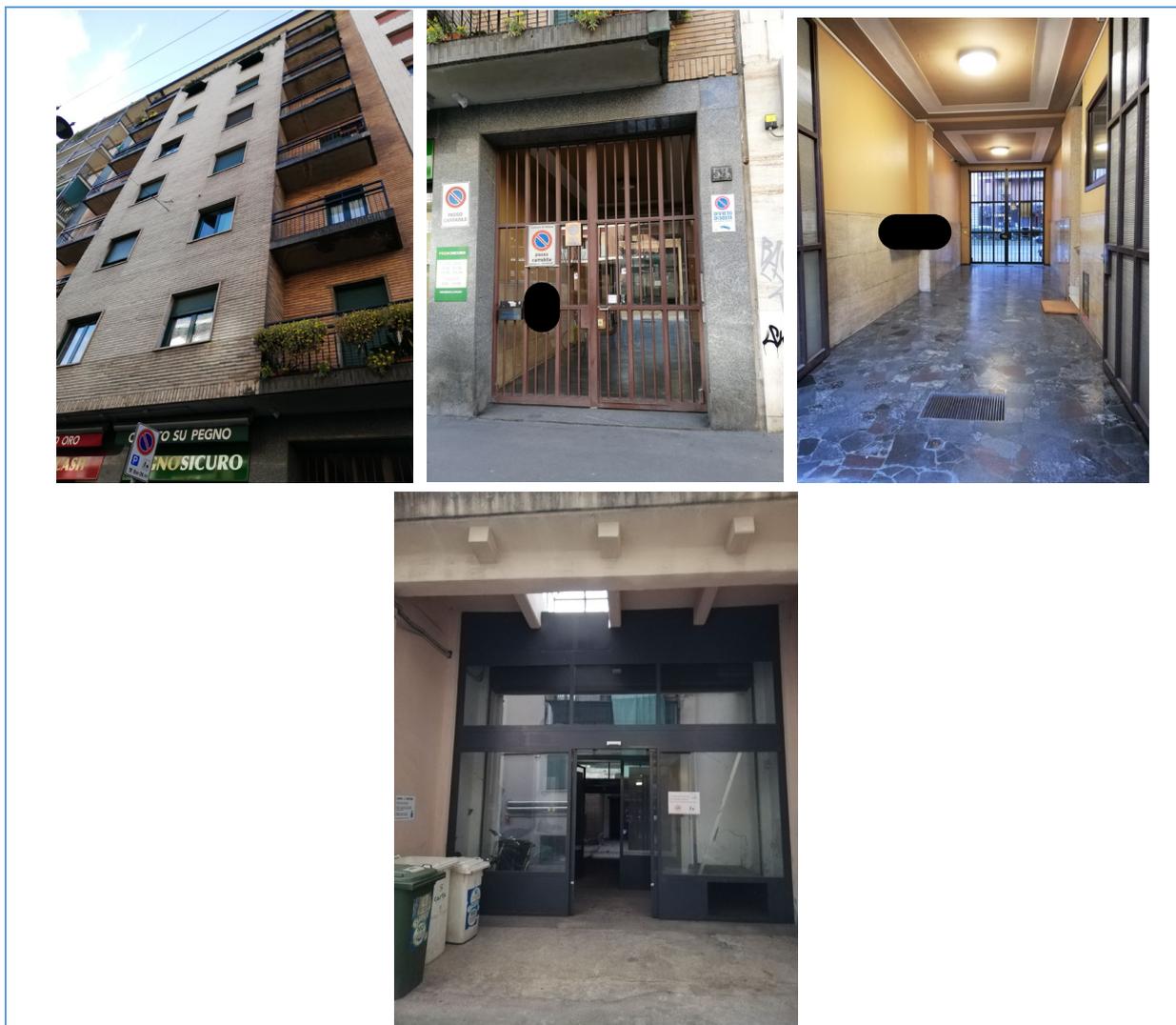


Fig. 4 - 5: vista fabbricato esterno/accesso da viale Monza 53/A, accesso al fabbricato interno oggetto di stima



Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:

| <i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i> | <i>stato conservativo</i> |
|---|---------------------------|
| Facciate: intonaco liscio tinteggiato | Scadente |
| Portone d'ingresso: ferro e vetro | Normale |
| Pavimentazione esterna: cemento liscio (cortile) | Normale |
| Scale interne: pedate in legno, pianerottoli legno, parapetto ferro verniciato (tavole in legno sfondate) | Scadente |
| Manto di copertura: coppi (non visibile direttamente), guaina (non visibile direttamente) | Degradato |
| <i>impianti:</i> | |
| <i>stato conservativo</i> | |
| Citofonico: no | --- |
| Ascensore: no | --- |
| Elettrico: si (fornitura energia disattivata) | Scadente |
| Termico centralizzato: si | Scadente |
| Idrico: si | Scadente |
| Rete fognaria: si | Normale |

| <i>strutture:</i> | <i>stato conservativo</i> |
|---|---------------------------|
| Copertura: in parte a falde con finestre (shed), in parte piana (non visibile direttamente la struttura) | Degradato |
| Solai: solaio piano soppalco/struttura in ferro verniciato e assito in legno - solaio piano terra/struttura mista ferro e laterizio | Degradato |
| Strutture verticali: in muratura di mattoni pieni | Scadente |

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

finiture ufficio/laboratorio e cantine *stato conservativo*

Piano T - 1 soppalco - S1

Esposizione: unica, affaccio su cortile condominiale interno, shed sulla copertura

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| <i>Uffici/laboratorio piano terra</i> | Pavimentazione: legno (tavole rotte/sollevate in molti punti) | Degradato |
| | Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice | Degradato |
| | Soffitti: doghe legno/tinteggiatura semplice | Degradato |
| | Infissi interni: porta ingresso in ferro + vetro, pareti ferro/vetro | Normale |
| | Infissi esterni: shed ferro + vetro retinato | Degradato |
| | Scale: scale in ferro verniciato con pedate in assi di legno | Scadente |



