

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Rg. 560/2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

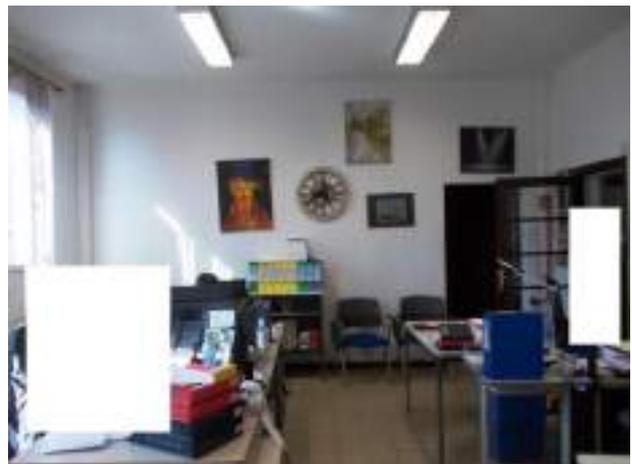
### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 001**: unità immobiliari in MILANO, via Cantoni 24.

Laboratorio (cat. C/3) di cui al sub 705 mappale 126



Ufficio al P.T. (cat. A/10) di cui al sub 702 mappale 126 graffato al sub 702 mappale 127



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A: porzione di capannone**

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 61, particella 126, subalterno 705.

**Corpo B: ufficio al P.T.**

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: A10 [Ufficio e studi privati]

Dati Catastali: foglio 61, particella 126, subalterno 702 graffato alla particella 127 subalterno 702.

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 27/09/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno degli immobili in oggetto che **risultavano occupati dalla ditta [REDACTED]** che ha per oggetto la vendita di prodotti per la cancelleria.

**Contratti di locazione in essere**

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate in data 01/12/2023 ha comunicato, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti gli immobili in oggetto, che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

Dalla documentazione depositata agli atti dai legali della Società Esecutata si evince che in data 13/09/2023 è stato convalidato lo sfratto per finita locazione nei confronti di [REDACTED] e che a seguito di un accordo transattivo tra la [REDACTED] le suddette Società hanno stabilito consensualmente che la [REDACTED] rilasci gli immobili da essa occupati alla data del 31/12/2023.

**Comproprietari**

NO

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 1.013.000,00

da occupato: -

**LOTTO 001****(CAPANNONE ad uso laboratorio + Appartamento ad uso UFFICIO)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, porzione di capannone ad uso laboratorio con servizi igienici collegata con l'appartamento ad uso ufficio posto al piano terra e costituito da 4 locali, 1 bagno con antibagno, 1 vano ad uso deposito con 1 bagno ed antibagno, oltre a tettoia esterna affacciantesi sul cortile interno.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Il **pignoramento trascritto in data 16/06/2023** ai nn. [REDACTED] grava sugli immobili in oggetto, **a favore di** [REDACTED] con sede in Roma, codice fiscale [REDACTED] ed **a carico** della Società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED]. Il suddetto pignoramento grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, al foglio 61 e come segue:

- mappale 126 subalterno 701: in merito si precisa che il subalterno 701 del mappale 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126;
- mappale 126 subalterno 702 graffiato al mappale 127 subalterno 702;
- mappale 126 Subalterno 703 graffiato al mappale 127 subalterno 703;
- mappale 127 subalterno 701;
- mappale 129;
- mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135;
- mappale 132 graffiato al mappale 268;
- mappale 136;
- mappale 269;
- mappale 270;
- mappale 285 graffiato al mappale 284.

Nota bene: si precisa che la perizia in oggetto contempla le unità immobiliari distinte al Catasto come segue:

- foglio 61, mappale 126 subalterno 705
- foglio 61, mappale 126 subalterno 702 graffiato al mappale 127 subalterno 702.

**Eventuali comproprietari:**

NO.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:**

Intestati alla Società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

**Corpo A:**

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **fg. 61 part. 126 sub. 705**

dati classamento: categoria **C/3**, classe 8, consistenza 923 m<sup>2</sup>, superficie catastale 945 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 3.193,82.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 Piano T

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

**Corpo B:**

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **fg. 61 part. 126 sub. 702 graffati alla part. 127 sub. 702**

dati classamento: categoria **A/10**, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 162 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 2.101,98.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/12/2018 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 04/12/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. [REDACTED])

**1.4. Coerenze**

Da nord ed in senso orario:

- del corpo A distinto al Catasto con il foglio 61 mappale 126 subalterno 705: altra unità immobiliare di cui al mappale 126 subalterno 704, cortile comune di cui al mappale 128, altra unità di cui al mappale 126 sub. 702 graffati al mappale 127 subalterno 702, altra proprietà di cui ai mappali 125, 378, 121 e 120.

- del corpo B distinto al Catasto con il foglio 61 mappale 126 subalterno 702 graffati al mappale 127 subalterno 702: altra unità immobiliare di cui al mappale 126 subalterno 705, cortile comune di cui al mappale 128, altra unità di cui al mappale 127 subalterno 703, ingresso comune, via Cantoni, altra proprietà di cui ai mappali 125 e 378.

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

In merito al pignoramento si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il subalterno 701 del mappale 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Tori-

no.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, porzione di capannone ad uso laboratorio con servizi igienici collegata con l'appartamento ad uso ufficio posto al piano terra e costituito da 4 locali, 1 bagno con antibagno, 1 vano ad uso deposito con 1 bagno ed antibagno, oltre a tettoia esterna affacciata sul cortile interno.

Gli immobili fanno parte di un ampio comparto a destinazione industriale che presenta un doppio accesso, quello principale da via Cantoni con numero civico 24 e quello secondario da via Triboniano con numero civico 19; il comparto è dotato di un ampio cortile interno comune identificato catastalmente con il mappale 128.

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

La costruzione è stata realizzata a partire dagli anni 1953 - 1954.

- facciate: muratura intonacata e tinteggiata;
- accessi di passo carraio del capannone: doppio accesso di passo carraio mediante due portoni con apertura a libro con sistema a scorrimento;
- accesso di passo pedonale del capannone: porta metallica a doppia anta con apertura automatica;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Tipologia corpo A:** porzione di capannone ad uso laboratorio con servizi igienici.

- esposizione: doppia;
- struttura: maglia di pilastri e travi di calcestruzzo armato; la copertura è a doppia volta con tiranti in acciaio (i tiranti non risultano isolati);
- facciate: muratura intonacata e tinteggiata;
- accessi di passo carraio: doppio accesso di passo carraio mediante due portoni con apertura a libro con sistema a scorrimento;
- accesso di passo pedonale: porta vetrata a doppia anta con apertura automatica;
- rivestimento pareti del bagno ed antibagno: in piastrelle ceramiche;
- pavimento del capannone: pavimento in battuto di cemento trattato superficialmente con vernicetta di tipo epossidica;
- pavimento del bagno ed antibagno: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni: prevalentemente serramenti in ferro con vetro semplice;
- imp. citofonico: presente nella zona uffici;
- imp. elettrico: esterno in tubi di pvc / acciaio fino ai punti utilizzatori costituiti da frutto esterno;
- impianto di illuminazione: realizzato con corpi illuminanti tubolari sospesi;
- imp. Idrico del servizio igienico: sotto traccia; il servizio igienico è dotato di lavabo e w.c.;
- imp. termico: alla data del sopralluogo il capannone viene utilizzato come magazzino / deposito di prodotti per la cancelleria e non necessita di riscaldamento;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: l'altezza interna sotto le travi è di 4,89 m circa; l'altezza interna misurata al centro della volta è di 8,16 m circa; l'altezza interna misurata del servizio igienico è di 3,02 m circa;

- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta quasi sufficiente.
- portineria: non presente;
- Si segnala che nella parte superiore di una parete perimetrale del capannone è presente un buco ed alcune fessurazioni.

Nota bene: non è stato possibile ispezionare il manto di copertura del capannone in oggetto in modo da poter escludere con certezza la presenza di eternit; tuttavia per quello che è stato possibile osservare, lateralmente ed in lontananza rispetto alla costruzione, la copertura a doppia volta sembrerebbe rivestita da guaina impermeabile.

**Tipologia corpo B:** appartamento ad uso ufficio, posto al piano terra, e collegato con il capannone di cui al corpo A, costituito da 4 locali, 1 bagno con antibagno, 1 vano ad uso deposito con 1 bagno ed antibagno, oltre a tettoia esterna affacciatesi sul cortile interno.

- esposizione: doppia;
- struttura: verosimilmente in muratura più pilastri;
- facciata: muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso di passo pedonale comune: porta metallica con specchiature di vetro a doppia anta;
- porta di accesso all'unità: porta interna di legno tamburata cieca ed impiallacciata;
- porte interne: in legno con specchiature di vetro;
- rivestimento pareti interne: intonaco tinteggiato;
- rivestimento pareti dei bagni: in piastrelle ceramiche;
- pavimento dell'ufficio: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni dell'ufficio: serramenti in legno con doppio vetro;
- infissi esterni del bagno ed antibagno: serramenti di ferro con vetro semplice retinato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- impianto di illuminazione: realizzato in prevalenza con apparecchi illuminanti appesi al soffitto;
- imp. Idrico del bagno cieco: sotto traccia; il bagno è dotato di lavabo e w.c. e l'antibagno è dotato di un lavabo;
- imp. Idrico del bagno rivolto verso il cortile interno: sotto traccia; il bagno è dotato di w.c. e l'antibagno è dotato di un lavabo lungo;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas installata nell'antibagno che si affaccia sul cortile interno più radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla suddetta caldaia murale;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: l'altezza interna misurata varia da 3,18 m a 3,22 m;
- portineria: non presente;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta quasi sufficiente.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il comparto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle

immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, oltre a case una di fianco all'altra che formano una cortina continua, arricchita anche dal Parco "Franco Verga" dotato di ampie aree a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Dalla Visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione 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 27/09/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno degli immobili in oggetto che risultavano occupati dalla ditta [REDACTED] che ha per oggetto la vendita di prodotti per la cancelleria.

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate in data 01/12/2023 ha comunicato, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti gli immobili in oggetto, che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati. (allegato 14)

Dalla documentazione depositata agli atti dai legali della Società Esecutata si evince che in data 13/09/2023 è stato convalidato lo sfratto per finita locazione nei confronti di [REDACTED] e che a seguito di un accordo transattivo tra la [REDACTED] le suddette Società hanno stabilito consensualmente che la [REDACTED] rilasci gli immobili da essa occupati alla data del 31/12/2023.

# 4 PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

████████████████████ con sede in Milano, codice fiscale ██████████ per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società ██████████ gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervennero per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio ██████████ a rogito del Notaio ██████████ **trascritto il 17/11/1984 ai nn.** ██████████ da potere di ██████████ con sede in MILANO Iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Milano al n. ██████████

(Titolo di provenienza - Allegato 2)

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva sono pervenuti alla Società Venditrice ██████████ codice fiscale ██████████, con atto del **29/06/1982**, n. ██████████ di rep. a rogito notaio ██████████ di Genova, **trascritto** a Milano 1 il **27/07/1982** ai nn. ██████████

Bene proveniente da ██████████ con sede in Milano, Viale Bianca-maria ██████████

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa ██████████ Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 03/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano in data 27/11/2023 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 16/03/2010 ai nn. ██████████ derivante da atto a garanzia di **IPO-TECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a rogito atto Notaio ██████████ in Milano in data 12/03/2010 rep. n. ██████████ **a favore** di ██████████ sede in CREMONA, Codice fiscale ██████████ con Domicilio ipotecario eletto ██████████ **contro** ██████████ con sede in Milano, Codice fiscale ██████████ Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale, durata -

Grava per la quota 1/1 sugli immobili oggetto del pignoramento, ovvero sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

**Ipoteca giudiziale** assente

**Ipoteca legale** assente

- **Pignoramenti**

**Pignoramento trascritto** in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED] in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. [REDACTED] **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] Sede ROMA Codice fiscale [REDACTED] **contro** [REDACTED] con sede in MILANO, Codice fiscale [REDACTED]

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756.714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito al suddetto pignoramento si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

• **Altre trascrizioni**

NO

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6 CONDOMINIO**

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

-

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

- Il capannone, posto al piano terra, è accessibile ai soggetti diversamente abili, precisando inoltre che il bagno del capannone risulta fruibile da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle.

- L'appartamento ad uso ufficio, posto al piano terra, è accessibile ai soggetti diversamente abili ma si evidenzia che i bagni dell'ufficio non sono fruibili da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle e che dovrebbero essere adattati nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata negli anni 1953-1954 in base alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano e che, si sottolinea, è risultata parziale e mancante per quanto riguarda gli atti di fabbrica originari (vedasi allegato n. 12 contenente la Comunicazione del Comune, rilasciata in data 14/11/1023, dalla quale si legge che risultano indisponibili le Licenze relative all'Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale).

Ricade secondo PGT vigente in zona "F2/Fattibilità con modeste limitazioni" , "TRF / Tessuto Urbano di recente formazione".

DALL'ATTO DI PROVENIENZA si evince che:

- i capannoni sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell' Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro [redacted] Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Lodi in data 12/12/1972, trascritto a Milano 1 in data 03/03/1973 ai nn. [redacted]

- gli altri fabbricati industriali furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell' Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro [redacted] Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Lodi in data 09/02/1971, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1971 ai n.ri [redacted]

Allegati 19 e 20.

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 MILANO**

- **LICENZA DI OPERE EDILIZIE in data 07/01/1953**, Atti n. [REDACTED] rilasciata per "COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE";

- Nulla osta dell'Ufficio Prevenzione Incendi del 27/05/1953 pratica n. [REDACTED] prot.

[REDACTED] per l'occupazione dei locali destinati ad uso Off. Mecc. .

Dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi.

Allegato n. 7

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica

- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

Allegato n. 6

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)** (ex regime autorizzatorio ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05), presentata in data **10/12/2010**, prot. PG [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con sede in Milano, indirizzo Corso Di Porta Vittoria 21, riguardante il Capannone distinto al Catasto al Foglio 61 Mappale 126 Sub 701 (dal quale deriva la porzione di capannone in oggetto distinta con il Sub 705) per le **opere di "FRAZIONAMENTO DI CAPANNONE CON FORMAZIONE DI SERVIZI IGIENICI"**.

- PRESENTAZIONE FINE LAVORI PROG. [REDACTED] DEL 04/01/2011, (PG N. [REDACTED] del 09/11/2011) con ALLEGATA VARIAZIONE CATASTO

Allegato n. 9

**In merito alla suddetta DIA si osserva quanto segue:**

- la DIA riguarda il FRAZIONAMENTO DEL CAPANNONE ma sulla tavola di progetto è rappresentato anche la pianta dell'appartamento ad uso ufficio, collegato con il capannone, di cui però è risultato indisponibile il titolo abilitativo originario come da Comunicazione del Comune;

- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;

- la rappresentazione grafica dell'ufficio, collegato con il capannone, relativa alla tavola di progetto della DIA, non risulta allineata e corrispondente alla rispettiva planimetria catastale in atti;

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**, ai sensi del comma 3 art. 6 del DPR 380/2001, presentata in data **05/09/2011**, prot. PG [REDACTED], dalla Società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con sede in Milano, indirizzo VIA Caldara 24/A, riguardante il **Laboratorio** distinto al Catasto al Foglio 61 **Mappale 132** per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici", ovvero nel dettaglio, per "FORMAZIONE DI PICCOLO SERVIZIO IGIENICO PER IL PERSONALE, con nota che "il bagno esistente è già adibito a persone diversamente abili".

Allegato n. 10

Con riferimento a:

- **istanza di accesso atti** relativa agli atti di fabbrica originari e successive modifiche (frazionamenti) presentata dallo scrivente in data **27/10/2023**,

- **"istanza di supplemento di ricerca"** presentata dallo scrivente in data **14/11/2023** (Allegato n. 11), **il Comune di Milano**, in data 14/11/2023, **ha letteralmente comunicato** quanto segue:

"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante lo scrivente Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti PG [REDACTED] (Licenza Edilizia [REDACTED] 1955 per Costruzione fabbricato di un piano fuori terra) e PG [REDACTED] (Licenza Edilizia [REDACTED] 1959 per "Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad

uso industriale") relativi all'indirizzo richiesto, **"risultano indisponibili"**.

Allegato n. 12

Pertanto, in base alla comunicazione resa dal Comune di Milano, le Licenze Edilizie n. [REDACTED] e n. [REDACTED] **risultano indisponibili**.