| | | |
|----------------------------------|--|-----------|
| <i>Uffici piano soppalco</i> | Pavimentazione: legno (tavole rotte/sollevate in molti punti) | Degradato |
| | Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice | Degradato |
| | Soffitti: doghe legno/tinteggiatura semplice (doghe sfondate in molti punti) | Degradato |
| | Infissi interni: porte in ferro + vetro, pareti ferro/vetro | Normale |
| | Infissi esterni: shed ferro + vetro retinato | Degradato |
| | Scale: scale in ferro verniciato con pedate in assi di legno | Scadente |
| <i>Bagno 1 PT</i> | Sanitari: 2 wc, lavabo | Scadente |
| | Pavimentazione: ceramica | Scadente |
| | Rivestimenti interni: tinteggiatura e ceramica | Scadente |
| | Soffitti: legno a vista | Scadente |
| | Infissi interni: --- | --- |
| | Infissi esterni: --- | --- |
| <i>Bagno 2 PT</i> | Sanitari: wc, lavabo | Scadente |
| | Pavimentazione: ceramica | Scadente |
| | Rivestimenti interni: tinteggiatura e ceramica | Scadente |
| | Soffitti: legno a vista | Scadente |
| | Infissi interni: --- | --- |
| | Infissi esterni: --- | --- |
| <i>Bagno 3 P1 soppalco</i> | Sanitari: wc, bidet, lavabo, doccia | Scadente |
| | Pavimentazione: ceramica | Scadente |
| | Soffitti: shed a vista | Scadente |
| | Rivestimenti interni: doghe legno verniciato | Scadente |
| | Infissi interni: porta legno | Scadente |
| | Infissi esterni: shed in ferro/vetro | Scadente |
| <i>Cantine</i> | Pavimentazione: cemento e ceramica | Degradato |
| | Rivestimenti interni: civile tinteggiato | Degradato |
| | Infissi interni: porta in ferro verniciato | Degradato |
| | Soffitti: voltini in mattoni intonacati e travi in ferro | Degradato |
| | Scale: scale in ferro verniciato | Scadente |

Allegato 3: planimetrie catastali**2.4 Attestato di Prestazione Energetica**

Risulta registrato nella banca dati del CEER:

- codice identificativo: 1514602126221

- registrato il: 28/05/2021

- valido fino al: 28/05/2031

- classe energetica EPgl (climatizzazione invernale): **E** - 387,76 KWh/m²anno

Osservazioni: considerato lo stato di degrado dell'immobile, non sembra che nello stato attuale possa corrispondere alla classe energetica indicata.

Allegato 4: certificato APE

2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: autonomo a gas, conformità non disponibile
- Produzione acqua calda sanitaria: autonomo, conformità non disponibile
- Conformità impianto elettrico: conformità non disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

- Certificato di collaudo statico: non disponibile

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: sì, limitata al piano terreno. Adattabile con montascale elettrico, l'accesso al piano soppalco.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 28/02/2022, alla presenza del delegato del custode giudiziario Avv. Cristina Reina, l'immobile risultava in stato di abbandono, occupato solo da arredi e accessori vari.

3.2 Contratti di locazione

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta il contratto registrato il 03/09/2021 al n. 019117 - serie 3T e codice identificativo TNL21T019117000HH.

Durata dal 01/09/2021 al 31/08/2027 - Data di stipula 20/08/2021

Importo del canone ridotto a € 30.000,00 (per i primi due anni a fronte delle spese di ristrutturazione sostenute dal conduttore)

Tipologia: locazione immobile uso diverso da abitativo

- durata di anni 6 + 6, a decorrere dal 01/09/2021;

- locatore: [REDACTED] con sede a [REDACTED] legale rappr. [REDACTED]

- conduttrice: [REDACTED] con sede a [REDACTED] legale rappr. [REDACTED]

- canone annuo: € 60.000,00 + spese

La registrazione del contratto in data 03/09/2021, è anteriore alla data del pignoramento 10/09/2021.

Allegato 5: ricerca locazioni e contratto Agenzia Entrate

4. PROVENIENZA

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4.1 Attuali proprietari

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED]
iscritta presso l'Ufficio del Registro del Commercio del [REDACTED] al n.ro d'ordine [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale italiano n.ro [REDACTED]

Proprietà per 1/1

Note: risulta un atto di modifica della ragione sociale da [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED], trascritto dal notaio Avv. Egidio Mombelli, in [REDACTED] il 23/06/2020, inserto A, n. 1073 (cfr. allegato 1)



Proprietà per 1/1 (dal 22/06/2021 ad oggi) in forza di atto ricognitivo di intervenute sopravvenienze attive a rogito notaio Dr. Giovanni Vacirca, Bergamo, in data 22/06/2021, rep. n. 166334/75774, trascritto a Milano 1 in data 08/07/2021 ai nn. 39277/55967

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:

- a favore: [redacted] con sede in [redacted]
- contro: [redacted] con sede a [redacted]

Allegato 6: atto provenienza

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Premessa: l'originaria unità immobiliare censita al foglio 231, particella 403, sub. 501, categoria non precisata LA (destinazione funzionale laboratorio e uffici), in data 10/02/1997 con scheda n. 351154.1/1997, veniva soppressa e variata, con motivazione CAMBIO D'USO AD UFFICIO, dando origine al sub. 701, categoria A/10, 28 vani (ufficio).

- Atto compravendita

26/11/1993 - atto compravendita a rogito notaio Dr. Corso Carlo (MI), repertorio n. 64792

23/12/1993 - trascritto a Milano 1 ai nn. 28883/42655

A favore: [redacted] con sede a [redacted]

Contro: [redacted]

Riferita a:

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 231 Particella 403 Subalterno 501

viale Monza 53/a, piano T1S1

Allegato 7: copia titolo trascritto a Milano 1 nn. 28883/42655

- Atto compravendita

23/03/1995 - atto compravendita a rogito notaio Dr. Tofoni Massimo (MI), repertorio n. 29468/3647

27/03/1995 - trascritto a Milano 1 ai nn. 7484/11659

A favore: [redacted] con sede a [redacted]

Contro: [redacted] con sede a [redacted]

Riferita a:

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 231 Particella 403 Subalterno 501

viale Monza 53/a, piano T1S1

- Atto compravendita

07/10/1998 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Dr. Luosi Elio, Caravaggio (BG), repertorio n. 23645

11/11/1998 - trascritto a Milano 1 ai nn. 32893/47218

A favore: [redacted] con sede a [redacted]

Contro: [redacted] con sede a [redacted]

Riferita a:

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 231 Particella 403 Subalterno 701

A/10 consistenza 28 vani, viale Monza 53, piano T1S1



- Atto compravendita

27/07/1999 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Dr. Luosi Elio, Caravaggio (BG), repertorio n. 27967

06/08/1999 - trascritto a Milano 1 ai nn. 30483/45380

A favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Riferita a:

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 231 Particella 403 Subalterno 701

A/10 consistenza 28 vani, viale Monza 53, piano T1S1

- Atto di trasferimento a socio a seguito di chiusura di società

22/06/2021 - atto ricognitivo di intervenute sopravvenienze attive autenticata notaio Dr. Vacirca Giovanni (BG), repertorio n. 166334/75774

08/07/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 39277/55967

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Riferita a:

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 231 Particella 403 Subalterno 701

A/10 consistenza 28 vani, viale Monza 53, piano T1S1

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

Premessa: l'originaria unità immobiliare censita al foglio 231, particella 403, sub. 501, categoria non precisata LA (destinazione funzionale laboratorio e uffici), in data 10/02/1997 con scheda n. 351154.1/1997, veniva soppressa e variata, con motivazione CAMBIO D'USO AD UFFICIO, dando origine al sub. 701, categoria A/10, 28 vani (ufficio).