- **Data l'indisponibilità degli atti di fabbrica** lo scrivente ha anche contattato l'Arch. [REDACTED] che è il progettista della DIA del 10/12/2010 e della CIAEL del 05/09/2011 confidando nel fatto che per presentare una pratica edilizia il professionista debba necessariamente reperire i titoli abilitativi originari che hanno legittimato le costruzioni in oggetto ma **l'arch. [REDACTED] ha comunicato** allo scrivente in data 29/11/2023, tramite mail che si allega (allegato 18), **letteralmente che** "ho cercato nel mio archivio ma **non sono riuscito a trovare nulla a riguardo**".

- In data 21/12/2023 lo scrivente ha effettuato inoltre un "accesso atti" presso l'Archivio del Comune di Milano di Via Sile 8 per visionare il fascicolo PG. [REDACTED] (con riferimento alla istanza dello scrivente P.G. [REDACTED] del 30/11/2023) dove è stata reperita la seguente pratica:

- **AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993**, Atti [REDACTED], rilasciata per le seguenti opere di **manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano"**; nel fascicolo della suddetta pratica si è reperita la Comunicazione dell'Ufficio Piccole Opere del Comune di Milano, in via Pirelli 39, diretta all'allora Proprietaria del comparto industriale di cui fanno parte gli immobili oggetto della Procedura, dante causa alla attuale Società Esecutata in Liquidazione, che a seguito di sopralluogo del tecnico comunale in data 06/11/1990, è stata accertata l'esecuzione di opere edilizie in difformità **dell'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985**, atti [REDACTED] e della **successiva variante**, atti [REDACTED], **difformità consistenti nella "diversa foggia e colore del cancello scorrevole lato via Triboniano"**; si evidenzia che nel fascicolo si sono reperite le tavole di progetto della sopra menzionata autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] e della successiva variante (atti [REDACTED] e che sulle suddette tavole risultano rappresentate le varie porzioni degli immobili oggetto della procedura; si segnala ancora che nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] né la successiva variante (atti [REDACTED])  
Allegato 21

Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano:

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA PRESENTATA CON ATTI [REDACTED] PRESENTATA IN DATA 25/02/1995 E AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE N. [REDACTED] del 16/03/2007**, ATTI [REDACTED] per **"FRAZIONAMENTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE DISTINTO IN CATASTO URBANO D/7 GIA' COSTITUENTE UN UNICO STABILIMENTO COL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO"** con successiva CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Dalla documentazione reperita ed allegata alla presente (allegato 22) si evince che la società [REDACTED] a firma del suo Amministratore Unico, ha dichiarato che la domanda di condono presentata il 25/02/1995 è stata richiesta **esclusivamente per il frazionamento catastale** degli immobili siti in via E. Cantoni 24 **Milano non avendo effettuato alcuna variazione edilizia**.

Allegato 22.

- Si segnala che non si è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile.

- Si segnala che dallo stralcio del censimento del 1946 si evince che sul lotto sul quale insiste il comparto di cui fanno parte gli immobili staggiti erano presenti fabbricati costruiti negli anni venti del Novecento  
Allegato n. 13

#### **EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC all'ufficio del Comune di Milano avente indirizzo [REDACTED], di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020. Si segnala che in merito lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.  
Allegato 16

Si precisa che dalla verifica del titolo originario, ovvero la LICENZA per opere edilizie del 07/01/1953, si evince che il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, e che non si ha evidenza di alcun atto convenzionale; si evidenzia che per la Licenza Edilizia [REDACTED] 1955 e la Licenza Edilizia [REDACTED] 1959 non è stato possibile effettuare la verifica in quanto risultate indisponibili come da comunicazione del Comune di Milano allegata alla presente (Allegato 12).

#### **VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI**

- Si segnala che in data 22/11/2023 lo scrivente ha inviato all'Ufficio Usi Civici di Milano, tramite PEC indirizzata a [REDACTED] la richiesta di "VERIFICA DELLA PRESENZA DI **USI CIVICI**" GRAVANTI sull'area sulla quale insistono i beni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto così distinta al Catasto di Milano come segue: foglio 61 particelle 126, 127, 128, 129, 130, 132, 135, 136, 269, 270, 284 e 285.

Si segnala che in merito lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.  
Allegato 15

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato 2) si evidenzia che:

- i capannoni oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 12/12/1972 debitamente trascritto in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1972 – allegato 20).

- gli altri fabbricati industriali oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 09/02/1971 debitamente trascritto in data 26/02/1971 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1971 – allegato 19).

Si segnala che dagli Atti / Convenzioni del 1972 e 1972 (Allegati 19 e 20) si evince che la Società [REDACTED] dante causa del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **dichiara di vincolare, ai soli effetti dell'art. 15 lettera d) delle Legge n. 246 del 05/03/1963, per 15 anni l'area coperta e scoperta** del compendio industriale, come meglio catastalmente individuate negli atti stessi, **al servizio ed ampliamento dello stabilimento di proprietà sociale e impegna la società a non costruire sull'area di cui sopra se non per gli usi indicati dal citato art. 15 lettera d)**. Il vincolo si intende esteso a tutti i beni di proprietà sociale costituenti lo stabilimento ed accessori, anche in caso di divergenza tra i dati catastali indicati negli atti e i Registri dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si evidenzia che la lettera d) dell'art. 15 della L. n. 246 del 05/03/1963 stabiliva che sono esenti dall'applicazione dell'imposta, chiunque sia il proprietario, finché i relativi vincoli perdurino, le aree comunque destinate a servizio o ad ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, o di aziende commerciali, di istituti di cura, assistenza, beneficenza, di scuole o collegi o di altri istituti di istruzione

e di educazione, di enti e case religiose o di edifici di culto, purché si tratti di aree appartenenti alle persone fisiche o giuridiche titolari di tali stabilimenti ed istituti ed edifici. L'esenzione è subordinata al fatto che la destinazione speciale per la quale è richiesta la esenzione sia compatibile con le norme edilizie in vigore e risulti da vincolo, avente valore per un quindicennio, stipulato con atto pubblico notificato all'Amministrazione comunale, è trascritto, dal quale derivi impegno di non costruire se non per gli usi sopra stabiliti.

#### **EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

In merito alla suddetta **LICENZA DI OCCUPAZIONE** si evidenzia che la stessa riguarda solo parte del capannone e che nella Licenza non vengono menzionati tutti gli altri corpi del comparto come ad esempio il fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia direttamente su via Cantoni (civico n. 24) e di cui fanno parte i 3 uffici staggiti oltre ai 4 laboratori staggiti, di cui uno si affaccia sempre sulla via Cantoni 24, ed un ufficio al piano terra che insiste nella zona del comparto che si affaccia verso via Triboniano (civico n. 19).

- Si evidenzia che è stato reperito il **COLLAUDO STATICO** del 29/09/1953 che però riguarda solo il capannone realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva (Allegato 8).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato gli immobili 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 Milano.

**Si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi ai titoli abilitativi che il Comune è stato in grado di fornire parzialmente:**

- Con riferimento alla LICENZA DI OPERE EDILIZIE del 07/01/1953, dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e che riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi mentre nello stato di fatto la porzione di capannone in oggetto presenta una superficie di 945 mq; inoltre sulla tavola di progetto non si ha riscontro dello stabile di 2 piani fuori terra, affacciatesi su via Cantoni (n. 24 civico) di cui fa parte l'ufficio al piano terra collegato con il capannone.

(si evidenzia che la porzione di capannone di cui al subalterno 705 ha una superficie di 945 mq circa, e che la porzione di capannone di cui al subalterno 704 ha una superficie di 846 mq circa, precisando che le due porzioni costituivano, prima del frazionamento del 2010, un unico capannone distinto con il subalterno 701, ora soppresso, e che ha originato i subalterni 704 e 705)

- Con riferimento alla **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ** del 10/12/2010 si osserva quanto segue:

- la DIA riguarda il FRAZIONAMENTO DEL CAPANNONE distinto con il subalterno 701 ma sulla tavola di progetto è rappresentato anche la pianta dell'appartamento ad uso ufficio collegato con il capannone distinto con il subalterno 705 di cui però è risultato **indisponibile** il titolo abilitativo originario come da Comunicazione del Comune;

- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. █████ del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;  
 - **il disegno di progetto** della DIA del 10/12/2010, sul quale è rappresentato l'ufficio, che però non è oggetto della DIA, **non risulta allineato e corrispondente alla planimetria catastale in atti dell'ufficio;**

- Stante la situazione e le difformità sopra descritte lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia degli immobili in oggetto.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano, e per il cui rilascio non si esclude che il Comune possa richiedere un eventuale contributo degli oneri di urbanizzazione / costruzione.

Dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio gli immobili si dovrà presentare l'aggiornamento catastale.

**Costi stimati:** € 3.000,00, considerando un costo medio professionale di € 2.000,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di € 1.000,00.

**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 Milano per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili.**

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 Milano.

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

Si segnala che, **non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità** dei vari corpi di fabbrica costituenti il compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, **è fondamentale**, a parere dello scrivente, dopo avere regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizia, **richiedere il rilascio del certificato di Agibilità fornendo al Comune tutta la necessaria documentazione tecnica come le certificazioni di conformità degli impianti ed i collaudi statici o le conformità statiche dei vari corpi, secondo le vigenti normative.**

**Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui i collaudi statici, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli eventuali interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non contemplate nell'incarico ricevuto.**

**Conformità catastale: NO.**

Al sopralluogo lo stato dei luoghi dell'appartamento ad uso ufficio **non corrisponde alla planimetria catastale.**

**Le difformità riscontrate sono:**

- nello stato di fatto il vano interno cieco è stato suddiviso in due vani mediante pareti mobili che non risultano rappresentate sulla planimetria catastale;
- nello stato di fatto il bagno ed antibagno che prospetta sul cortile interno presentano una diversa distribuzione interna rispetto al disegno rappresentato sulla planimetria catastale;
- nello stato di fatto il bagno cieco è stato suddiviso realizzando un antibagno diversamente da quanto rappresentato sulla planimetria catastale;
- nello stato di fatto nel soffitto dell'antibagno del bagno cieco è presente un lucernario, comunicante con il soprastante terrazzo di pertinenza dell'ufficio posto al primo piano, che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale;

Si evidenzia che le altezze interne misurate dei locali esposti su via Cantoni sono di 3,23 m circa e di 3,18 m circa, l'altezza interna misurata del bagno cieco è di 3,22 m circa, mentre invece sulla planimetria catastale è indicata l'altezza interna di 3,20 m.

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:**

aggiornamento della planimetria 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>
Capannone	mq.	945	100%	945,00
	<b>TOTALE</b>	<b>945</b>	<b>TOTALE</b>	<b>945,0</b>

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
Appartamento uso ufficio	mq.	142	100%	142,00
Tettoia verso corte interna	mq.	21	20%	4,20
	<b>TOTALE</b>	<b>163</b>	<b>TOTALE</b>	<b>146,2</b>

## 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: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Produttiva

Tipologia: **Laboratori**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

- Destinazione: **Terziaria**

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1550 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8 / prezzo max. 12,5 (Euro/mq x mese)

- **Borsino immobiliare**

**Capannoni tipici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 740, Valore medio 944, Valore massimo 1148 Euro/mq

**Uffici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 1997, Valore medio 2404, Valore massimo 2811 Euro/mq

- **Agenzie immobiliari di zona**

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone	C3	945	€ 900,00	€ 850.500,00
Ufficio p.t.	A10	146	€ 1.500,00	€ 219.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.069.500,00</b>

**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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 1.069.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 53.475,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (N.B.: l'immobile non fa parte di un condominio)	€ 0,00
	€ 1.012.525,00
Decurtazione per stato occupativo: il contratto di locazione risulta cessato	€ 0,00
	€ 1.012.525,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 1.012.525,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 1.013.000,00</b>

**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: 27/01/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visure storiche-catastali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie Catastali
- 6) Licenza di Occupazione n. [REDACTED] del 29/07/1954
- 7) Licenza Edilizia del 07/01/1953
- 8) Collaudo statico del 29/09/1953
- 9) DIA del 10/12/2010 PG [REDACTED]
- 10) Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera del 07/09/2011 PG [REDACTED]
- 11) Istanza al Comune di Milano di supplemento di ricerca pratiche edilizie
- 12) Comunicazione del Comune di indisponibilità delle pratiche edilizie
- 13) Stralcio Censimento del 1946
- 14) Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione cessati
- 15) Richiesta di verifica "usi civici"
- 16) Richiesta al Comune di verifica edilizia convenzionata
- 17) Ispezioni ipotecarie
- 18) Comunicazione del progettista della DIA-2010
- 19) Convenzione del 1971
- 20) Convenzione del 1972
- 21) Sanatoria [REDACTED] del 18-06-1993
- 22) Sanatoria [REDACTED] del 16/03/2007
- 23) Documentazione Fotografica Capannone Lotto 1
- 24) Documentazione Fotografica Ufficio Lotto 1

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Rg. 560/2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

#### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 002:** unità immobiliare in MILANO, via Cantoni 24.

Laboratorio (cat. C/3) di cui al sub 704 mappale 126



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A: porzione di capannone**

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 61, particella 126, subalterno 704.

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 27/09/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED], e del Dott. [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che risultava libero.

**Contratti di locazione in essere**

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate in data 01/12/2023 ha comunicato, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

**Comproprietari**

NO

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 720.000,00

da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 002****(CAPANNONE ad uso laboratorio)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, porzione di capannone ad uso laboratorio dotata di un locale spogliatoio ed un servizio igienico con disimpego/antibagno.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Il **pignoramento trascritto in data 16/06/2023** ai nn. [REDACTED], grava sugli immobili in oggetto, **a favore di** [REDACTED], **ed a carico** della Società [REDACTED].

Il suddetto pignoramento grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, al foglio 61 e come segue:

- mappale 126 subalterno 701: in merito si precisa che il subalterno 701 del mappale 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126;
- mappale 126 subalterno 702 graffiati al mappale 127 subalterno 702;
- mappale 126 Subalterno 703 graffiati al mappale 127 subalterno 703;
- mappale 127 subalterno 701;
- mappale 129;
- mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135;
- mappale 132 graffiato al mappale 268;
- mappale 136;
- mappale 269;
- mappale 270;
- mappale 285 graffiato al mappale 284.

Nota bene: si precisa che la perizia in oggetto contempla l'unità immobiliare distinta al Catasto come segue:

foglio 61, mappale 126 subalterno 704

**Eventuali comproprietari:**

NO.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:**

Intestati alla Società [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà.

**Corpo A:**

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **fg. 61 part. 126 sub. 704**

dati classamento: categoria **C/3**, classe 8, consistenza 808 m<sup>2</sup>, superficie catastale 846 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 2.795,89.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 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:

via Triboniano, cortile comune di cui al mappale 128, altra unità immobiliare di cui al mappale 126 subalterno 705, altra proprietà di cui ai mappali 120, 121, 117 e 119.

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

In merito al pignoramento si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il subalterno 701 del mappale 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, porzione di capannone ad uso laboratorio dotata di un locale spogliatoio ed un servizio igienico con disimpegno/antibagno.

L'immobile fa parte di un ampio comparto a destinazione industriale che presenta un doppio accesso, quello principale da via Cantoni con numero civico 24 e quello secondario da via Triboniano con numero civico 19; il comparto è dotato di un ampio cortile interno comune identificato catastalmente con il mappale 128.

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

La costruzione è stata realizzata a partire dagli anni 1953 - 1954.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Tipologia corpo A:** porzione di capannone ad uso laboratorio dotata di un locale spogliatoio ed un servizio igienico con disimpegno/antibagno.