5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito: diritto d'uso esclusivo

Contro: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]



05/09/1995 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata - notaio Dr. Carlo Corso - Milano, repertorio n. 71999

03/10/1995 - iscritta a Milano 1 ai nn. 22473/32896

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: uso su proprietà superficiaria

Unità negoziale 1 - Immobile 1

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 231 Particella 403 Subalterno 501

LA laboratorio artigiano, consistenza ---, viale Monza 53/A, piano T - 1

Ulteriori informazioni

La società [REDACTED] ha costituito a favore della società [REDACTED] un diritto reale d'uso esclusivo, senza alcuna limitazione, modus o comunque vincoli di destinazione, dell'area delimitata nell'allegato A al trascrivendo atto, avente una profondità di cm 170 dall'ingresso dell'immobile di proprietà [REDACTED] concedendo altresì il diritto di delimitare la suddetta area con una porta a vetri. La società [REDACTED] ha rinunciato al diritto d'uso esclusivo a parcheggio della restante porzione dell'area, come delimitata nell'allegato A al trascrivendo atto, con il tratteggio in verde e riconosce quanto segue: 1) sono di proprietà comune e dunque indivisibili il portico d'ingresso, l'androne, il lastrico solare di copertura dell'edificio di proprietà [REDACTED] e dei boxes, le fognature, gli impianti di illuminazione comune dell'androne, la fognatura, la pompa dell'acqua e l'autoclave. 2) E' escluso dalle parti comuni il vano cortile di proprietà esclusiva della società [REDACTED] con divieto di parcheggiare all'interno o di occupare il cortile con merci e quant'altro possa impedire il libero accesso al box, al corpo interno di proprietà [REDACTED]

Fatto obbligo di far rispettare a terzi il divieto di occupazione del cortile e del passo carraio.

E' vietato apporre targhe o insegne sulla facciata di proprietà della [REDACTED] e sul lastrico di copertura. 3) il corpo interno di proprietà [REDACTED] parteciperà alle spese ordinarie in misura forfettaria di un terzo delle spese sostenute dalla [REDACTED] non essendoci allo stato una ripartizione millesimale la quota di un terzo è stata concordemente indicata sulla base delle metrature dei due stabili. Il corpo interno di proprietà [REDACTED] parteciperà alle spese ordinarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni per l'esercizio dei servizi comuni che si specificano in luce e pulizia androne, pulizia cortile, canoni dell'acqua potabile e fognatura sino all'installazione di un contatore separato, compenso amministratore se e quando verrà nominato. 4) il corpo interno parteciperà alle spese straordinarie sempre nella misura di un terzo per le parti comuni elencate al punto 1. per il lastrico solare di copertura dell'immobile [REDACTED] e dei boxes e delle facciate le spese straordinarie verranno ripartite nella misura del 50%. 5) il corpo interno provvederà all'installazione di un proprio centralino Sip ed in caso di sostituzione dell'impianto citofonico oggi esistente provvederà all'installazione di un proprio impianto previa richiesta ed autorizzazione della [REDACTED]

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria in rinnovazione: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito

Contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

23/03/1995 - atto notarile - notaio Dr. Massimo Tofoni - Milano, repertorio n. 29469

17/03/2015 - iscritta a Milano 1 ai nn. 2041/13314



Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 2370 del 27/03/1995

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 774.685,35 Totale: € 1.549.370,70

Unità negoziale 1 - Immobile 1

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 231 Particella 403 Subalterno 501

Fabbricato, consistenza ---, viale Monza 53/A, piano T1S1

Annotazione: annotazione a iscrizione - cessione dell'ipoteca

Contro (come nella formalità originaria): [redacted] con sede a Bergamo

[redacted] con sede a Bergamo

A favore (come nella formalità originaria): [redacted]

A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: [redacted] con sede a [redacted]

11/05/2021 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata - notaio Dr. Giovanni Vacirca - Bergamo, repertorio n. 165983

21/05/2021 - iscritta a Milano 1 ai nn. 5450/39791

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 2041 del 17/03/2015

Ipoteca legale: atto amministrativo

Contro: [redacted]

A favore: [redacted]

24/06/2004 - ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 - repertorio n. 1761/2004

10/07/2004 - iscritta a Milano 1 ai nn. 11479/51779

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 13.651,21 Interesse semestrale: 4,2% Totale: € 27.767,24

Unità negoziale 1 - Immobile 1

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 231 Particella 403 Subalterno 701

A/10 consistenza 29 vani, viale Monza 53/A

Ipoteca legale: atto amministrativo

Contro: [redacted]

A favore: [redacted]

16/04/2012 - atto amministrativo a norma art. 77 Dpr 602 del 29/09/73 e successive modifiche - repertorio n. 1332/6812

18/04/2012 - iscritta a Milano 1 ai nn. 3028/19666

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 548.562,24 Interesse: 5,024% Totale: € 1.097.124,48

Unità negoziale 1 - Immobile 1

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 231 Particella 403 Subalterno 701

A/10 consistenza 28 vani



5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro: [REDACTED] - legale rappresentante [REDACTED]

A favore: [REDACTED] - legale rappresentante [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

10/09/2021 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 14258

22/09/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 50989/73215

Unità negoziale 1 - Immobile 1

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 231 Particella 403 Subalterno 701

A/10 consistenza 28 vani, viale Monza 53, piani T1

Valore della controversia: € 7.456,26

Successiva nota di precisazione del credito del 18/10/2022: € 949.321,38

Osservazioni:

- è errato il numero civico n. 53 invece di 53/A; i piani sono T - 1 e S1;

- il legale rappresentante della società creditrice procedente è il signor [REDACTED]

- il legale rappresentante della società debitrice è il signor [REDACTED]

Allegato 8: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Il condominio è costituito solo per il fabbricato residenziale e i negozi (di cui è interamente proprietaria la ditta [REDACTED]), ed è amministrato dal Sig. [REDACTED] che ha inviato le seguenti informazioni:

| | |
|--|---|
| Spese annue di gestione (spese/anno) | € 1.680,00 passaggi e servizi € 160,00 acqua |
| Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio | € 3.360,00 passaggi e servizi € 320,00 acqua |
| Spese straordinarie in previsione (rifacimento facciata interna e cortile) | quota non ancora deliberata |

Il regolamento condominiale dello stabile è riferito solo alla porzione residenziale e negozi (proprietà [REDACTED]), non riguarda l'immobile oggetto di causa, che partecipa solo ad alcune spese nella misura di 1/3.