- esposizione: doppia;

- struttura: maglia di pilastri e travi di calcestruzzo armato; la copertura è a doppia volta con tiranti in acciaio (i tiranti non risultano isolati);
- facciate: muratura intonacata e tinteggiata;
- accessi di passo carraio e pedonale: doppio accesso di passo carraio mediante due portoni con apertura a scorrimento;
- rivestimento pareti del bagno: in piastrelle ceramiche;
- pavimento del capannone: pavimento industriale di calcestruzzo;
- pavimento dei locali spogliatoio, bagno ed antibagno: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni: prevalentemente serramenti in ferro con vetro semplice;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: esterno in tubi di pvc / acciaio fino ai punti utilizzatori costituiti da frutto esterno;
- impianto di illuminazione: realizzato con corpi illuminanti tubolari sospesi;
- imp. Idrico del servizio igienico: sotto traccia; il servizio igienico è dotato di lavabo, w.c. e doccia; nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- imp. termico: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: l'altezza interna sotto le travi portanti due carri ponte è di 4,76 m circa; l'altezza interna misurata al centro della volta è di 8,10 m circa;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta quasi sufficiente.
- portineria: non presente;

Nota bene: il manto di copertura del capannone è costituito da tegole.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il comparto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, case una di fianco all'altra che formano una cortina continua, arricchita anche dal Parco "Franco Verga" dotato di ampie aree a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Dalla Visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione 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 27/09/2023, alla presenza dell' Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che risultava libero.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate in data 01/12/2023 ha comunicato, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

### 4 PROVENIENZA

**4.1. Attuali proprietari**

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

[REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società [REDACTED] gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervengono per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio 34208/7211, a rogito del Notaio [REDACTED] **trascritto il 17/11/1984 ai nn. 46086/34340**, da potere di [REDACTED]

(Titolo di provenienza - Allegato 2)

**4.2. Precedenti proprietari**

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva sono pervenuti alla Società Venditrice [REDACTED], con atto del **29/06/1982**, n. [REDACTED] di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Genova, **trascritto** a Milano 1 il **27/07/1982** ai nn. [REDACTED]

Bene proveniente da [REDACTED]

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 03/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente

mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano in data 27/11/2023 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 16/03/2010 ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di **IPO-TECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a rogito atto Notaio [REDACTED] in Milano in data 12/03/2010 rep. n. [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale, durata -

Grava per la quota 1/1 sugli immobili oggetto del pignoramento, ovvero sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffate alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffate alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

Ipoteca giudiziale assente

Ipoteca legale assente

• **Pignoramenti**

**Pignoramento trascritto** in data **16/06/2023** ai nn. [redacted] in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. [redacted] **a favore di** [redacted] [redacted] **contro** [redacted] LIQUIDAZIONE, con sede in MILANO, Codice fiscale 06002830153

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756 .714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffate alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffate alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito al suddetto pignoramento si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

• **Altre trascrizioni**

NO

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

-

**6 CONDOMINIO**

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

-

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

SI

Il capannone, posto al piano terra, è accessibile ai soggetti diversamente abili, precisando inoltre che il bagno del capannone risulta fruibile da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata negli anni 1953-1954 in base alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano e che, si sottolinea, è risultata parziale e mancante per quanto riguarda gli atti di fabbrica originari (vedasi allegato n. 12 contenente la Comunicazione del Comune, rilasciata in data 14/11/1023, dalla quale si legge che risultano indisponibili le Licenze relative all'Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale).

Ricade secondo PGT vigente in zona "F2/Fattibilità con modeste limitazioni" , "TRF / Tessuto Urbano di recente formazione".

DALL'ATTO DI PROVENIENZA si evince che:

- i capannoni sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 12/12/1972, trascritto a Milano 1 in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED]
- gli altri fabbricati industriali furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 09/02/1971, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1971 ai n.ri [REDACTED]

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 MILANO**

- **LICENZA DI OPERE EDILIZIE in data 07/01/1953**, Atti n. [REDACTED] rilasciata per "COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE";

- Nulla osta dell'Ufficio Prevenzione Incendi del 27/05/1953 pratica n. [REDACTED] prot. [REDACTED] per l'occupazione dei locali destinati ad uso Off. Mecc. .

Dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi.

Allegato n. 7

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

Allegato n. 6

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)** (ex regime autorizzatorio ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05), presentata in data **10/12/2010**, prot. PG [REDACTED] dalla [REDACTED], riguardante il Capannone distinto al Catasto al Foglio 61 Mappale 126 Sub 701 (dal quale deriva la porzione di capannone in oggetto distinta con il Sub 704) per le **opere di "FRAZIONAMENTO DI CAPANNONE CON FORMAZIONE DI SERVIZI IGIENICI"**.

- PRESENTAZIONE FINE LAVORI PROG. [REDACTED] del 09/11/2011) con ALLEGATA VARIAZIONE CATASTO Allegato n. 9

**In merito alla suddetta DIA si osserva quanto segue:**

- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**, ai sensi del comma 3 art. 6 del DPR 380/2001, presentata in data **05/09/2011**, prot. PG [REDACTED], dalla Società [REDACTED] riguardante il **Laboratorio** distinto al Catasto al Foglio 61 **Mappale 132** per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici", ovvero nel dettaglio, per "FORMAZIONE DI PICCOLO SERVIZIO IGIENICO PER IL PERSONALE, con nota che "il bagno esistente è già adibito a persone diversamente abili". Allegato n. 10

Con riferimento a:

- **istanza di accesso atti** relativa agli atti di fabbrica originari e successive modifiche (frazionamenti) presentata dallo scrivente in data **27/10/2023**,

- "**istanza di supplemento di ricerca**" presentata dallo scrivente in data **14/11/2023** (Allegato n. 11), **il Comune di Milano**, in data 14/11/2023, **ha letteralmente comunicato** quanto segue:

"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante lo scrivente Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti PG [REDACTED] (Licenza Edilizia [REDACTED] per Costruzione fabbricato di un piano fuori terra) e PG [REDACTED] (Licenza Edilizia [REDACTED] per "Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale") relativi all'indirizzo richiesto, **"risultano indisponibili"**.

Allegato n. 12

Pertanto, in base alla comunicazione resa dal Comune di Milano, le Licenze Edilizie n. [REDACTED] e n. [REDACTED] **risultano indisponibili**.

- **Data l'indisponibilità degli atti di fabbrica** lo scrivente ha anche contattato l'Arch. [REDACTED] che è il progettista della DIA del 10/12/2010 e della CIAEL del 05/09/2011 confidando nel fatto che per presentare una pratica edilizia il professionista debba necessariamente reperire i titoli abilitativi originari che hanno legittimato le costruzioni in oggetto ma **l'arch. [REDACTED] ha comunicato** allo scrivente in data 29/11/2023, tramite mail che si allega (allegato 18), **letteralmente che** "ho cercato nel mio archivio ma **non sono riuscito a trovare nulla a riguardo**".

- In data 21/12/2023 lo scrivente ha effettuato inoltre un "accesso atti" presso l'Archivio del Comune di Milano di Via Sile 8 per visionare il fascicolo PG. [REDACTED] (con riferimento alla istanza dello scrivente P.G. [REDACTED] del 30/11/2023) dove è stata reperita la seguente pratica:

- **AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED]**, rilasciata per le seguenti opere di **manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano"**; nel fascicolo della suddetta pratica si è reperita la Comunicazione dell'Ufficio Piccole Opere del Comune di Milano, in via Pirelli 39, diretta all'allora Proprietaria del comparto industriale di cui fanno parte gli immobili oggetto della Procedura, dante causa alla attuale Società Esecutata in Liquidazione, che a seguito di sopralluogo del tecnico comunale in data 06/11/1990, è stata accertata l'esecuzione di opere edilizie in difformità **dell'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985**, atti [REDACTED] e della **successiva variante**, atti [REDACTED] **difformità consistenti nella "diversa foggia e colore del cancello scorrevole lato via Triboniano"**; si evidenzia che nel fascicolo si sono reperite le tavole di progetto della sopra menzionata autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985 (atti [REDACTED]) e della successiva variante (atti [REDACTED]) e che sulle suddette tavole risultano rappresentate le varie porzioni degli immobili oggetto della procedura; si segnala ancora che nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985 (atti [REDACTED]) né la successiva variante (atti [REDACTED])

Allegato 21

Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano:

**RICHIESTA** DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN **SANATORIA** PRESENTATA CON ATTI [REDACTED] PRESENTATA IN DATA **25/02/1995** E **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** PER OPERE EDILIZIE N. [REDACTED] del **16/03/2007**, ATTI [REDACTED] per "**FRAZIONAMENTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE** DISTINTO IN CATASTO URBANO D/7 GIA' COSTITUENTE UN UNICO STABILIMENTO COL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO" con successiva CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Dalla documentazione reperita ed allegata alla presente (allegato 22) si evince che la società [REDACTED] a firma del suo Amministratore Unico, ha dichiarato che la domanda di condono presentata il 25/02/1995 è stata richiesta **esclusivamente per il frazionamento catastale** degli immobili siti in via E. Cantoni 24 **Milano non avendo effettuato alcuna variazione edilizia**.  
Allegato 22.

- Si segnala che non si è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile.

- Si segnala che dallo stralcio del censimento del 1946 si evince che sul lotto sul quale insiste il comparto di cui fanno parte gli immobili staggiti erano presenti fabbricati costruiti negli anni venti del Novecento  
Allegato n. 13

#### **EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC all'ufficio del Comune di Milano avente indirizzo "[REDACTED]", di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

Si segnala che in merito lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.  
Allegato 16

Si precisa che dalla verifica del titolo originario, ovvero la LICENZA per opera edilizie del 07/01/1953, si evince che il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, e che non si ha evidenza di alcun atto convenzionale; si evidenzia che per la Licenza Edilizia [REDACTED] non è stato possibile effettuare la verifica in quanto risultate indisponibili come da comunicazione del Comune di Milano allegata alla presente - Allegato 12.

#### **VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI**

- Si segnala che in data 22/11/2023 lo scrivente ha inviato all'Ufficio Usi Civici di Milano, tramite PEC indirizzata a [REDACTED] la richiesta di "**VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI GRAVANTI** sull'area sulla quale insistono i beni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto così distinta al Catasto di Milano come segue: foglio 61 particelle 126, 127, 128, 129, 130, 132, 135, 136, 269, 270, 284 e 285.

Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 15

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato 2) si evidenzia che:

- i capannoni oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 12/12/1972 debitamente trascritto in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1972 – allegato 20).
- gli altri fabbricati industriali oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 09/02/1971 debitamente trascritto in data 26/02/1971 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1971 – allegato 19).

Si segnala che dagli Atti / Convenzioni del 1972 e 1972 (Allegati 19 e 20) si evince che la Società [REDACTED], dante causa del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **dichiara di vincolare, ai soli effetti dell'art. 15 lettera d) delle Legge n. 246 del 05/03/1963, per 15 anni l'area coperta e scoperta** del compendio industriale, come meglio catastalmente individuate negli atti stessi, **al servizio ed ampliamento dello stabilimento di proprietà sociale e impegna la società a non costruire sull'area di cui sopra se non per gli usi indicati dal citato art. 15 lettera d)**. Il vincolo si intende esteso a tutti i beni di proprietà sociale costituenti lo stabilimento ed accessori, anche in caso di divergenza tra i dati catastali indicati negli atti e i Registri dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si evidenzia che la lettera d) dell'art. 15 della L. n. 246 del 05/03/1963 stabiliva che sono esenti dall'applicazione dell'imposta, chiunque sia il proprietario, finché i relativi vincoli perdurino, le aree comunque destinate a servizio o ad ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, o di aziende commerciali, di istituti di cura, assistenza, beneficenza, di scuole o collegi o di altri istituti di istruzione e di educazione, di enti e case religiose o di edifici di culto, purché si tratti di aree appartenenti alle persone fisiche o giuridiche titolari di tali stabilimenti ed istituti ed edifici. L'esenzione è subordinata al fatto che la destinazione speciale per la quale è richiesta la esenzione sia compatibile con le norme edilizie in vigore e risulti da vincolo, avente valore per un quindicennio, stipulato con atto pubblico notificato all'Amministrazione comunale, è trascritto, dal quale derivi impegno di non costruire se non per gli usi sopra stabiliti.

#### **EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 872 del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED], rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:
  - Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
  - Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

In merito alla suddetta **LICENZA DI OCCUPAZIONE** si evidenzia che **la stessa riguarda solo parte del capannone e che nella Licenza non vengono menzionati tutti gli altri corpi del comparto come ad esempio il fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia direttamente su via Cantoni (civico n. 24) e di cui fanno parte i 3 uffici staggiti oltre ai 4 laboratori staggiti, di cui uno si affaccia sempre sulla via Cantoni 24, ed un ufficio al piano terra che insiste nella zona del comparto che si affaccia verso via Triboniano (civico n. 19).**

- Si evidenzia che è stato reperito il **COLLAUDO STATICO** del 29/09/1953 **che però riguarda solo il capannone** realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 **e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva** (Allegato 8).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato gli immobili 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 Milano.

**Si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi ai titoli abilitativi che il Comune è stato in grado di fornire parzialmente:**

- Con riferimento alla LICENZA DI OPERE EDILIZIE del 07/01/1953, dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e che riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi mentre nello stato di fatto la porzione di capannone in oggetto presenta una superficie di 846 mq (si evidenzia che la porzione di capannone di cui al subalterno 705 ha una superficie di 945 mq circa, e che la porzione di capannone di cui al subalterno 704 ha una superficie di 846 mq circa, precisando che le due porzioni costituivano, prima del frazionamento del 2010, un unico capannone distinto con il subalterno 701, ora soppresso, e che ha originato i subalterni 704 e 705).

Con riferimento alla **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ** del **10/12/2010** si osserva quanto segue:

- la DIA riguarda il FRAZIONAMENTO DEL CAPANNONE distinto con il subalterno 701 che ha originato due porzioni di capannone di cui quella in oggetto è identificata con il subalterno 704;
- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. █████ del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;
- nello stato di fatto l'altezza interna misurata al centro della volta è di 8,10 m circa, contrariamente all'altezza interna indicata sul disegno di progetto pari a 8,15 m;
- nello stato di fatto l'altezza interna misurata sotto le travi che portano due carri ponte è di 4,76 m circa, contrariamente all'altezza interna indicata sul disegno di progetto pari a 4,9 m;
- nello stato di fatto sulla parete interna del locale spogliatoio è stata creata una apertura (finestra) in comunicazione con l'interno del capannone che non risulta rappresentata sul disegno di progetto e nemmeno sulla planimetria catastale;
- nello stato di fatto all'interno del capannone sono state realizzate delle pareti costituite nella parte inferiore da tavolato di mattoni e nella parte superiore da specchiature di vetro con profili metallici, che delimitano uno spazio chiuso a pianta rettangolare, avente dimensioni di 4,27 m circa per 5,68 m circa, posto a ridosso della parete esterna del capannone esposta verso il cortile interno comune, e che non risultano rappresentate sul disegno di progetto;

- Si segnala che la **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. █████ del 29/07/1954**, riguarda solo i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva.

- Si segnala che il **COLLAUDO STATICO** del **29/09/1953**, reperito nell'Archivio del Comune, riguarda solo il capannone realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 **ma che non comprende tutti gli altri fabbricati del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva.**

(Allegato 8).

- Stante la situazione e le difformità sopra descritte lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano, e per il cui rilascio non si esclude che il Comune possa richiedere un eventuale contributo degli oneri di urbanizzazione / costruzione.

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

**Costi stimati:** € 3.000,00, considerando un costo medio professionale di € 2.000,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di € 1.000,00.

**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 Milano per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili.**

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 Milano.

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

Si segnala che, **non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità** dei vari di corpi di fabbrica costituenti il compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, **è fondamentale**, a parere dello scrivente, dopo avere regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizia, **richiedere il rilascio del certificato di Agibilità fornendo al Comune tutta la necessaria documentazione tecnica come le certificazioni di conformità degli impianti ed i collaudi statici o le conformità statiche dei vari corpi, secondo le vigenti normative.**

**Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui i collaudi statici, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli eventuali interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non contemplate nell'incarico ricevuto.**

**Conformità catastale: NO.**

Al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone **non corrisponde alla planimetria catastale.**

**Le difformità riscontrate sono:**

- nello stato di fatto l'altezza interna misurata al centro della volta è di 8,10 m circa, contrariamente all'altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 8,60 m;
- nello stato di fatto sulla parete interna del locale spogliatoio è stata creata una apertura (finestra) in comunicazione con l'interno del capannone che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale;
- nello stato di fatto all'interno del capannone sono state realizzate delle pareti costituite nella parte inferiore da tavolato di mattoni e nella parte superiore da specchiature di vetro con profili metallici, che delimitano uno spazio chiuso a pianta rettangolare, avente dimensioni di 4,27 m circa per 5,68 m circa, posto a ridosso della parete esterna del capannone esposta verso il cortile interno comune, e che non risultano rappresentate 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:**

aggiornamento della planimetria 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>
Capannone	mq.	846	100%	846,00
	<b>TOTALE</b>	<b>846</b>	<b>TOTALE</b>	<b>846,0</b>

## 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: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Produttiva

Tipologia: **Laboratori**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

- **Borsino immobiliare**

**Capannoni tipici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 740, Valore medio 944, Valore massimo 1148 Euro/mq

- **Agenzie immobiliari di zona**

**9.3. Valutazione LOTTO 002**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone	C3	846,0	€ 900,00	€ 761.400,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 761.400,00</b>

**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

<b>VALORE LOTTO 002</b>	€ 761.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 38.070,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente indicative:	-€ 3.500,00
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: l'immobile risulta libero	€ 0,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	€ 719.830,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 720.000,00</b>

**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: 27/01/2024

l'Esperto Nominato

Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visura storico-catastale
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria Catastale
- 6) Licenza di Occupazione n. [REDACTED] del 29/07/1954
- 7) Licenza Edilizia del 07/01/1953
- 8) Collaudo statico del 29/09/1953
- 9) DIA del 10/12/2010 PG [REDACTED]
- 10) Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera del 07/09/2011 PG [REDACTED]
- 11) Istanza al Comune di Milano di supplemento di ricerca pratiche edilizie
- 12) Comunicazione del Comune di indisponibilità delle pratiche edilizie
- 13) Stralcio Censimento del 1946
- 14) Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione cessati
- 15) Richiesta di verifica "usi civici"
- 16) Richiesta al Comune di verifica edilizia convenzionata
- 17) Ispezioni ipotecarie
- 18) Comunicazione del progettista della DIA-2010
- 19) Convenzione del 1971
- 20) Convenzione del 1972
- 21) Sanatoria [REDACTED] del 18/06/1993
- 22) Sanatoria [REDACTED] del 16/03/2007
- 23) Documentazione Fotografica Capannone Lotto 2

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Rg. 560/2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

#### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 003:** unità immobiliari in MILANO, via Cantoni 24.

**Ufficio al P.T. (cat. A/10) di cui al sub 701 mappale 127**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A: ufficio al P.T.

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: A10 [Ufficio e studi privati]

Dati Catastali: foglio 61, particella 127, subalterno 701.

### Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 27/09/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che **risultava utilizzato** dal Liquidatore della Società Esecutata.

### Contratti di locazione in essere

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate in data 01/12/2023 ha comunicato, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

### Comproprietari

NO

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 73.000,00

da occupato: -

## LOTTO 003

(UFFICIO)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, ufficio posto al piano terra costituito da 1 ingresso, 2 locali ed 1 bagno con antibagno.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il **pignoramento trascritto in data 16/06/2023** ai nn. [REDACTED], grava sugli immobili in oggetto, **a favore di** [REDACTED], ed **a carico** della [REDACTED]

Il pignoramento grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, al foglio 61 e come segue:

- mappale 126 subalterno 701: in merito si precisa che il subalterno 701 del mappale 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126;
- mappale 126 subalterno 702 graffiato al mappale 127 subalterno 702;
- mappale 126 Subalterno 703 graffiato al mappale 127 subalterno 703;
- mappale 127 subalterno 701;
- mappale 129;
- mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135;
- mappale 132 graffiato al mappale 268;
- mappale 136;
- mappale 269;
- mappale 270;
- mappale 285 graffiato al mappale 284.

Nota bene: si precisa che la perizia in oggetto contempla l'unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 61, mappale 127 subalterno 701.

#### Eventuali comproprietari:

NO.

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Intestato alla Società [REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

#### Corpo A:

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **fg. 61 part. 127 sub. 701**

dati classamento: categoria **A/10**, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 53 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 955,45.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/12/2018 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 04/12/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. [REDACTED])

#### 1.4. Coerenze

Da nord ed in senso orario:  
cortile comune di cui al mappale 128, portico comune, via Cantoni, ingresso comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 126 subalterno 703.

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

-

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, ufficio posto al piano terra costituito da 1 ingresso, 2 locali ed 1 bagno con antibagno.

L'immobile fa parte di un ampio comparto a destinazione industriale che presenta un doppio accesso, quello principale da via Cantoni con numero civico 24 e quello secondario da via Triboniano con numero civico 19; il comparto è dotato di un ampio cortile interno comune identificato catastalmente con il mappale 128.

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

La costruzione è stata realizzata a partire dagli anni 1953 - 1954.

- facciate: muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso condominiale: portone comune metallico a doppia anta di accesso passo carraio al portico ed al cortile comune dalla via Cantoni;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Tipologia corpo A:** appartamento ad uso ufficio, posto al piano terra, costituito da 1 ingresso, 2 locali ed 1 bagno con antibagno.

- esposizione: doppia;
- struttura: verosimilmente in muratura più pilastri;
- facciata: muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso di passo carraio e pedonale comune: portone metallico a doppia anta;
- porta di accesso all'unità: porta interna di legno tamburata cieca ed impiallacciata;
- porte interne: in legno con specchiature di vetro; la porta del bagno è di legno tamburata cieca;
- rivestimento pareti interne: intonaco tinteggiato;
- rivestimento pareti del bagno: in piastrelle ceramiche;
- pavimento dei locali dell'ufficio: in listoni ad incastro in composito tipo effetto legno;
- pavimento del bagno ed antibagno: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni dell'ufficio: serramenti in legno con vetro semplice;
- infissi esterni del bagno ed antibagno: serramenti in legno con vetro semplice smerigliato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- impianto di illuminazione: realizzato in prevalenza con apparecchi illuminanti appesi al soffitto;
- imp. Idrico del bagno: sotto traccia; il bagno è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas installata nell'antibagno più radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla suddetta caldaia murale;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: l'altezza interna misurata è di 3,26 m circa;
- portineria: non presente;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità in oggetto risulta discreto.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Il comparto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, case una di fianco all'altra che formano una cortina continua, arricchita anche dal Parco "Franco Verga" dotato di ampie aree a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Dalla Visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione 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 27/09/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che **risultava utilizzato** dal Liquidatore della Società Esecutata.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate in data 01/12/2023 ha comunicato, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società [REDACTED] gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervengono per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto il 17/11/1984 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED]

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Il tutto è pervenuto alla Società Venditrice [REDACTED] con atto del **29/06/1982**, n. [REDACTED] di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Genova, **trascritto** a Milano l il **27/07/1982** ai nn. [REDACTED]  
 Bene proveniente da [REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 03/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano in data 27/11/2023 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 16/03/2010 ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di **IPO-TECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a rogito atto Notaio [REDACTED] in Milano in data 12/03/2010 rep. n. [REDACTED] **a favore di** [REDACTED]  
 [REDACTED], **contro** [REDACTED], Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale, durata -

Grava per la quota 1/1 sugli immobili oggetto del pignoramento, ovvero sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffate alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffate alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)

- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

**Ipoteca giudiziale** assente

**Ipoteca legale** assente

- **Pignoramenti**

**Pignoramento trascritto** in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED] in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. 15775, **a favore** di [REDACTED] [REDACTED] sede in MILANO, Codice fiscale 06002830150 **contro** [REDACTED] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, cor

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756.714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffate alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffate alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

- **Altre trascrizioni**

NO

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

-

## 6 CONDOMINIO

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

-

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

-

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Per accedere all'ufficio in oggetto, che è posto al piano terra, bisogna superare una piccola soglia posta all'ingresso dell'unità avente un'altezza di 10 cm circa che però è facilmente superabile, mediante l'utilizzo di una piccola rampa del tipo amovibile, anche dai soggetti diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle; si evidenzia che il bagno dell'ufficio non è fruibile da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle e che per renderlo fruibile dovrebbe essere adattato.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata negli anni 1953-1954 in base alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano e che, si sottolinea, è risultata parziale e mancante per quanto riguarda gli atti di fabbrica originari (vedasi allegato n. 12 contenente la Comunicazione del Comune, rilasciata in data 14/11/1023, dalla quale si legge che risultano indisponibili le Licenze relative all'Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale).

Ricade secondo PGT vigente in zona "F2/Fattibilità con modeste limitazioni" , "TRF / Tessuto Urbano di recente formazione".

DALL'ATTO DI PROVENIENZA si evince che:

- i capannoni sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 12/12/1972, trascritto a Milano 1 in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED]
- gli altri fabbricati industriali furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 09/02/1971, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1971 ai n.ri [REDACTED]

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 MILANO

- **LICENZA DI OPERE EDILIZIE in data 07/01/1953**, Atti n. [REDACTED] rilasciata per "COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE";

- Nulla osta dell'Ufficio Prevenzione Incendi del 27/05/1953 pratica n. [REDACTED] prot. [REDACTED] per l'occupazione dei locali destinati ad uso Off. Mecc. .

Dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi.

Allegato n. 7

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

Allegato n. 6

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)** (ex regime autorizzatorio ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05), presentata in data **10/12/2010**, prot. PG [REDACTED] dalla Società [REDACTED], riguardante il Capannone distinto al Catasto al Foglio 61 Mappale 126 Sub 701 (dal quale deriva la porzione di capannone in oggetto distinta con il Sub 705) per le **opere di "FRAZIONAMENTO DI CAPANNONE CON FORMAZIONE DI SERVIZI IGIENICI"**.

- PRESENTAZIONE FINE LAVORI PROG. [REDACTED] DEL 04/01/2011, (PG N. [REDACTED] del 09/11/2011) con ALLEGATA VARIAZIONE CATASTO Allegato n. 9

**In merito alla suddetta DIA si osserva quanto segue:**

- la DIA riguarda il FRAZIONAMENTO DEL CAPANNONE;  
- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**, ai sensi del comma 3 art. 6 del DPR 380/2001, presentata in data **05/09/2011**, prot. PG [REDACTED] dalla Società [REDACTED], riguardante il **Laboratorio** distinto al Catasto al Foglio 61 **Mappale 132** per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici", ovvero nel dettaglio, per "FORMAZIONE DI PICCOLO SERVIZIO IGIENICO PER IL PERSONALE, con nota che "il bagno esistente è già adibito a persone diversamente abili".

Allegato n. 10

Con riferimento a:

- **istanza di accesso atti** relativa agli atti di fabbrica originari e successive modifiche (frazionamenti) presentata dallo scrivente in data **27/10/2023**,

- "**istanza di supplemento di ricerca**" presentata dallo scrivente in data **14/11/2023** (Allegato n. 11), **il Comune di Milano**, in data 14/11/2023, **ha letteralmente comunicato** quanto segue:

"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante lo scrivente Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti PG [REDACTED] per Costruzione fabbricato di un piano fuori terra) e PG [REDACTED] per "Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale") relativi all'indirizzo richiesto, "**risultano indisponibili**".

Allegato n. 12

Pertanto, in base alla comunicazione resa dal Comune di Milano, le Licenze Edilizie n. [REDACTED] e n. [REDACTED] **risultano indisponibili**.

- **Data l'indisponibilità degli atti di fabbrica** lo scrivente ha anche contattato l'Arch. [REDACTED] che è il progettista della DIA del 10/12/2010 e della CIAEL del 05/09/2011 confidando nel fatto che per presentare una pratica edilizia il professionista debba necessariamente reperire i titoli abilitativi originari che hanno legittimato le costruzioni in oggetto ma l'arch. [REDACTED] **ha comunicato** allo scrivente in data 29/11/2023, tramite mail che si allega (allegato 18), **letteralmente che** "ho cercato nel mio archivio ma **non sono riuscito a trovare nulla a riguardo**".

- In data 21/12/2023 lo scrivente ha effettuato inoltre un "accesso atti" presso l'Archivio del Comune di Milano di Via Sile 8 per visionare il fascicolo PG. [REDACTED] (con riferimento alla istanza dello scrivente P.G. [REDACTED] del 30/11/2023) dove è stata reperita la seguente pratica:

- **AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993**, Atti [REDACTED], rilasciata per le seguenti opere di **manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano"**; nel fascicolo della suddetta pratica si è reperita la Comunicazione dell'Ufficio Piccole Opere del Comune di Milano, in via Pirelli 39, diretta all'allora Proprietaria del comparto industriale di cui fanno parte gli immobili oggetto della Procedura, dante causa alla attuale Società Esecutata in Liquidazione, che a seguito di sopralluogo del tecnico comunale in data 06/11/1990, è stata accertata l'esecuzione di opere edilizie in difformità **dell'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985**, atti [REDACTED], e della **successiva variante**, atti [REDACTED], **difformità consistenti nella "diversa foggia e colore del cancello scorrevole lato via Triboniano"**; si evidenzia che nel fascicolo si so-

no reperite le tavole di progetto della sopra menzionata autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] e della successiva variante (atti [REDACTED]) e che sulle suddette tavole risultano rappresentate le varie porzioni degli immobili oggetto della procedura; si segnala ancora che nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] né la successiva variante (atti [REDACTED])  
Allegato 21

Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano:  
**RICHIESTA** DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN **SANATORIA** PRESENTATA CON ATTI [REDACTED] PRESENTATA IN DATA **25/02/1995** E **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** PER OPERE EDILIZIE N. [REDACTED] del **16/03/2007**, ATTI [REDACTED] per "**FRAZIONAMENTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE** DISTINTO IN CATASTO URBANO D/7 GIA' COSTITUENTE UN UNICO STABILIMENTO COL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO" con successiva CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Dalla documentazione reperita ed allegata alla presente (allegato 22) si evince che la società [REDACTED] a firma del suo Amministratore Unico, ha dichiarato che la domanda di condono presentata il 25/02/1995 è stata richiesta **esclusivamente per il frazionamento catastale** degli immobili siti in via E. Cantoni 24 **Milano non avendo effettuato alcuna variazione edilizia.**  
Allegato 22.

- Si segnala che non si è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile.

- Si segnala che dallo stralcio del censimento del 1946 si evince che sul lotto sul quale insiste il comparto di cui fanno parte gli immobili staggiti erano presenti fabbricati costruiti negli anni venti del Novecento  
Allegato n. 13

#### **EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC all'ufficio del Comune di Milano avente indirizzo "[REDACTED]", di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020. Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.  
Allegato 16

Si precisa che dalla verifica del titolo originario, ovvero la LICENZA per opere edilizie del 07/01/1953, si evince che il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, e che non si ha evidenza di alcun atto convenzionale; si evidenzia che per la Licenza Edilizia [REDACTED] non è stato possibile effettuare la verifica in quanto risultate indisponibili come da comunicazione del Comune di Milano allegata alla presente - Allegato 12.

**VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI**

- Si segnala che in data 22/11/2023 ha inviato all'Ufficio Usi Civici di Milano, tramite PEC indirizzata a [REDACTED], la richiesta di "VERIFICA DELLA PRESENZA DI **USI CIVICI** GRAVANTI sull'area sulla quale insistono i beni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto così distinta al Catasto di Milano come segue: foglio 61 particelle 126, 127, 128, 129, 130, 132, 135, 136, 269, 270, 284 e 285.

Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 15

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato 2) si evidenzia che:

- i capannoni oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 12/12/1972 debitamente trascritto in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1972 – allegato 20).

- gli altri fabbricati industriali oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 09/02/1971 debitamente trascritto in data 26/02/1971 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1971 – allegato 19).

Si segnala che dagli Atti / Convenzioni del 1972 e 1972 (Allegati 19 e 20) si evince che la Società S. [REDACTED], dante causa del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **dichiara di vincolare, ai soli effetti dell'art. 15 lettera d) delle Legge n. 246 del 05/03/1963, per 15 anni l'area coperta e scoperta del compendio industriale, come meglio catastalmente individuate negli atti stessi, al servizio ed ampliamento dello stabilimento di proprietà sociale e impegna la società a non costruire sull'area di cui sopra se non per gli usi indicati dal citato art. 15 lettera d).** Il vincolo si intende esteso a tutti i beni di proprietà sociale costituenti lo stabilimento ed accessori, anche in caso di divergenza tra i dati catastali indicati negli atti e i Registri dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si evidenzia che la lettera d) dell'art. 15 della L. n. 246 del 05/03/1963 stabiliva che sono esenti dall'applicazione dell'imposta, chiunque sia il proprietario, finché i relativi vincoli perdurino, le aree comunque destinate a servizio o ad ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, o di aziende commerciali, di istituti di cura, assistenza, beneficenza, di scuole o collegi o di altri istituti di istruzione e di educazione, di enti e case religiose o di edifici di culto, purché si tratti di aree appartenenti alle persone fisiche o giuridiche titolari di tali stabilimenti ed istituti ed edifici. L'esenzione è subordinata al fatto che la destinazione speciale per la quale è richiesta la esenzione sia compatibile con le norme edilizie in vigore e risulti da vincolo, avente valore per un quindicennio, stipulato con atto pubblico notificato all'Amministrazione comunale, è trascritto, dal quale derivi impegno di non costruire se non per gli usi sopra stabiliti.

**EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

In merito alla suddetta **LICENZA DI OCCUPAZIONE** si evidenzia che la stessa riguarda solo parte del capannone e che nella Licenza non vengono menzionati tutti gli altri corpi del comparto come ad esempio il fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia direttamente su via Cantoni (civico n. 24) e di cui fanno parte i 3 uffici staggiti oltre ai 4 laboratori staggiti, di cui uno si affaccia sempre sulla via Cantoni 24, ed un ufficio al piano terra che insiste nella zona del comparto che si affaccia verso via Triboniano (civico n. 19).