Il passaggio per accedere al cortile interno, rimane esclusivamente pedonale (nemmeno i residenti hanno accesso con veicoli). L'ingresso carraio è privato ad uso esclusivo della ditta [REDACTED] e box.

Le spese inerenti al passaggio pedonale e per l'utilizzo dei servizi, sono state pattuite 1/3 del totale e corrispondono a: pulizie androne/cortile; gestione sacchi pattumiera; spese disinfestazioni parti comuni; eventuale partecipazione spese straordinarie inerenti al sopracitato; compenso amministratore.

Consumo acqua potabile: con la presunzione di utilizzo in questi anni (dal 2003), si quantifica per il fabbricato oggetto della procedura un importo a debito forfettario complessivo calcolato su 1/3 delle spese pari a € 3.000,00.

Per una corretta contabilizzazione dell'acqua potabile, il Condominio sollecita il distacco del fabbricato pignorato dall'impianto della ditta [REDACTED] con installazione di un proprio contatore acqua dedicato.

Le spese condominiali di pertinenza del fabbricato pignorato, pari a € 1.680,00/anno, non sono state pagate dal 2003, per un debito totale pari a € 31.920,00.

La questione relativa alla rimozione della porta vetri antistante al fabbricato pignorato, pare superata dagli accordi trascritti in data 05/09/1995 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata - notaio Dr. Carlo Corso, Milano), repertorio n. 71999, iscritta a Milano 1 ai nn. 22473/32896 (cfr. paragrafo 5.1.5).

Allegato 9: informazioni condominiali



7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

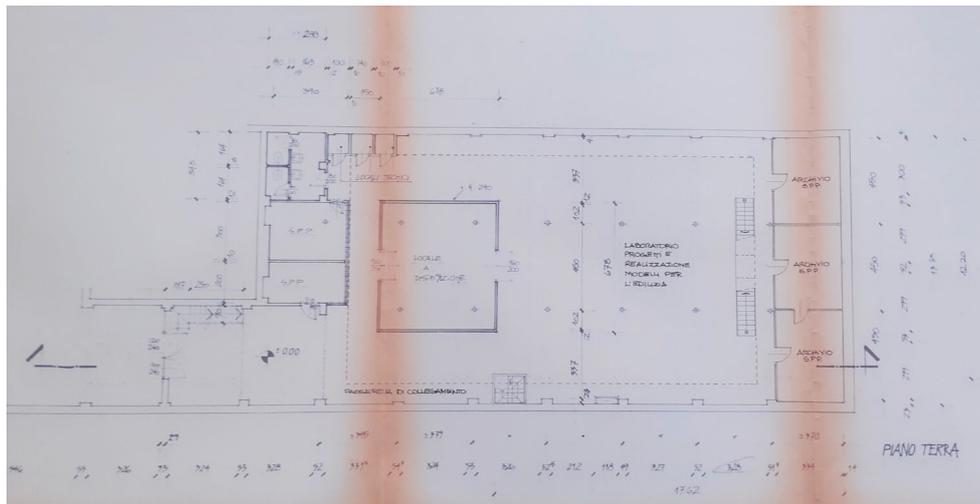
- Licenza per opere edilizie: atti 62607/13263 del 1950 - licenza 05/09/1952 (modifica fabbricato un piano fuori terra ad uso industriale)

- Licenza di occupazione: n. 1102 del 29/12/1956

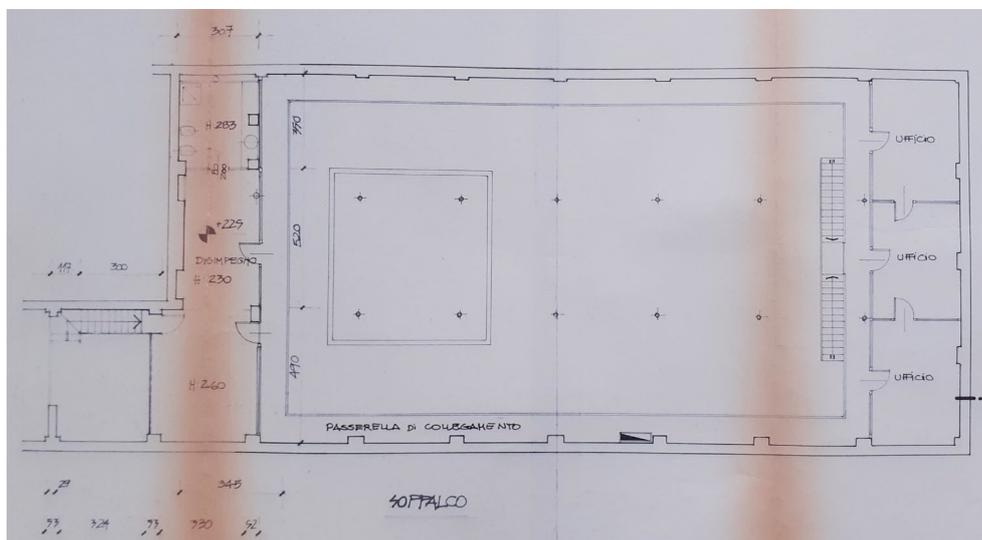
Modifiche successive

- art. 26 del 20/04/1989 protocollo n. 0134527.400 zona 10 (demolizione murature interne, edificazione nuovi tavolati, ripristino pavimenti e delle attuali pareti, realizzazione impianti elettrici/idraulici/meccanici, demolizione e formazione nuova scala);

- art. 26 del 29/10/1990 protocollo n. 312189.400 zona 10 (demolizione alcune murature interne, edificazione nuovi tavolati, passerella di collegamento, soppalco, ripristino pavimenti e delle attuali pareti, realizzazione di impianti elettrici/idraulici/meccanici, demolizione e formazione nuove scale) - destinazione: laboratorio PT, uffici P. soppalco e magazzino S1;