- Si evidenzia che è stato reperito il **COLLAUDO STATICO** del 29/09/1953 **che però riguarda solo il capannone** realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 **e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva** (Allegato 8).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato gli immobili 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 Milano.

**Si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi ai titoli abilitativi che il Comune è stato in grado di fornire parzialmente.**

Con riferimento ai disegni di progetto dell'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985, atti [REDACTED] e della successiva variante, atti [REDACTED] reperiti nel fascicolo contenente l'**AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993** (Allegato 21), si evidenziano le seguenti difformità:

**è stata tamponata la porta dell'ufficio comunicante con l'ingresso comune che ha accesso dalla via Cantoni numero civico 24.**

- Stante la situazione e le difformità sopra descritte lo scrivente **non è in grado di attestare alcuna regolarità edilizia dell'immobile.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano.

Dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio gli immobili si dovrà presentare l'aggiornamento catastale.

**Costi stimati:** € 2.000,00, considerando un costo medio professionale di € 1.000,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di € 1.000,00.

**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 Milano 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 Milano.

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

Si segnala che, **non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità** dei vari di corpi di fabbrica costituenti il compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, **è fondamentale**, a parere dello scrivente, dopo avere regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizia, **richiedere il rilascio del certificato di Agibilità fornendo al Comune tutta la necessaria documentazione tecnica come le certificazioni di conformità degli impianti ed i collaudi statici o le conformità statiche dei vari corpi, secondo le vigenti normative.**

Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui i collaudi statici, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli eventuali interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non contemplate nell'incarico ricevuto.

#### Conformità catastale: NO.

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

#### Le difformità riscontrate sono:

nello stato di fatto è stata tamponata la porta dell'ufficio comunicante con l'ingresso comune che ha accesso dalla via Cantoni numero civico 24.

Si evidenzia che l'altezza interna misurata è di 3,26 m circa e che sulla planimetria catastale è indicata l'altezza interna di 3,20 m.

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:

aggiornamento della planimetria 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>
Appartamento uso ufficio	mq.	53	100%	53,00
	<b>TOTALE</b>	<b>53</b>	<b>TOTALE</b>	<b>53,0</b>

## 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: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: **Terziaria**

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1550 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8 / prezzo max. 12,5 (Euro/mq x mese)

- **Borsino immobiliare**

**Uffici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 1997, Valore medio 2404, Valore massimo 2811 Euro/mq

- **Agenzie immobiliari di zona**

## 9.3. Valutazione LOTTO 003

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio p.t.	A10	53,0	€ 1.500,00	€ 79.500,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 79.500,00</b>

## 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

<b>VALORE LOTTO 003</b>	€ 79.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.975,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (N.B.: l'immobile non fa parte di un condominio)	€ 0,00
	€ 73.025,00
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 73.025,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 73.000,00</b>

## 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: 27/01/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visure storiche-catastali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie Catastali
- 6) Licenza di Occupazione n. [REDACTED] del 29/07/1954
- 7) Licenza Edilizia del 07/01/1953
- 8) Collaudo statico del 29/09/1953
- 9) DIA del 10/12/2010 PG [REDACTED]
- 10) Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera del 07/09/2011 PG [REDACTED]
- 11) Istanza al Comune di Milano di supplemento di ricerca pratiche edilizie
- 12) Comunicazione del Comune di indisponibilità delle pratiche edilizie
- 13) Stralcio Censimento del 1946
- 14) Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione cessati
- 15) Richiesta di verifica "usi civici"
- 16) Richiesta al Comune di verifica edilizia convenzionata
- 17) Ispezioni ipotecarie
- 18) Comunicazione del progettista della DIA-2010
- 19) Convenzione del 1971
- 20) Convenzione del 1972
- 21) Sanatoria [REDACTED] del 18-06-1993
- 22) Sanatoria [REDACTED] del 16/03/2007
- 23) Documentazione Fotografica Ufficio Lotto 3

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Rg. 560/2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

#### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 004:** unità immobiliare in MILANO, via Cantoni 24.

Ufficio al 1° P. (cat. A/10) di cui al sub 703 mappale 126 graffato al mappale 127 sub 703



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A: ufficio al 1° P.

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: A10 [Ufficio e studi privati]

Dati Catastali: foglio 61, particella 126, subalterno 703 graffato al mappale 127 subalterno 703.

### Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 27/09/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che **risultava libero**.

### Contratti di locazione in essere

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

### Comproprietari

NO

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 258.000,00

da occupato: non ricorre il caso.

## LOTTO 004

(UFFICIO)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, ufficio posto al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra costituito da 1 ingresso, 1 disimpegno, 10 locali, 2 bagni con antibagno e terrazzo a livello, oltre a vano scala.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il **pignoramento trascritto in data 16/06/2023** ai nn. [REDACTED], grava sugli immobili in oggetto, **a favore di** [REDACTED], **ed a carico** della Società [REDACTED].

Il suddetto pignoramento grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, al foglio 61 e come segue:

- mappale 126 subalterno 701: in merito si precisa che il subalterno 701 del mappale 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126;
- mappale 126 subalterno 702 graffiati al mappale 127 subalterno 702;
- mappale 126 Subalterno 703 graffiati al mappale 127 subalterno 703;
- mappale 127 subalterno 701;
- mappale 129;
- mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135;
- mappale 132 graffiato al mappale 268;
- mappale 136;
- mappale 269;
- mappale 270;
- mappale 285 graffiata al mappale 284.

Nota bene: si precisa che la perizia in oggetto contempla l'unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 61, mappale 126 subalterno 703 graffiato con il mappale 127 subalterno 703.

#### Eventuali comproprietari:

NO.

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Intestato alla Società [REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

#### Corpo A:

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **fg. 61 part. 126 sub. 703 graffiato al part. 127 sub. 703**

dati classamento: categoria **A/10**, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 199 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 4.012,87.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 Piano T - 1

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

#### 1.4. Coerenze

Da nord ed in senso orario:

- piano 1°: altra unità immobiliare di cui al mapp. 126 sub. 705, prospetto su cortile comune, portico comune, via Cantoni, altra proprietà di cui ai mappali 125 e 378;
- vano scala p.t.: tettoia di pertinenza del s. 702 m. 126 graffato al s. 702 m. 127, altra unità di cui al s. 701 m. 127, ingresso comune, altra proprietà di cui ai mappali 125 e 378.

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

-

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, appartamento ad uso ufficio posto al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra costituito da 1 ingresso, 1 disimpegno, 10 locali, 2 bagni con antibagno e terrazzo a livello, oltre a vano scala.

L'immobile fa parte di un ampio comparto a destinazione industriale che presente un doppio accesso, quello principale da via Cantoni con numero civico 24 e quello secondario da via Triboniano con numero civico 19; il comparto è dotato di un ampio cortile interno comune identificato catastalmente con il mappale 128.

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

La costruzione è stata realizzata a partire dagli anni 1953 - 1954.

- facciate: muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso pedonale comune: portone metallico a doppia anta con specchiature di vetro;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Tipologia corpo A:** appartamento ad uso ufficio posto al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra costituito da 1 ingresso, 1 disimpegno, 10 locali, 2 bagni con antibagno e ter-

razzo a livello e vano scala.

- esposizione: doppia;
- struttura: verosimilmente in muratura più pilastri;
- facciata: muratura intonacata e tinteggiata;
- porta di accesso all'unità: porta interna di legno tamburata cieca ed impiallacciata;
- porte interne: le porte risultano mancanti in diversi locali; le porte dei bagni sono in legno con specchiatura di vetro; sono presenti alcune porte smontate e locate all'interno dei locali in parte tamburate ed in parte con specchiatura di vetro;
- rivestimento pareti dei locali: intonaco tinteggiato;
- rivestimento pareti dei bagni: in piastrelle ceramiche;
- pavimento dei locali dell'ufficio: parquet;
- pavimento dei bagni ed antibagno: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni dei locali: serramenti in legno con doppio vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- impianto di illuminazione: assente;
- imp. Idrico dei bagni: sotto traccia; i bagni sono dotati di w.c.; l'antibagno è dotato di lavabo;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas installata nell'antibagno più radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla suddetta caldaia murale;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: le altezze interna misurate variano da 3,14 m a 3,31 m circa;
- portineria: non presente;
- condizioni generali: **lo stato di conservazione e di manutenzione risulta mediocre; si segnala che nel locale posto a destra della scala d'ingresso si è verificato un distacco dell'intonaco del soffitto e che l'intonaco della parete di tamponamento presenta al suo interno diversi distacchi ed esfoliazioni, il tutto causato verosimilmente da infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura del tetto.**

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il comparto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, case una di fianco all'altra che formano una cortina continua, arricchita anche dal Parco "Franco Verga" dotato di ampie aree a verde con viali pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie

quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Dalla Visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione 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 27/09/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che **risultava libero**.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

[REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società [REDACTED] gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervengono per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] **trascritto il 17/11/1984 ai nn.** [REDACTED] da potere di [REDACTED].

(Titolo di provenienza - Allegato 2)

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva sono pervenuti alla Società Venditrice [REDACTED], con atto del **29/06/1982**, n.



- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

**ipoteca giudiziale** assente

**ipoteca legale** assente

• **Pignoramenti**

**Pignoramento trascritto** in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED], in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. [REDACTED] **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] sede ROMA, Codice fiscale [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] sede in MILANO, Codice fiscale 06002830150

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756.714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

• **Altre trascrizioni**

NO

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6 CONDOMINIO**

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No.

Per accedere all'ufficio in oggetto, che è posto al piano primo, bisogna salire le rampe delle scala che risulta sprovvista del servo scala ed inoltre l'ascensore risulta assente; si evidenzia inoltre che i bagni dell'ufficio non sono fruibili da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle e che per renderli fruibili dovrebbero essere adattati.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata negli anni 1953-1954 in base alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano e che, si sottolinea, è risultata parziale e mancante per quanto riguarda gli atti di fabbrica originari (vedasi allegato n. 12 contenente la Comunicazione del Comune, rilasciata in data 14/11/1023, dalla quale si legge che risultano indisponibili le Licenze relative all'Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale).

Ricade secondo PGT vigente in zona "F2/Fattibilità con modeste limitazioni" , "TRF / Tessuto Urbano di recente formazione".

DALL'ATTO DI PROVENIENZA si evince che:

- i capannoni sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 12/12/1972, trascritto a Milano 1 in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED]
- gli altri fabbricati industriali furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 09/02/1971, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1971 ai n.ri [REDACTED]

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 MILANO**

- **LICENZA DI OPERE EDILIZIE in data 07/01/1953**, Atti n. [REDACTED] rilasciata per "COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE";

- Nulla osta dell'Ufficio Prevenzione Incendi del 27/05/1953 pratica n. [REDACTED] prot. [REDACTED] per l'occupazione dei locali destinati ad uso Off. Mecc. .

Dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi.

Allegato n. 7

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

Allegato n. 6

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)** (ex regime autorizzatorio ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05), presentata in data **10/12/2010**, prot. PG [REDACTED], dalla Società [REDACTED], riguardante il Capannone distinto al Catasto al Foglio 61 Mappale 126 Sub 701 (dal quale deriva la porzione di capannone in oggetto distinta con il Sub 705) per le **opere di "FRAZIONAMENTO DI CAPANNONE CON FORMAZIONE DI SERVIZI IGIENICI"**.

- PRESENTAZIONE FINE LAVORI PROG. [REDACTED] del 09/11/2011) con ALLEGATA VARIAZIONE CATASTO Allegato n. 9

**In merito alla suddetta DIA si osserva quanto segue:**

- la DIA riguarda il FRAZIONAMENTO DEL CAPANNONE;  
- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**, ai sensi del comma 3 art. 6 del DPR 380/2001, presentata in data **05/09/2011**, prot. PG [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con sede in Milano, indirizzo VIA Caldara 24/A, riguardante il **Laboratorio** distinto al Catasto al Foglio 61 **Mappale 132** per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici", ovvero nel dettaglio, per "FORMAZIONE DI PICCOLO SERVIZIO IGIENICO PER IL PERSONALE, con nota che "il bagno esistente è già adibito a persone diversamente abili". Allegato n. 10

Con riferimento a:

- **istanza di accesso atti** relativa agli atti di fabbrica originari e successive modifiche (frazionamenti) presentata dallo scrivente in data **27/10/2023**,

- "**istanza di supplemento di ricerca**" presentata dallo scrivente in data **14/11/2023** (Allegato n. 11), **il Comune di Milano**, in data 14/11/2023, **ha letteralmente comunicato** quanto segue:

"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante lo scrivente Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti PG [REDACTED] per Costruzione fabbricato di un piano fuori terra) e PG [REDACTED] per "Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale") relativi all'indirizzo richiesto, "**risultano indisponibili**".

Allegato n. 12

Pertanto, in base alla comunicazione resa dal Comune di Milano, le Licenze Edilizie n. [REDACTED] e n. [REDACTED] **risultano indisponibili**.

- **Data l'indisponibilità degli atti di fabbrica** lo scrivente ha anche contattato l'Arch. [REDACTED] che è il progettista della DIA del 10/12/2010 e della CIAEL del 05/09/2011 confidando nel fatto che per presentare una pratica edilizia il professionista debba necessariamente reperire i titoli abilitativi originari che hanno legittimato le costruzioni in oggetto ma **l'arch. [REDACTED] ha comunicato** allo scrivente in data 29/11/2023, tramite mail che si allega (allegato 18), **letteralmente che** "ho cercato nel mio archivio ma **non sono riuscito a trovare nulla a riguardo**".

- In data 21/12/2023 lo scrivente ha effettuato inoltre un "accesso atti" presso l'Archivio del Comune di Milano di Via Sile 8 per visionare il fascicolo PG. [REDACTED] (con riferimento alla istanza dello scrivente P.G. [REDACTED] del 30/11/2023) dove è stata reperita la seguente pratica:

- **AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993**, Atti [REDACTED], rilasciata per le seguenti opere di **manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano"**; nel fascicolo della suddetta pratica si è reperita la Comunicazione dell'Ufficio Piccole Opere del Comune di Milano, in via Pirelli 39, diretta all'allora Proprietaria del comparto industriale di cui fanno parte gli immobili oggetto della Procedura, dante causa alla attuale Società Esecutata in Liquidazione, che a seguito di sopralluogo del tecnico comunale in data 06/11/1990, è stata accertata l'esecuzione di opere edilizie in difformità **dell'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985**, atti [REDACTED], e della **successiva variante**, atti [REDACTED], **difformità consistenti nella "diversa foggia e colore del cancello scorrevole lato via Triboniano"**; si evidenzia che nel fascicolo si sono reperite le tavole di progetto della sopra menzionata autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985 (atti [REDACTED]) e della successiva variante (atti [REDACTED]) e che sulle

suddette tavole risultano rappresentate le varie porzioni degli immobili oggetto della procedura; si segnala ancora che nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985 (atti [REDACTED]) né la successiva variante (atti [REDACTED])  
Allegato 21

Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano:

**RICHIESTA** DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN **SANATORIA** PRESENTATA CON ATTI [REDACTED] PRESENTATA IN DATA **25/02/1995** E **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** PER OPERE EDILIZIE N. [REDACTED] del **16/03/2007**, ATTI [REDACTED], per "**FRAZIONAMENTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE** DISTINTO IN CATASTO URBANO D/7 GIA' COSTITUENTE UN UNICO STABILIMENTO COL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO" con successiva CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Dalla documentazione reperita ed allegata alla presente (allegato 22) si evince che la società [REDACTED], a firma del suo Amministratore Unico, ha dichiarato che la domanda di condono presentata il 25/02/1995 è stata richiesta **esclusivamente per il frazionamento catastale** degli immobili siti in via E. Cantoni 24 **Milano non avendo effettuato alcuna variazione edilizia.**  
Allegato 22.

- Si segnala che non si è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile.

- Si segnala che dallo stralcio del censimento del 1946 si evince che sul lotto sul quale insiste il comparto di cui fanno parte gli immobili staggiti erano presenti fabbricati costruiti negli anni venti del Novecento  
Allegato n. 13

#### **EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC all'ufficio del Comune di Milano avente indirizzo [REDACTED], di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020. Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.  
Allegato 16

Si precisa che dalla verifica del titolo originario, ovvero la LICENZA per opera edilizie del 07/01/1953, si evince che il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, e che non si ha evidenza di alcun atto convenzionale; si evidenzia che per la Licenza Edilizia [REDACTED] e la Licenza Edilizia [REDACTED] non è stato possibile effettuare la verifica in quanto risultate indisponibili come da comunicazione del Comune di Milano allegata alla presente - Allegato 12.

**VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI**

- Si segnala che in data 22/11/2023 ha inviato all'Ufficio Usi Civici di Milano, tramite PEC indirizzata a [REDACTED] la richiesta di "VERIFICA DELLA PRESENZA DI **USI CIVICI** GRAVANTI sull'area sulla quale insistono i beni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto così distinta al Catasto di Milano come segue: foglio 61 particelle 126, 127, 128, 129, 130, 132, 135, 136, 269, 270, 284 e 285.

Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 15

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato 2) si evidenzia che:

- i capannoni oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 12/12/1972 debitamente trascritto in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1972 – allegato 20).

- gli altri fabbricati industriali oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 09/02/1971 debitamente trascritto in data 26/02/1971 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1971 – allegato 19).

Si segnala che dagli Atti / Convenzioni del 1972 e 1972 (Allegati 19 e 20) si evince che la Società [REDACTED], dante causa del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **dichiara di vincolare, ai soli effetti dell'art. 15 lettera d) delle Legge n. 246 del 05/03/1963, per 15 anni l'area coperta e scoperta del compendio industriale, come meglio catastalmente individuate negli atti stessi, al servizio ed ampliamento dello stabilimento di proprietà sociale e impegna la società a non costruire sull'area di cui sopra se non per gli usi indicati dal citato art. 15 lettera d).** Il vincolo si intende esteso a tutti i beni di proprietà sociale costituenti lo stabilimento ed accessori, anche in caso di divergenza tra i dati catastali indicati negli atti e i Registri dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si evidenzia che la lettera d) dell'art. 15 della L. n. 246 del 05/03/1963 stabiliva che sono esenti dall'applicazione dell'imposta, chiunque sia il proprietario, finché i relativi vincoli perdurino, le aree comunque destinate a servizio o ad ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, o di aziende commerciali, di istituti di cura, assistenza, beneficenza, di scuole o collegi o di altri istituti di istruzione e di educazione, di enti e case religiose o di edifici di culto, purché si tratti di aree appartenenti alle persone fisiche o giuridiche titolari di tali stabilimenti ed istituti ed edifici. L'esenzione è subordinata al fatto che la destinazione speciale per la quale è richiesta la esenzione sia compatibile con le norme edilizie in vigore e risulti da vincolo, avente valore per un quindicennio, stipulato con atto pubblico notificato all'Amministrazione comunale, è trascritto, dal quale derivi impegno di non costruire se non per gli usi sopra stabiliti.

**EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] el 29/07/1954, ATTI N. [REDACTED]** E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED], rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

In merito alla suddetta **LICENZA DI OCCUPAZIONE** si evidenzia che la stessa riguarda solo parte del capannone e che nella Licenza non vengono menzionati tutti gli altri corpi del comparto come ad esempio il fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia direttamente su via Cantoni (civico n. 24) e di cui fanno parte i 3 uffici staggiti oltre ai 4 laboratori staggiti, di cui uno si affaccia sempre sulla via Cantoni 24, ed un ufficio al piano terra che insiste nella zona del comparto che si affaccia verso via Triboniano (civico n. 19).

- Si evidenzia che è stato reperito il **COLLAUDO STATICO** del 29/09/1953 **che però riguarda solo il capannone** realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 **e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva** (Allegato 8).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato gli immobili 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 Milano.

**Si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi ai titoli abilitativi che il Comune è stato in grado di fornire parzialmente.**

Si segnala che nel fascicolo contenente l'AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993, che però riguarda la manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano", si sono reperite le tavole di progetto dell'autorizzazione implicita formalizzate in data 29/08/1985 (atti [REDACTED])

Si evidenzia che sulle tavole di progetto del 1985 risulta rappresentato l'ufficio posto al 1° piano in oggetto, ma nel fascicolo **non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985** (atti [REDACTED])  
Allegato 23

Si evidenzia che le altezze interne misurate variano da 3,14 m a 3,31 m circa e che sulla tavola di progetto del 1985 le altezze interne indicate sono pari a 3,28 m per i locali posti di fronte all'arrivo della scala e 3,30 m per gli altri locali, con esclusione del 1° disimpegno per il quale è indicata l'altezza interna di 3,0 m.

- Stante la situazione sopra descritta lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano, e per il cui rilascio non si esclude che il Comune possa richiedere un eventuale contributo degli oneri di urbanizzazione / costruzione.

Dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio gli immobili si dovrà presentare l'aggiornamento catastale.

**Costi stimati:** € 2.000,00, considerando un costo medio professionale di € 1.000,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di € 1.000,00.

**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 Milano per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili.**

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 Milano.

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

Si segnala che, **non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità** dei vari di corpi di fabbrica costituenti il compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, **è fondamentale**, a parere dello scrivente, dopo avere regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizio, **richiedere il rilascio del certificato di Agibilità fornendo al Comune tutta la necessaria documentazione tecnica come le certificazioni di conformità degli impianti ed i collaudi statici o le conformità statiche dei vari corpi, secondo le vigenti normative.**

**Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui i collaudi statici, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli eventuali interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non contemplate nell'incarico ricevuto.**

#### **Conformità catastale: NO.**

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

#### **Le difformità riscontrate sono:**

non è stato rappresentato il lucernario del terrazzo dell'ufficio del 1° piano.

Si evidenzia che le altezze interne misurate variano da 3,14 m a 3,31 m circa e che sulla planimetria catastale è indicata l'altezza interna di 2,90 m.

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:**

aggiornamento della planimetria 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>
Appartamento uso ufficio	mq.	188	100%	188,00
Terrazzo	mq.	25	30%	7,50
Terrazzo	mq.	5	10%	0,50
	<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>TOTALE</b>	<b>196,0</b>

## 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: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: **Terziaria**

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1550 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8 / prezzo max. 12,5 (Euro/mq x mese)

- **Borsino immobiliare**

**Uffici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 1997, Valore medio 2404, Valore massimo 2811 Euro/mq

- **Agenzie immobiliari di zona**

## 9.3. Valutazione LOTTO 004

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio 1° p.	A10	196,0	€ 1.400,00	€ 274.400,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 274.400,00</b>

#### 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

<b>VALORE LOTTO 004</b>	€ 274.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.720,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (N.B.: l'immobile non fa parte di un condominio)	€ 0,00
	€ 258.180,00
Decurtazione per stato occupativo: l'immobile risulta libero.	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 258.180,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 258.000,00</b>

**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: 27/01/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visure storiche-catastali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie Catastali
- 6) Licenza di Occupazione n. ■■■ del 29/07/1954
- 7) Licenza Edilizia del 07/01/1953
- 8) Collaudo statico del 29/09/1953
- 9) DIA del 10/12/2010 PG ■■■■■■■■
- 10) Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera del 07/09/2011 PG ■■■■■■■■
- 11) Istanza al Comune di Milano di supplemento di ricerca pratiche edilizie
- 12) Comunicazione del Comune di indisponibilità delle pratiche edilizie
- 13) Stralcio Censimento del 1946
- 14) Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione cessati
- 15) Richiesta di verifica "usi civici"
- 16) Richiesta al Comune di verifica edilizia convenzionata
- 17) Ispezioni ipotecarie
- 18) Comunicazione del progettista della DIA-2010
- 19) Convenzione del 1971
- 20) Convenzione del 1972
- 21) Sanatoria ■■■ del 18-06-1993
- 22) Sanatoria ■■■■■ del 16/03/2007
- 23) Documentazione Fotografica Ufficio Lotto 4

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Rg. 560/2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 005:** unità immobiliari in MILANO, via Cantoni 24.

**Laboratorio (cat. C/3) di cui al mappale 137  
graffato ai mappali 130 e 135**



**Deposito (cat. C/2) di cui al mappale 136**



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A: laboratorio**

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 61, particella 137 graffata alle particelle 130 e 135.

**Corpo B: deposito**

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 61, particella 136.

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 11/10/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno degli immobili in oggetto che risultavano occupati dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED]

**Contratti di locazione in essere**

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

Dalla documentazione depositata agli atti dai legali della Società Esecutata si evince che in data 14/06/2023 è stato convalidato lo sfratto per finita locazione nei confronti di [REDACTED] e che a seguito di un accordo transattivo tra la [REDACTED] e le suddette Società hanno stabilito consensualmente che la [REDACTED] rilasci gli immobili da essa occupati alla data del 31/12/2023.

**Comproprietari**

NO

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 475.000,00

da occupato: -

**LOTTO 005****(Laboratorio + Deposito)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24:

- laboratorio attualmente adibito a carrozzeria dotato di 3 bagni oltre a tettoia affacciantesi sul cortile interno comune; si segnala che all'interno del laboratorio risulta installato un forno per carrozzeria;
- un locale deposito attualmente adibito a servizio della carrozzeria.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Il **pignoramento trascritto in data 16/06/2023** ai nn. [REDACTED], grava sugli immobili in oggetto, **a favore di** [REDACTED], **ed a carico** della Società [REDACTED]

Il suddetto pignoramento grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, al foglio 61 e come segue:

- mappale 126 subalterno 701: in merito si precisa che il subalterno 701 del mappale 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126;
- mappale 126 subalterno 702 graffiato al mappale 127 subalterno 702;
- mappale 126 Subalterno 703 graffiato al mappale 127 subalterno 703;
- mappale 127 subalterno 701;
- mappale 129;
- mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135;
- mappale 132 graffiato al mappale 268;
- mappale 136;
- mappale 269;
- mappale 270;
- mappale 285 graffiato al mappale 284.

Nota bene: si precisa che la perizia in oggetto contempla le unità immobiliari distinte al Catasto al foglio 61 mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135 e al foglio 61 mappale 136.

**Eventuali comproprietari:**

NO.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:**

Intestati alla Società [REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

**Corpo A:**

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **foglio 61 particella 137 graffiata alle particelle 130 e 137**

dati classamento: categoria **C/3**, classe 8, consistenza 614 m<sup>2</sup>, superficie catastale 614 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 2.124,60.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/10/2018 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 19/10/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. [REDACTED]).

**Corpo B:**

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **foglio 61 particella 136**

dati classamento: categoria **C/2**, classe 7, consistenza 24 m<sup>2</sup>, superficie catastale 6 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 60,74.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 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:

- Del laboratorio: altra proprietà di cui ai mappali 133, 272, 134, 141 e 385, altra unità immobiliare di cui ai mappali 269 e 284, cortile comune di cui ai mappali 138 e 128, altra unità immobiliare di cui al mappale 129.
- Del deposito: cortile di cui al mappale 135 per due lati, altra unità immobiliare di cui al mappale 137, tettoia di cui al mappale 130.

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

-

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne** (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, laboratorio attualmente adibito a carrozzeria dotato di 3 bagni oltre a tettoia affacciante sul cortile interno comune ed un locale deposito attualmente a servizio della carrozzeria.

Gli immobili fanno parte di un ampio comparto a destinazione industriale che presenta un

doppio accesso, quello principale da via Cantoni con numero civico 24 e quello secondario da via Triboniano con numero civico 19; il comparto è dotato di un ampio cortile interno comune identificato catastalmente con il mappale 128.

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

La costruzione è stata realizzata a partire dagli anni 1953 - 1954.

- facciate: muratura intonacata e tinteggiata;
- **copertura del laboratorio:** si segnala che **non è stato possibile ispezionare il manto di copertura del laboratorio in oggetto; si segnala che sui disegni di progetto della variante del 1988 la copertura è stata indicata in "eternit fibro cemento" colore grigio**"; si evidenzia che in base a quanto si è potuto intravedere dall'interno del laboratorio, attraverso i lucernari, sembrerebbe che il manto di copertura sia costituito da lastre ondulate di fibrocemento che però si precisa non è possibile vedere nitidamente a causa della presenza delle lastre in traslucido poste in corrispondenza dei lucernari; si precisa che le lastre ondulate di fibrocemento potrebbero contenere fibre di amianto e che nel disegno di progetto la copertura viene indicata in **"eternit fibro cemento" colore grigio**"; si evidenzia che internamente al laboratorio è stata realizzata una controsoffittatura che isola l'interno del laboratorio dal soprastante manto di copertura;
- **copertura del deposito:** di tipo piano; si segnala che non si è potuto ispezionare il manto di copertura del deposito; si ipotizza verosimilmente che la copertura del deposito possa essere costituita da doppia guaina impermeabile di cui quella esterna di tipo ardesiato.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Tipologia corpo A: laboratorio** attualmente adibito a carrozzeria dotato di 3 bagni oltre a tettoia.

- esposizione: doppia;
- struttura: pilastri e tegole di copertura di calcestruzzo armato;
- accessi di passo carraio e pedonale: è presente il doppio accesso di passo carraio e pedonale costituito da due portoni di acciaio con specchiature di vetro di cui uno con apertura a scorrere e l'altro con apertura a doppia anta;
- rivestimento pareti dei bagni: in piastrelle ceramiche;
- pavimento del laboratorio: in battuto di cemento trattato superficialmente con vernicetta epossidica;
- pavimento dei bagni ed antibagni: in piastrelle di gres;
- infissi esterni: costituiti prevalentemente da serramenti in ferro con vetro semplice;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: esterno in tubi di PVC e passerelle di acciaio fino ai punti utilizzatori costituiti da frutto esterno;
- impianto di illuminazione: realizzato con corpi illuminanti tubolari sospesi;
- imp. Idrico dei bagni: sotto traccia; i bagni sono dotati di w.c.; negli antibagni sono presenti il lavabo, un lavatoio ed un piatto doccia sul quale è stato posizionato un armadietto;
- imp. termico: all'interno del laboratorio sono presenti gli aerotermini ma l'impianto risulta obsoleto;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: nella zona principale del laboratorio, dove è presente il forno per la carrozzeria, si è misurata l'altezza interna al controsoffitto pari a 6,06 m circa mentre nella zona in fondo al laboratorio si è misurata una altezza interna al controsoffitto pari a 4,06 m circa; nei bagni si è misurata una altezza interna pari a 2,61 m circa;

- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta quasi sufficiente.
- portineria: non presente;
- ascensore: assente;

**Tipologia corpo B: locale deposito** (attualmente a servizio della carrozzeria).

- esposizione: singola;
- struttura: travi / cordoli di calcestruzzo armato e solaio in latero-cemento;
- accesso al deposito: porta di acciaio a doppia anta con specchiature di vetro;
- pavimento: in gres rosso;
- infissi esterni: assenti;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: esterno in tubi di PVC fino ai punti utilizzatori costituiti da frutto esterno;
- impianto di illuminazione: realizzato con corpo illuminante tubolare a soffitto;
- imp. Idrico: assente;
- imp. termico: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: si è misurata una altezza interna pari a 3,15 m circa;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta sufficiente.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Il comparto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, case una di fianco all'altra che formano una cortina continua, arricchita anche dal Parco "Franco Verga" dotato di ampie aree a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Assente.

Dalla Visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione 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 11/10/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno degli immobili in oggetto che risultavano occupati dalla Ditta [REDACTED].

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

Dalla documentazione depositata agli atti dai legali della Società Esecutata si evince che in data 14/06/2023 è stato convalidato lo sfratto per finita locazione nei confronti di [REDACTED] e che a seguito di un accordo transattivo tra la [REDACTED] e le suddette Società hanno stabilito consensualmente che la [REDACTED] rilasci gli immobili da essa occupati alla data del 31/12/2023.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

[REDACTED] ora in Liquidazione, con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società [REDACTED] gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervengono per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] **trascritto il 17/11/1984 ai nn.** [REDACTED] da potere di [REDACTED].

(Titolo di provenienza - Allegato 2)

### 4.2. Precedenti proprietari

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva sono pervenuti alla Società Venditrice [REDACTED], con atto del **29/06/1982**, n. [REDACTED] di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Genova, **trascritto** a Milano 1 il **27/07/1982** ai nn. [REDACTED].

Bene proveniente da [REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 03/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente

mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano in data 27/11/2023 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 16/03/2010 ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di **IPO-TECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a rogito atto Notaio [REDACTED] in Milano in data 12/03/2010 rep. n. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale, durata -

Grava per la quota 1/1 sugli immobili oggetto del pignoramento, ovvero sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

Ipoteca giudiziale assente

Ipoteca legale assente

• **Pignoramenti**

**Pignoramento trascritto** in data **16/06/2023** ai nn. [redacted] in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. [redacted] **a favore di** [redacted] S.P.A. Sede in [redacted] Codice fiscale [redacted], **contro** [redacted] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in MILANO, Codice fiscale 06002830153.

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756 .714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito al suddetto pignoramento si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

• **Altre trascrizioni**

NO

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6 CONDOMINIO**

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

-

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

Il laboratorio e il deposito, posti entrambi al piano terra, sono accessibili ai soggetti diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle; si precisa che i bagni dovrebbero essere adattati nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata negli anni 1953-1954 in base alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano e che, si sottolinea, è risultata parziale e mancante per quanto riguarda gli atti di fabbrica originari (vedasi allegato n. 12 contenente la Comunicazione del Comune, rilasciata in data 14/11/1023, dalla quale si legge che risultano indisponibili le Licenze relative all'Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale).

Ricade secondo PGT vigente in zona "F2/Fattibilità con modeste limitazioni", "TRF / Tessuto Urbano di recente formazione".

DALL'ATTO DI PROVENIENZA si evince che:

- i capannoni sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 12/12/1972, trascritto a Milano 1 in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED]
- gli altri fabbricati industriali furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 09/02/1971, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1971 ai n.ri [REDACTED]

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 MILANO**

- **LICENZA DI OPERE EDILIZIE in data 07/01/1953**, Atti n. [REDACTED] rilasciata per "COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE";
- Nulla osta dell'Ufficio Prevenzione Incendi del 27/05/1953 pratica n. [REDACTED] prot. [REDACTED] per l'occupazione dei locali destinati ad uso Off. Mecc. .

Dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi.

Allegato n. 7

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal [REDACTED] per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

Allegato n. 6

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)** (ex regime autorizzatorio ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05), presentata in data **10/12/2010**, prot. PG [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con sede in Milano, indirizzo Corso Di Porta Vittoria 21, riguardante il Capannone distinto al Catasto al Foglio 61 Mappale 126 Sub 701 (dal quale deriva la porzione di capannone in oggetto distinta con il Sub 705) per le **opere di "FRAZIONAMENTO DI CAPANNONE CON FORMAZIONE DI SERVIZI IGIENICI"**.

- PRESENTAZIONE FINE LAVORI PROG. [REDACTED] DEL 04/01/2011, (PG N. [REDACTED] del 09/11/2011) con ALLEGATA VARIAZIONE CATASTO Allegato n. 9

**In merito alla suddetta DIA si osserva quanto segue:**

- la DIA riguarda il FRAZIONAMENTO DEL CAPANNONE identificato catastalmente con il sub 701;  
- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**, ai sensi del comma 3 art. 6 del DPR 380/2001, presentata in data **05/09/2011**, prot. PG [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con sede in Milano, indirizzo VIA Caldara 24/A, riguardante il **Laboratorio** distinto al Catasto al Foglio 61 **Mappale 132** per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici", ovvero nel dettaglio, per "FORMAZIONE DI PICCOLO SERVIZIO IGIENICO PER IL PERSONALE, con nota che "il bagno esistente è già adibito a persone diversamente abili".  
Allegato n. 10

Con riferimento a:

- **istanza di accesso atti** relativa agli atti di fabbrica originari e successive modifiche (frazionamenti) presentata dallo scrivente in data **27/10/2023**,

- "**istanza di supplemento di ricerca**" presentata dallo scrivente in data **14/11/2023** (Allegato n. 11), **il Comune di Milano**, in data 14/11/2023, **ha letteralmente comunicato** quanto segue:

"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante lo scrivente Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti PG [REDACTED] per Costruzione fabbricato di un piano fuori terra) e PG [REDACTED] per "Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale") relativi all'indirizzo richiesto, **"risultano indisponibili"**.

Allegato n. 12

Pertanto, in base alla comunicazione resa dal Comune di Milano, le Licenze Edilizie n. [REDACTED] e n. [REDACTED] **risultano indisponibili**.

[REDACTED]  
che è il progettista della DIA del 10/12/2010 e della CIAEL del 05/09/2011 confidando nel fatto che per presentare una pratica edilizia il professionista debba necessariamente reperire i titoli abilitativi originari che hanno legittimato le costruzioni in oggetto ma **l'arch. [REDACTED] ha comunicato** allo scrivente in data 29/11/2023, tramite mail che si allega (allegato 18), **letteralmente che** "ho cercato nel mio archivio ma **non sono riuscito a trovare nulla a riguardo**".

- In data 21/12/2023 lo scrivente ha effettuato inoltre un "accesso atti" presso l'Archivio del Comune di Milano di Via Sile 8 per visionare il fascicolo PG. [REDACTED] (con riferimento alla istanza dello scrivente P.G. [REDACTED] del 30/11/2023) dove è stata reperita la seguente pratica:

- **AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993**, Atti [REDACTED], rilasciata per le seguenti opere di **manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano"**; nel fascicolo della suddetta pratica si è reperita la Comunicazione dell'Ufficio Piccole Opere del Comune di Milano, in via Pirelli 39, diretta all'allora Proprietaria del comparto industriale di cui fanno parte gli immobili

oggetto della Procedura, dante causa alla attuale Società Esecutata [REDACTED] che a seguito di sopralluogo del tecnico comunale in data 06/11/1990, è stata accertata l'esecuzione di opere edilizie in difformità **dell'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985**, atti [REDACTED] e della **successiva variante**, atti [REDACTED] **difformità consistenti nella "diversa foggia e colore del cancello scorrevole lato via Triboniano"**; si evidenzia che nel fascicolo si sono reperite le tavole di progetto della sopra menzionata autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] e della successiva variante (atti [REDACTED] e che sulle suddette tavole risultano rappresentate le varie porzioni degli immobili oggetto della procedura; si segnala ancora che nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985 (atti [REDACTED]) né la successiva variante (atti [REDACTED])

Allegato 21

Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano:

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA** PRESENTATA CON ATTI [REDACTED] PRESENTATA IN DATA **25/02/1995** E **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** PER OPERE EDILIZIE **N. 538 del 16/03/2007**, ATTI [REDACTED] per "**FRAZIONAMENTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE** DISTINTO IN CATASTO URBANO D/7 GIA' COSTITUENTE UN UNICO STABILIMENTO COL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO" con successiva CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Dalla documentazione reperita ed allegata alla presente (allegato 22) si evince che la società [REDACTED] a firma del suo Amministratore Unico, ha dichiarato che la domanda di condono presentata il 25/02/1995 è stata richiesta **esclusivamente per il frazionamento catastale** degli immobili siti in via E. Cantoni 24 **Milano non avendo effettuato alcuna variazione edilizia**.

Allegato 22.

- Si segnala che non si è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile.

- Si segnala che dallo stralcio del censimento del 1946 si evince che sul lotto sul quale insiste il comparto di cui fanno parte gli immobili staggiti erano presenti fabbricati costruiti negli anni venti del Novecento

Allegato n. 13

#### **EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC all'ufficio del Comune di Milano avente indirizzo [REDACTED] di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020. Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 16

Si precisa che dalla verifica del titolo originario, ovvero la LICENZA per opere edilizie del 07/01/1953, si evince che il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, e che non si ha evidenza di alcun atto convenzionale; si evidenzia che per la Licenza Edilizia [REDACTED] non è stato possibile effettuare la verifica in quanto risultate indisponibili come da comunicazione del Comune di Milano allegata alla presente - Allegato 12.

#### **VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI**

- Si segnala che in data 22/11/2023 ha inviato all'Ufficio Usi Civici di Milano, tramite PEC indirizzata a [REDACTED] la richiesta di "VERIFICA DELLA PRESENZA DI **USI CIVICI** GRAVANTI sull'area sulla quale insistono i beni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto così distinta al Catasto di Milano come segue: foglio 61 particelle 126, 127, 128, 129, 130, 132, 135, 136, 269, 270, 284 e 285.

Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 15

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato 2) si evidenzia che:

- i capannoni oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 12/12/1972 debitamente trascritto in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1972 – allegato 20).

- gli altri fabbricati industriali oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 09/02/1971 debitamente trascritto in data 26/02/1971 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1971 – allegato 19).

Si segnala che dagli Atti / Convenzioni del 1972 e 1972 (Allegati 19 e 20) si evince che la Società [REDACTED] dante causa del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **dichiara di vincolare, ai soli effetti dell'art. 15 lettera d) delle Legge n. 246 del 05/03/1963, per 15 anni l'area coperta e scoperta del compendio industriale, come meglio catastalmente individuate negli atti stessi, al servizio ed ampliamento dello stabilimento di proprietà sociale e impegna la società a non costruire sull'area di cui sopra se non per gli usi indicati dal citato art. 15 lettera d).** Il vincolo si intende esteso a tutti i beni di proprietà sociale costituenti lo stabilimento ed accessori, anche in caso di divergenza tra i dati catastali indicati negli atti e i Registri dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si evidenzia che la lettera d) dell'art. 15 della L. n. 246 del 05/03/1963 stabiliva che sono esenti dall'applicazione dell'imposta, chiunque sia il proprietario, finché i relativi vincoli perdurino, le aree comunque destinate a servizio o ad ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, o di aziende commerciali, di istituti di cura, assistenza, beneficenza, di scuole o collegi o di altri istituti di istruzione e di educazione, di enti e case religiose o di edifici di culto, purché si tratti di aree appartenenti alle persone fisiche o giuridiche titolari di tali stabilimenti ed istituti ed edifici. L'esenzione è subordinata al fatto che la destinazione speciale per la quale è richiesta la esenzione sia compatibile con le norme edilizie in vigore e risulti da vincolo, avente valore per un quindicennio, stipulato con atto pubblico notificato all'Amministrazione comunale, è trascritto, dal quale derivi impegno di non costruire se non per gli usi sopra stabiliti.

#### **EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED], rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

In merito alla suddetta **LICENZA DI OCCUPAZIONE** si evidenzia che la stessa riguarda solo parte del capannone e che nella Licenza non vengono menzionati tutti gli altri corpi del comparto come ad esempio il fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia direttamente su via Cantoni (civico n. 24) e di cui fanno parte i 3 uffici staggiati oltre ai 4 laboratori staggiati, di cui uno si affaccia sempre sulla via Cantoni 24, ed un ufficio al piano terra che insiste nella zona del comparto che si affaccia verso via Triboniano (civico n. 19).

- Si evidenzia che è stato reperito il **COLLAUDO STATICO** del 29/09/1953 che però riguarda solo il capannone realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva (Allegato 8).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato gli immobili 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 Milano.

**Si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi ai titoli abilitativi che il Comune è stato in grado di fornire parzialmente.**

Si segnala che nel fascicolo contenente l'AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993, che però riguarda la manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano", si sono reperite le tavole di progetto dell'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] e della successiva variante (atti [REDACTED]

Si evidenzia che sulle tavole di progetto della variante del 1988 risultano rappresentato il laboratorio ed il deposito in oggetto, ma nel fascicolo **non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985** (atti [REDACTED] **né la successiva variante** (atti [REDACTED]

Allegato 21

Con riferimento alla tavola di progetto del 1988 si segnalano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile:

- si segnala che è stata tamponata la porta d'ingresso di uno degli antibagni (che si trova di fronte al forno della carrozzeria) e che è stata realizzata nella parete a fianco contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto della variante del 1988;
- si evidenzia che sulla tavola di progetto non è stato indicato l'ingresso di passo carraio del laboratorio affacciatesi sul cortile comune di cui al mappale 128 (è stato indicato soltanto l'accesso di passo carraio secondario che si affaccia sul cortile di cui al mappale 135);
- si segnala che sulla tavola di progetto non sono indicati i lucernari presenti nella zona del laboratorio avente una altezza interna pari 6,06 m circa;
- si segnala che nella zona principale del laboratorio, dove è presente il forno per la carrozzeria, si è misurata l'altezza interna al controsoffitto pari a 6,06 m circa e che nella zona in fondo al laboratorio si è misurata una altezza interna al controsoffitto pari a 4,06 m circa, mentre invece sulla tavola di progetto sono indicate rispettivamente le altezze interne pari a 6,0 m e a 4,0 m.
- relativamente al deposito si evidenzia che sulla tavola di progetto lo stesso viene indicato come box; inoltre l'altezza interna misurata è di 3,15 m circa mentre invece l'altezza interna indicata sul progetto è pari a 3,2 m.

- Stante la situazione e le difformità sopra descritte lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia degli immobili in oggetto.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Mi-

lano, e per il cui rilascio non si esclude che il Comune possa richiedere un eventuale contributo degli oneri di urbanizzazione / costruzione.

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

**Costi stimati:** € 3.000,00, considerando un costo medio professionale di € 2.000,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di € 1.000,00.

**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 Milano per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili.**

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 Milano.

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

Si segnala che, **non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità** dei vari corpi di fabbrica costituenti il compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, **è fondamentale**, a parere dello scrivente, dopo avere regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizio, **richiedere il rilascio del certificato di Agibilità fornendo al Comune tutta la necessaria documentazione tecnica come le certificazioni di conformità degli impianti ed i collaudi statici o le conformità statiche dei vari corpi, secondo le vigenti normative.**

**Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui i collaudi statici, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli eventuali interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non contemplate nell'incarico ricevuto.**

**Conformità catastale: NO.**

Al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone **non corrisponde alla planimetria catastale.**

**Le difformità riscontrate sono:**

- si segnala che nella zona principale del laboratorio, dove è presente il forno per la carrozzeria, si è misurata l'altezza interna al controsoffitto pari a 6,06 m circa, nella zona in fondo al laboratorio si è misurata una altezza interna al controsoffitto pari a 4,06 m circa e nei bagni si è misurata una altezza interna pari a 2,61 m circa, mentre invece sulla planimetria catastale è indicata una altezza interna pari a 5,50 m;
- si segnala che sulla planimetria catastale del laboratorio non sono indicati i lucernari e non sono rappresentate le finestre dei bagni;
- si segnala che è stata tamponata la porta d'ingresso dell'antibagno che si trova di fronte al forno della carrozzeria e che l'apertura è stata realizzata nella parete a fianco contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;
- si evidenzia che sulla planimetria catastale non è stato indicato l'ingresso di passo carraio del laboratorio affacciante sul cortile comune di cui al mappale 128 (è stato indicato soltanto il l'accesso di passo carraio secondario che si affaccia sul cortile di cui al mappale 135);
- con riferimento al deposito si segnala che si è misurata una altezza interna pari a 3,15 m circa mentre invece sulla planimetria catastale è indicata una altezza interna pari a 2,20 m.

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:**

aggiornamento della planimetria catastale del laboratorio.

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.	590	100%	590,00
Cortile (mappale 135)	mq.	83	10%	8,30
Tettoia (mappale 130)	mq.	70	20%	14,00
	<b>TOTALE</b>	<b>743</b>	<b>TOTALE</b>	<b>612,3</b>

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
Deposito (mappale 136)	mq.	24	100%	24,00
	<b>TOTALE</b>	<b>24</b>	<b>TOTALE</b>	<b>24,0</b>

## 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 stimativa, 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: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Produttiva

Tipologia: **Laboratori**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

**- Borsino immobiliare**

**Capannoni tipici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 740, Valore medio 944, Valore massimo 1148 Euro/mq

**- Agenzie immobiliari di zona**

**9.3. Valutazione LOTTO 005**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	612,0	€ 800,00	€ 489.600,00
Deposito	C2	24,0	€ 600,00	€ 14.400,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 504.000,00</b>

**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

<b>VALORE LOTTO 005</b>	€ 504.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 25.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente indicative:	-€ 3.500,00
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: il contratto di locazione risulta cessato.	€ 475.300,00 € 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 005 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 475.300,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 475.000,00</b>

**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: 27/01/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visure storiche-catastali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie Catastali
- 6) Licenza di Occupazione n. [REDACTED] del 29/07/1954
- 7) Licenza Edilizia del 07/01/1953
- 8) Collaudo statico del 29/09/1953
- 9) DIA del 10/12/2010 PG [REDACTED]
- 10) Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera del 07/09/2011 PG [REDACTED]
- 11) Istanza al Comune di Milano di supplemento di ricerca pratiche edilizie
- 12) Comunicazione del Comune di indisponibilità delle pratiche edilizie
- 13) Stralcio Censimento del 1946
- 14) Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione cessati
- 15) Richiesta di verifica "usi civici"
- 16) Richiesta al Comune di verifica edilizia convenzionata
- 17) Ispezioni ipotecarie
- 18) Comunicazione del progettista della DIA-2010
- 19) Convenzione del 1971
- 20) Convenzione del 1972
- 21) Sanatoria [REDACTED] del 18-06-1993
- 22) Sanatoria [REDACTED] del 16/03/2007
- 23) Documentazione Fotografica Laboratorio Lotto 5
- 24) Documentazione Fotografica Deposito Lotto 5

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Rg. 560/2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

#### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 006:** unità immobiliare in MILANO, via Cantoni 24.