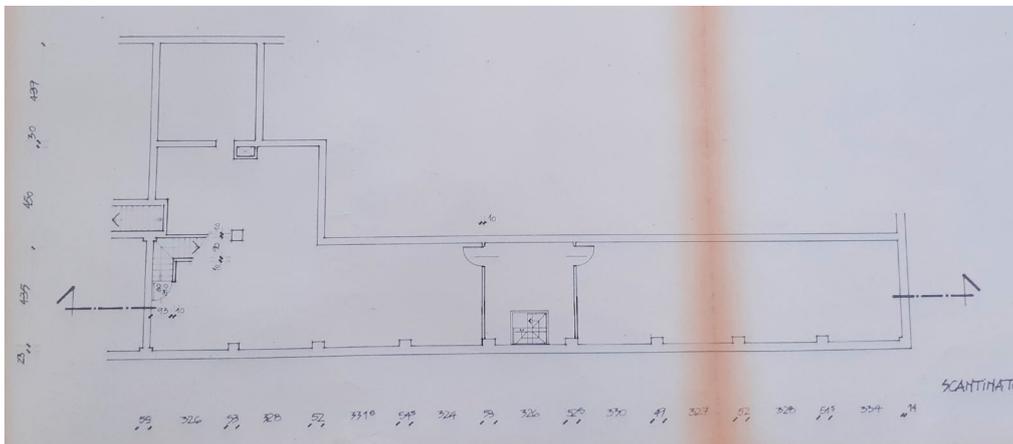


Art. 26 del 29/10/1990 – planimetria piano terra



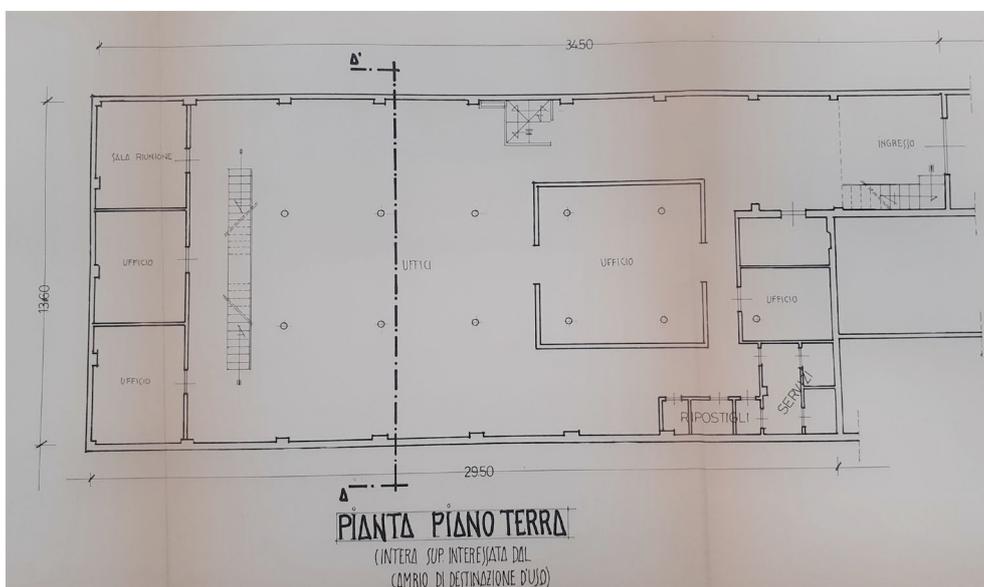
Art. 26 del 29/10/1990 – planimetria piano 1° (soppalco)



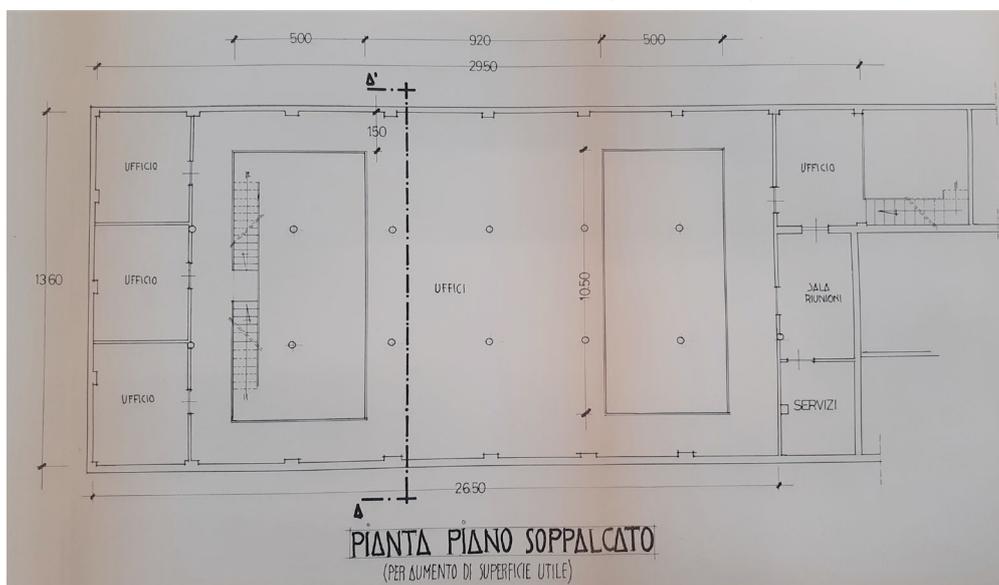


Art. 26 del 29/10/1990 – planimetria piano interrato

- domanda di condono del 30/03/1987 n. 078910 (creazione di soppalco) - ammissibile;
- domanda di condono del 01/03/1995 protocollo generale n. 007109.171 zona 2 - ammissibile: formazione di piano soppalco (mq 320,00) ad uso uffici; cambio della destinazione d'uso del piano terreno (mq 460,00) ad uffici, modifiche distribuzione interna e sostituzione serramenti.



Domanda di condono del 01/03/1995 – planimetria piano terra



Domanda di condono del 01/03/1995 – planimetria piano soppalco

Allegato 10: pratiche edilizie



Il Comune di Milano in data 04/04/2017 inviava una richiesta di integrazione della documentazione, necessaria ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

I documenti richiesti e non ancora pervenuti all'Ufficio Condonò sono:

- certificazione antimafia;
- certificato di idoneità statica;
- perizia giurata attestante le dimensioni e lo stato dell'unità immobiliare oggetto dell'abuso;
- bollettini attestanti versamenti saldo oblazione (al 04/04/97 risultava parzialmente versata per Lire 7.000.000, restava da versare un importo pari a Lire 49.840.000/€ 25.740,21 + interessi di mora);
- bollettini attestanti versamenti saldo acconto oneri (al 04/04/1997 risultava parzialmente versato per Lire 16.500.000, restava da versare un importo pari a Lire 66.000.000/€ 34.086,16 + interessi di mora). Il saldo del contributo concessorio (importo pari a Lire 160.290.561/€ 82.783,17), dovrà essere versato all'atto di emissione del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Allegato 11: comunicazione Ufficio Condonò del 31/03/2017

Il referente tecnico dell'Ufficio Condonò interpellato dalla scrivente, ha dichiarato che le opere denunciate nella Domanda di Condonò del 01/03/1995, sono state considerate ammissibili. La domanda di condonò è ancora aperta e può essere definita consegnando la documentazione mancante già richiesta. In particolare, alla perizia giurata dovrà essere allegata una planimetria quotata che specifichi sia la superficie utile, che la superficie oggetto di sanatoria.

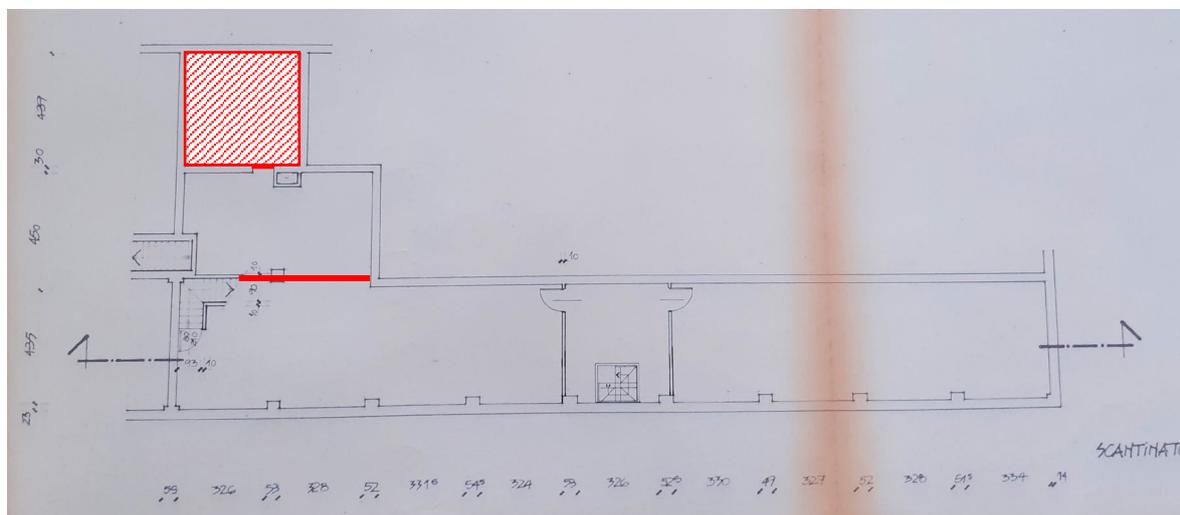
Allegato 12: comunicazione mail Ufficio Condonò del 11/04/2022

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 28/02/2022, risulta **non conforme** all'ultimo progetto edilizio autorizzato, ovvero il progetto allegato all'art. 26 del 29/10/1990 ed inoltre non vi è conformità nemmeno al progetto assentito, allegato alla domanda di condonò del 01/03/1995.

Raffronto dello stato attuale rispetto all'ultimo progetto autorizzato, allegato all'art. 26 del 29/10/1990: si evidenzia che rispetto al progetto autorizzato, tutti i locali del piano terra sono attualmente adibiti a uffici e non a laboratorio e/o archivio s.p.p.; una scala di collegamento tra piano soppalco e piano terreno è in posizione diversa; è stato allargato l'ingresso con una doppia porta/parete a vetri; è stato realizzato un secondo bagno.

E' stata aumentata la superficie utile del piano soppalco (>1/3 della superficie), con la realizzazione di nuovi vani adibiti ad ufficio (suddivisioni interne con tavolati in cartongesso e pareti vetrate). Al piano interrato un locale non è più accessibile in quanto è stato murato l'accesso.

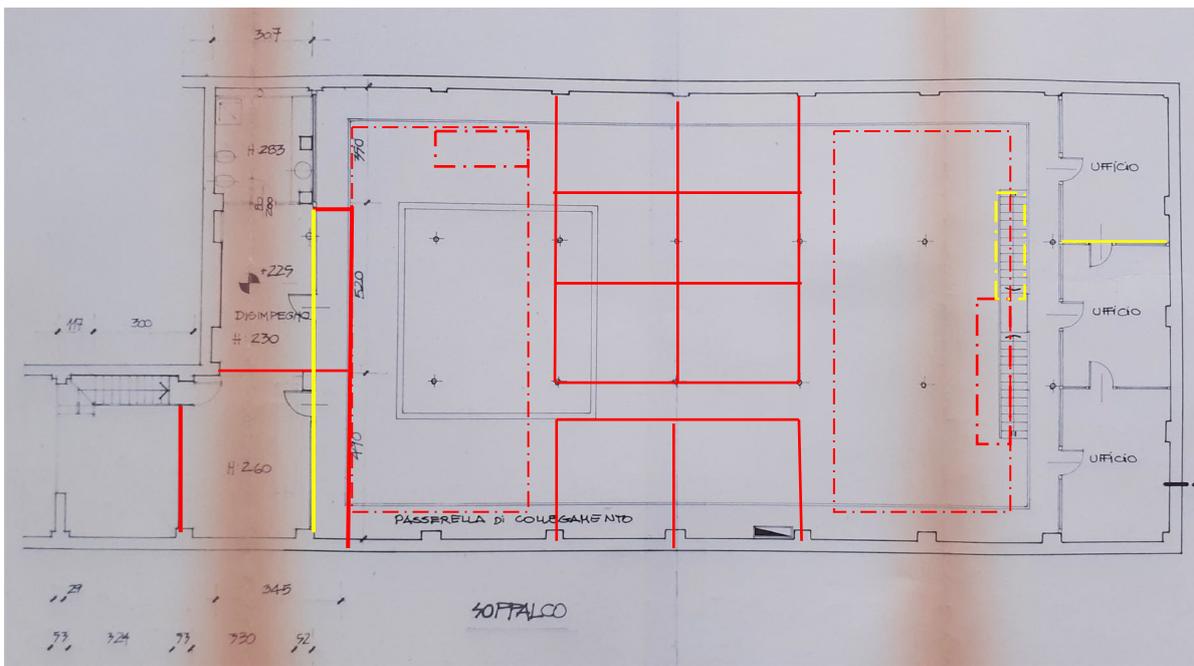


Ultimo progetto autorizzato art. 26 del 1990 - Planimetria piano interrato con indicazione in rosso delle opere difforni realizzate (la zona tratteggiata in rosso indica il locale non accessibile, con accesso murato)





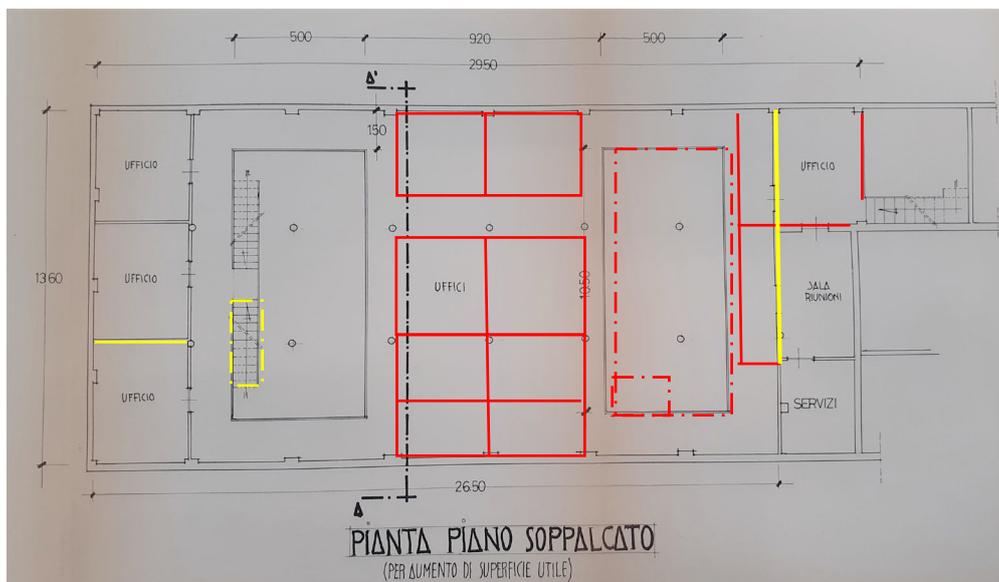
Ultimo progetto autorizzato art. 26 del 1990 - Planimetria piano terra con indicazione in rosso delle opere difformi realizzate (la linea tratteggiata indica la proiezione del soppalco), in giallo le opere non eseguite (scala)



Ultimo progetto autorizzato art. 26 del 1990 - Planimetria piano soppalco con indicazione in rosso delle opere difformi realizzate (la linea tratteggiata indica l'ingombro del soppalco), in giallo le opere non eseguite (scala)



Raffronto dello stato attuale rispetto al progetto assentito, allegato alla domanda di condono del 01/03/1995 (opere giudicate ammissibili - domanda aperta che può essere perfezionata con emissione del Permesso di Costruire in Sanatoria presentando la documentazione mancante richiesta).



Le opere difformi rispetto alla domanda di condono del 1995, sono sostanzialmente opere interne (tavolati, scala, bagno al PT) che possono essere regolarizzate contestualmente al perfezionamento della documentazione da integrare.

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: nessuna in relazione alla conformità edilizia

Oblazione da versare al Comune:

- saldo oblazione pari a Lire 49.840.000/€ 25.740,21 + interessi di mora (circa € 41.431,53)
Totale = € 67.171,74;
- saldo acconto oneri pari a Lire 66.000.000/€ 34.086,16 + interessi di mora (circa € 54.865,42)
Totale = € 88.951,58;
- saldo contributo concessorio, da comunicazione del 2017 pari a Lire 160.290.561/€ 82.783,17
Totale = € 82.783,17

Totale saldo = € 238.906,49

(con riserva di aggiornamento del calcolo da parte del Comune di Milano al rilascio del titolo).

Allegato 13: comunicazione Ufficio Condono del 04/04/1997



Pratiche edilizie:

- € 1.800,00 + oneri di legge (perizia giurata con planimetrie quotate indicazione della sup. utile e sup. in sanatoria);
- € 1.800,00 + oneri di legge (perizia statica)

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 28/02/2022, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 10/02/1997.

Aggiornamento catastale: aggiornamento DOCFA - € 900,00 + oneri di legge

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC tessuto urbano consolidato - ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21) - tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2); nuclei storici esterni (art. 15.6)
- fattibilità geologica e idraulica, classi di fattibilità geologica: classe II con modeste limitazioni
- reticolo idrografico: ---
- sensibilità paesaggistica: 4 alta
- immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: no
- nuclei di identità locale: NIL 20 Loreto - zona 2

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- **dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.



Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenti sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

| Destinazione locali | Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²) | Rapporti mercantili % | Sup. commerciale (m ²) |
|---------------------|---|-----------------------|------------------------------------|
| Ufficio p. terra | 454,22 | 1,00 | 454,22 |
| Ufficio p. soppalco | 292,50 | 1,00 | 292,50 |
| Cantina | 201,09 | 0,25 | 50,30 |
| Totale | 947,81 | | 797,02 |

Nota: nel computo delle superfici lorde, sono state considerate lo stato attuale e le destinazioni assentite a seguito della domanda di condono del 1995. Il Permesso di Costruire in Sanatoria verrà rilasciato a condizione che vengano consegnate le integrazioni documentali e i pagamenti richiesti dal Comune.

Il rilievo dell'immobile si è svolto in condizioni difficoltose a causa della completa assenza di illuminazione dei locali e per le condizioni precarie delle strutture del soppalco, non completamente praticabile in sicurezza.

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato



Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- valori immobiliari dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale diffusa in ambito giudiziario milanese -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data: **28/02/2022 - 25/03/2022**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2021;
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2021 - dicembre 2021)
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2021.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione aprile 2022

| Località | tipologia | superficie mq | prezzo totale |
|------------------------|--|---------------|---------------|
| Milano, Pasteur | Loft ristrutturato, 5+ locali, 3+ bagni, PTS1 | 637,00 | € 2.300.000 |
| Milano, via Soperga | Ufficio ristrutturato, 2 locali, 1 bagno, cantina, P2 | 121,00 | € 430.000 |
| Milano, via A. Costa | Ufficio ristrutturato, 5+ locali, 2 bagni, PTS1 | 200,00 | € 400.000 |
| Milano, via Varanini | Laboratorio/loft ristrutturato, 1 locale, 1 bagno, PS1 | 105,00 | € 239.000 |
| Milano, via Soperga 36 | Ufficio ristrutturato, 5+ locali, 2 bagni, P2 | 234,00 | € 890.000 |



Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita sono compresi:

- "uffici ristrutturati - laboratori/loft ristrutturati - livello buono": da €/m² 2.000 a €/m² 3.800

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2021 - Milano - Fascia/Zona: periferica/Trotter - codice zona: D36

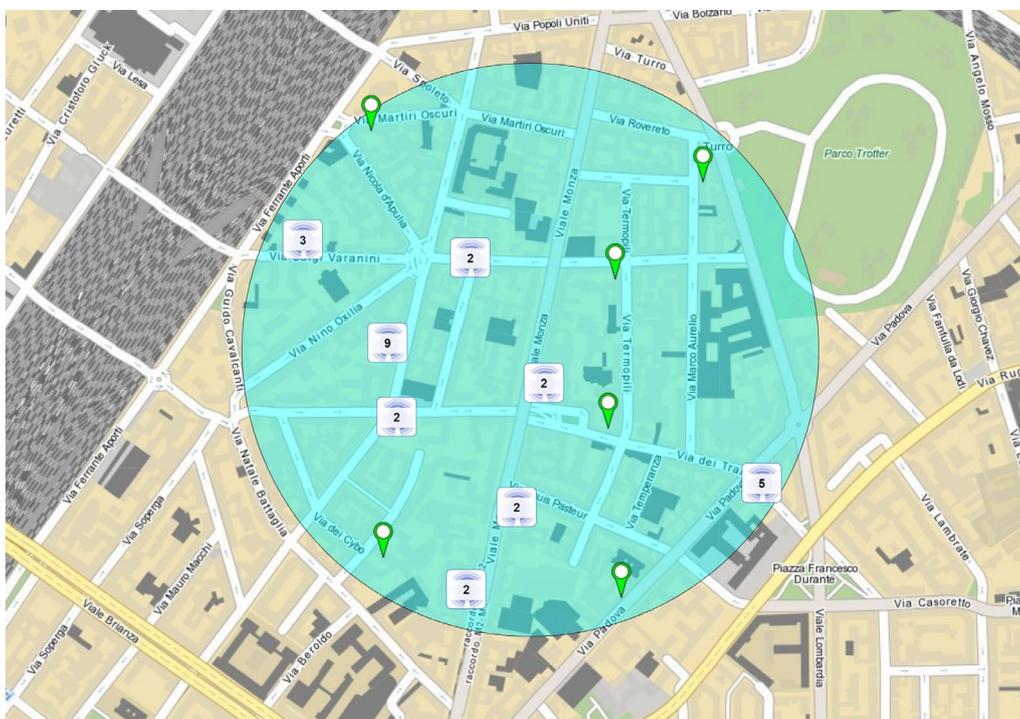
- "Uffici strutturati - stato conservativo ottimo" da €/m² 1.900 a €/m² 3.000
- "Uffici - stato conservativo ottimo" da €/m² 1.550 a €/m² 2.350
- "Laboratori - stato conservativo normale" da €/m² 850 a €/m² 1.250

- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: gennaio 2021 - dicembre 2021)

Milano, viale Monza 53 - segmento immobiliare entro 400 m:

- uffici categoria A/10 - superficie da 31 mq a 115 mq; da €/mq 1.900 a €/mq 2.400

I risultati di questa ricerca evidenziano un esiguo numero di contrattazioni relative alla categoria uffici: su 26 atti reperiti relativi a 33 immobili (categoria terziario), solo due atti sono riferiti alla vendita di uffici.



Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2021 - dicembre 2021)

- Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 2° semestre 2021: Milano/Brianza, Pasteur

"Uffici" da €/m² 1.600 a €/m² 2.500

"Laboratori" da €/m² 900 a €/m² 1.200

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, sono state considerate inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: grande

Destinazione: terziaria

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: periferica



Accessibilità trasporti: buona
 Regime del suolo: area libera
 Spazi accessori/pertinenze: cantina
 Livello di manutenzione: degradato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, con particolare riguardo al livello di manutenzione attuale (immobile degradato), si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un prezzo medio unitario di mercato pari a **1.700,00 €/mq**,

che risulta dalla differenza tra il valore di mercato per un'immobile simile in condizioni di manutenzione buone, pari a €/mq 2.500 ed il costo stimato di €/mq 800 delle opere edilizie e impiantistiche necessarie per ripristinare tale livello nel fabbricato oggetto di stima.

| Descrizione | Categoria catastale | sup. comm. (m ²) | valore di mercato intero (1/1) |
|-------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Ufficio e cantina | A/10 | 797,00 | € 1.354.900,00 |

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 1.354.900,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 67.745,00

Spese per regolarizzazione edilizia e catastale - € 4.500,00

Saldo oblazione/oneri Domanda Condono 1995 - € 238.906,49

Spese condominiali insolute ultimo biennio - € 3.680,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 1.040.068,51

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 1.040.000,00

(piena proprietà 1/1)

occupato: € 832.000,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta il contratto registrato il 03/09/2021 al n. 019117 - serie 3T e codice identificativo TNL21T019117000HH.

Durata dal 01/09/2021 al 31/08/2027 - Data di stipula 20/08/2021

- durata di anni 6 + 6, a decorrere dal 01/09/2021;
- locatore: BEST FOOD TRADING SA con sede a Chiasso, legale rappr. Lancini Gianfranco
- conduttrice: ALEVA S.r.l. con sede a Rovato (BS), legale rappr. Lancini Alessandro
- canone annuo: € 60.000,00 + spese

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta per immobili simili, un canone di locazione di mercato da un min/max annuo €/anno 74.000 - 112.000:

- secondo l'attuale valutazione

Canone annuo mercato pari a: €/anno 74.000,00

1/3 canone annuo mercato € 74.000/3 = €/anno 25.000,00

€/anno 60.000,00 (canone pattuito 2021) > €/anno 25.000,00 (1/3 mercato)

(verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile")



11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerato l'unico accesso e la distribuzione interna, non è consigliabile il frazionamento. Tuttavia, l'unità immobiliare presenta ampie dimensioni e tre bagni distinti, pertanto potrebbe essere frazionata almeno in due unità immobiliari più piccole. Inoltre, considerato il rilancio immobiliare della microzona di riferimento (NoLo), è possibile chiedere al Comune di Milano un cambio di destinazione d'uso (oneroso), da ufficio a residenza, con opere e costi da definire.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del 1° sopralluogo: 28/02/2022
 Data del 2° sopralluogo: 25/03/2022
 Data della valutazione: 20/04/2022
 Data della relazione: 29/04/2022

L'esperto nominato
 Arch. Alessandra Cavallo



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti e al Custode Giudiziario

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.



12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - atto modifica ragione sociale, 23/06/2020, inserto A, n. 1073
2. Allegato 2 - visure storiche sub. 701 ex sub. 501
3. Allegato 3 - planimetrie catastali
4. Allegato 4 - certificato APE
5. Allegato 5 - ricerca locazioni e contratto Agenzia Entrate
6. Allegato 6 - atto provenienza
7. Allegato 7 - copia titolo trascritto a Milano 1 nn. 28883/42655
8. Allegato 8 - ispezioni ipotecarie
9. Allegato 9 - informazioni condominiali
10. Allegato 10 - pratiche edilizie
11. Allegato 11 - comunicazione Ufficio Condonò del 31/03/2017
12. Allegato 12 - comunicazione mail Ufficio Condonò del 11/04/2022
13. Allegato 13 - comunicazione Ufficio Condonò del 04/04/1997
14. Allegato 14 - fotografie