**Ufficio al P.T. (cat. A/10) di cui al mappale 129**



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A: ufficio al P.T.**

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: A10 [Ufficio e studi privati]

Dati Catastali: foglio 61, particella 129.

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 11/10/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che **risultava occupato dalla** [REDACTED]

**Contratti di locazione in essere**

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

Dalla documentazione depositata agli atti dai legali della Società Esecutata si evince che in data 14/06/2023 è stato convalidato lo sfratto per finita locazione nei confronti di [REDACTED] e che a seguito di un accordo transattivo tra la [REDACTED] e le suddette Società hanno stabilito consensualmente che la [REDACTED] rilasci gli immobili da essa occupati alla data del 31/12/2023.

**Comproprietari**

NO

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 123.000,00

da occupato: -

## LOTTO 006

(UFFICIO)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, ufficio posto al piano terra costituito nello stato di fatto da 2 locali, 1 deposito, e 2 bagni con rispettivi antibagni.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il **pignoramento trascritto in data 16/06/2023** ai nn. [REDACTED] grava sugli immobili in oggetto, **a favore di** [REDACTED], [REDACTED]

Il suddetto pignoramento grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, al foglio 61 e come segue:

- mappale 126 subalterno 701: in merito si precisa che il subalterno 701 del mappale 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126;
- mappale 126 subalterno 702 graffiati al mappale 127 subalterno 702;
- mappale 126 Subalterno 703 graffiati al mappale 127 subalterno 703;
- mappale 127 subalterno 701;
- mappale 129;
- mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135;
- mappale 132 graffiato al mappale 268;
- mappale 136;
- mappale 269;
- mappale 270;
- mappale 285 graffiato al mappale 284.

Nota bene: si precisa che la perizia in oggetto contempla l'unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 61, mappale 129.

#### Eventuali comproprietari:

NO.

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Intestato alla Società [REDACTED]  
[REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

#### Corpo A:

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **fg. 61 part. 129.**

dati classamento: categoria **A/10**, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale - m<sup>2</sup>, rendita catastale € 983,85.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. [REDACTED])

#### 1.4. Coerenze

Da nord ed in senso orario:  
via Triboniano, altra proprietà di cui al mappale 133, altra unità immobiliare di cui al mappale 135, cortile comune di cui al mappale 128.

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

-

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, ufficio posto al piano terra costituito nello stato di fatto da 2 locali, 1 deposito, e 2 bagni con rispettivi antibagni.

L'immobile fa parte di un ampio comparto a destinazione industriale che presenta un doppio accesso, quello principale da via Cantoni con numero civico 24 e quello secondario da via Triboniano con numero civico 19; il comparto è dotato di un ampio cortile interno comune identificato catastalmente con il mappale 128.

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

La costruzione è stata realizzata a partire dagli anni 1953 - 1954.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Tipologia corpo A: ufficio** posto al piano terra costituito nello stato di fatto da 2 locali, 1 deposito, e 2 bagni con rispettivi antibagni.

- esposizione: doppia;

- struttura: verosimilmente in muratura più pilastri in c.a.o.;
- facciata: muratura intonacata e tinteggiata;
- porta di accesso all'unità: porta metallica ad anta singola con specchiatura di vetro nella parte superiore;
- porte interne: porte interne tamburate cieche ed impiallicciate;
- rivestimento pareti interne: intonaco tinteggiato;
- rivestimento pareti dei bagni ed antibagno: in piastrelle ceramiche;
- pavimento dei locali dell'ufficio: in listoni ad incastro in composito tipo effetto legno;
- pavimento dei bagni ed antibagni: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni: serramenti metallici con doppio vetro;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- impianto di illuminazione: realizzato in prevalenza con apparecchi illuminanti appesi al soffitto;
- imp. idrico dei bagni: sotto traccia; i bagni sono dotati di w.c.; gli antibagni sono dotati di lavabo;
- imp. termico / di condizionamento: è presente l'impianto di condizionamento tipo "split system" costituito da unità moto condensante esterna, dotata di pompa di calore che consente il raffreddamento d'estate ed il riscaldamento nei mesi invernali, e da ventilconvettori interni per la termo-ventilazione;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installato nell'antibagno che ha accesso dall'interno dell'ufficio;
- altezza interna: l'altezza interna misurata nei locali ad uso ufficio è di 2,78 m circa, nei bagni è di 2,81 m circa e nel locale deposito di 2,82 m circa;
- portineria: non presente;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta discreto.

**Nota bene:** non è stato possibile visionare il manto della copertura dell'immobile in oggetto; in merito **si segnala però che sui disegni di progetto della variante del 1988 la copertura è indicata in "eternit fibro cemento colore grigio".**

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il comparto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, case una di fianco all'altra che formano una cortina continua, arricchita anche dal Parco "Franco Verga" dotato di ampie aree a verde con viali pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

Assente.

Dalla Visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione 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 11/10/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che **risultava occupato dalla** [REDACTED]

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

Dalla documentazione depositata agli atti dai legali della Società Esecutata si evince che in data 14/06/2023 è stato convalidato lo sfratto per finita locazione nei confronti di [REDACTED] e che a seguito di un accordo transattivo tra la [REDACTED] e le suddette Società hanno stabilito consensualmente che la [REDACTED] rilasci gli immobili da essa occupati alla data del 31/12/2023.

### 4 PROVENIENZA

**4.1. Attuali proprietari**

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

[REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società SIO s.r.l. gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervengono per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] **trascritto il 17/11/1984 ai nn.** [REDACTED] da potere di [REDACTED]

(Titolo di provenienza - Allegato 2)

**4.2. Precedenti proprietari**

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva sono pervenuti alla Società Venditrice [REDACTED], con atto del **29/06/1982**, n.

██████████ di rep. a rogito notaio ██████████ di Genova, **trascritto** a Milano 1 il **27/07/1982** ai nn. ██████████  
 Bene proveniente da ██████████  
 ██████████

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa ██████████ Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 03/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano in data 27/11/2023 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 16/03/2010 ai nn. ██████████ derivante da atto a garanzia di **IPO-TECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a rogito atto Notaio ██████████ in Milano in data 12/03/2010 rep. n. ██████████ **a favore di** ██████████

██████████, **contro** ██████████  
 Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale, durata -

Grava per la quota 1/1 sugli immobili oggetto del pignoramento, ovvero sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)

- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

**ipoteca giudiziale** assente

**ipoteca legale** assente

• **Pignoramenti**

**Pignoramento trascritto** in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED], in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. 15775, **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] Sede ROMA, Codice fiscale [REDACTED], **contro** [REDACTED] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in MILANO, Codice fiscale 06002830150

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756.714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

• **Altre trascrizioni**

NO

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6 CONDOMINIO**

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

L'ufficio in oggetto, che è posto al piano terra, risulta accessibile dai soggetti diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle; si evidenzia però che i bagni dovrebbero essere adattati per renderli fruibili da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata negli anni 1953-1954 in base alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano e che, si sottolinea, è risultata parziale e mancante per quanto riguarda gli atti di fabbrica originari (vedasi allegato n. 12 contenente la Comunicazione del Comune, rilasciata in data 14/11/1023, dalla quale si legge che risultano indisponibili le Licenze relative all'Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale).

Ricade secondo PGT vigente in zona "F2/Fattibilità con modeste limitazioni" , "TRF / Tessuto Urbano di recente formazione".

DALL'ATTO DI PROVENIENZA si evince che:

- i capannoni sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell' Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 12/12/1972, trascritto a Milano 1 in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED]

- gli altri fabbricati industriali furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell' Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 09/02/1971, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1971 ai n.ri [REDACTED]

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 MILANO

- **LICENZA DI OPERE EDILIZIE in data 07/01/1953**, Atti n. [REDACTED] rilasciata per "COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE";

- Nulla osta dell'Ufficio Prevenzione Incendi del 27/05/1953 pratica n. [REDACTED] prot. [REDACTED] per l'occupazione dei locali destinati ad uso Off. Mecc. .

Dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi.  
Allegato n. 7

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica

- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

Allegato n. 6

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)** (ex regime autorizzatorio ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05), presentata in data **10/12/2010**, prot. PG [REDACTED] dalla Società [REDACTED]



segnala ancora che nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985 (atti [REDACTED])  
Allegato 21

Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano:  
**RICHIESTA** DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN **SANATORIA** PRESENTATA CON ATTI [REDACTED]  
PRESENTATA IN DATA **25/02/1995** E **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** PER OPERE EDILIZIE N. [REDACTED] del **16/03/2007**, ATTI [REDACTED], per "**FRAZIONAMENTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE** DISTINTO IN CATASTO URBANO D/7 GIA' COSTITUENTE UN UNICO STABILIMENTO COL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO" con successiva CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Dalla documentazione reperita ed allegata alla presente (allegato 22) si evince che la società [REDACTED] a firma del suo Amministratore Unico, ha dichiarato che la domanda di condono presentata il 25/02/1995 è stata richiesta **esclusivamente per il frazionamento catastale** degli immobili siti in via E. Cantoni 24 **Milano non avendo effettuato alcuna variazione edilizia.**  
Allegato 22.

- Si segnala che non si è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile.

- Si segnala che dallo stralcio del censimento del 1946 si evince che sul lotto sul quale insiste il comparto di cui fanno parte gli immobili staggiti erano presenti fabbricati costruiti negli anni venti del Novecento  
Allegato n. 13

#### **EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC all'ufficio del Comune di Milano avente indirizzo [REDACTED], di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020. Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.  
Allegato 16

Si precisa che dalla verifica del titolo originario, ovvero la LICENZA per opera edilizie del 07/01/1953, si evince che il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, e che non si ha evidenza di alcun atto convenzionale; si evidenzia che per la Licenza Edilizia [REDACTED] non è stato possibile effettuare la verifica in quanto risultate indisponibili come da comunicazione del Comune di Milano allegata alla presente - Allegato 12.

#### **VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI**

- Si segnala che in data 22/11/2023 ha inviato all'Ufficio Usi Civici di Milano, tramite PEC indirizzata a [REDACTED], la richiesta di "VERIFICA DELLA PRESENZA DI **USI CIVICI** GRAVANTI

sull'area sulla quale insistono i beni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto così distinta al Catasto di Milano come segue: foglio 61 particelle 126, 127, 128, 129, 130, 132, 135, 136, 269, 270, 284 e 285.

Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 15

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato 2) si evidenzia che:

- i capannoni oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 12/12/1972 debitamente trascritto in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1972 – allegato 20).

- gli altri fabbricati industriali oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 09/02/1971 debitamente trascritto in data 26/02/1971 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1971 – allegato 19).

Si segnala che dagli Atti / Convenzioni del 1972 e 1972 (Allegati 19 e 20) si evince che la Società [REDACTED], dante causa del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **dichiara di vincolare, ai soli effetti dell'art. 15 lettera d) delle Legge n. 246 del 05/03/1963, per 15 anni l'area coperta e scoperta del compendio industriale, come meglio catastalmente individuate negli atti stessi, al servizio ed ampliamento dello stabilimento di proprietà sociale e impegna la società a non costruire sull'area di cui sopra se non per gli usi indicati dal citato art. 15 lettera d).** Il vincolo si intende esteso a tutti i beni di proprietà sociale costituenti lo stabilimento ed accessori, anche in caso di divergenza tra i dati catastali indicati negli atti e i Registri dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si evidenzia che la lettera d) dell'art. 15 della L. n. 246 del 05/03/1963 stabiliva che sono esenti dall'applicazione dell'imposta, chiunque sia il proprietario, finché i relativi vincoli perdurino, le aree comunque destinate a servizio o ad ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, o di aziende commerciali, di istituti di cura, assistenza, beneficenza, di scuole o collegi o di altri istituti di istruzione e di educazione, di enti e case religiose o di edifici di culto, purché si tratti di aree appartenenti alle persone fisiche o giuridiche titolari di tali stabilimenti ed istituti ed edifici. L'esenzione è subordinata al fatto che la destinazione speciale per la quale è richiesta la esenzione sia compatibile con le norme edilizie in vigore e risulti da vincolo, avente valore per un quindicennio, stipulato con atto pubblico notificato all'Amministrazione comunale, è trascritto, dal quale derivi impegno di non costruire se non per gli usi sopra stabiliti.

#### **EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza di occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

In merito alla suddetta **LICENZA DI OCCUPAZIONE** si evidenzia che **la stessa riguarda solo parte del capannone e che nella Licenza non vengono menzionati tutti gli altri corpi del comparto come ad esempio il fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia direttamente su via Cantoni (civico n. 24) e di cui fanno parte i 3 uffici staggiti oltre ai 4 laboratori staggiti, di cui uno si affaccia sempre sulla via Cantoni 24, ed un ufficio al piano terra che insiste nella zona del comparto che si affaccia verso via Triboniano (civico n. 19).**

- Si evidenzia che è stato reperito il **COLLAUDO STATICO** del 29/09/1953 **che però riguarda solo il capannone** realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 **e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva** (Allegato 8).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato gli immobili 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 Milano.

**Si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi ai titoli abilitativi che il Comune è stato in grado di fornire parzialmente.**

Con riferimento ai disegni di progetto dell'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985, atti [REDACTED] reperiti nel fascicolo contenente l'**AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993** (Allegato 21), si evidenziano le seguenti difformità:

- nello stato di fatto l'unità immobiliare in oggetto presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato sul disegno di progetto; è stata eliminata la parete centrale che divideva in due parti l'unità ed è stata realizzata una parete in altra posizione delimitante un locale più piccolo rispetto all'originario; inoltre è stata realizzata un'altra parete in prossimità del bagno che ha accesso internamente dall'ufficio, e che delimita un piccolo locale utilizzato come deposito;
- a lato della porta di accesso dell'immobile è stato realizzato al suo interno un tratto di muro che non risulta rappresentato sul disegno di progetto;
- è stata tamponata con un pannello metallico la seconda porta di accesso all'ufficio in oggetto.

- Stante la situazione e le difformità sopra descritte lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano, e per il cui rilascio non si esclude che il Comune possa richiedere un eventuale contributo degli oneri di urbanizzazione / costruzione.

Dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio gli immobili si dovrà presentare l'aggiornamento catastale.

**Costi stimati:** € 2.000,00, considerando un costo medio professionale di € 1.000,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di € 1.000,00.

**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 Milano per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili.**

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

Si segnala che, **non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità** dei vari di corpi di fabbrica costituenti il compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, **è fondamentale**, a parere dello scrivente, dopo avere regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizia, **richiedere il rilascio del certificato di Agibilità fornendo al Comune tutta la necessaria**

documentazione tecnica come le certificazioni di conformità degli impianti ed i collaudi statici o le conformità statiche dei vari corpi, secondo le vigenti normative.

Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui i collaudi statici, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli eventuali interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non contemplate nell'incarico ricevuto.

**Conformità catastale: NO.**

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

**Le difformità riscontrate sono:**

- nello stato di fatto l'unità immobiliare in oggetto presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale; è stata eliminata la parete centrale che divideva in due parti l'unità ed è stata realizzata una parete in altra posizione delimitante un locale più piccolo rispetto all'originario; inoltre è stata realizzata un'altra parete in prossimità del bagno che ha accesso internamente dall'ufficio, e che delimita un piccolo locale utilizzato come deposito;
- a lato della porta di accesso dell'ufficio in oggetto al suo interno è stato realizzato un tratto di muro che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale.

Si segnala che la seconda porta di accesso all'unità è stata tamponata con un pannello metallico.

Si evidenzia che l'altezza interna misurata nei locali ufficio è di 2,78 m circa e nei bagni è di 2,81 m circa mentre invece sulla planimetria catastale è indicata l'altezza interna di 2,90 m.

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:**

aggiornamento della planimetria 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>
Appartamento uso ufficio	mq.	88	100%	88,00
	<b>TOTALE</b>	<b>88</b>	<b>TOTALE</b>	<b>88,0</b>

## 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: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: **Terziaria**

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1550 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8 / prezzo max. 12,5 (Euro/mq x mese)

- **Borsino immobiliare**

**Uffici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 1997, Valore medio 2404, Valore massimo 2811 Euro/mq

- **Agenzie immobiliari di zona**

## 9.3. Valutazione LOTTO 006

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio p.t.	A10	88,0	€ 1.500,00	€ 132.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 132.000,00</b>

**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

<b>VALORE LOTTO 006</b>	€ 132.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (N.B.: l'immobile non fa parte di un condominio)	€ 0,00
	€ 122.900,00
Decurtazione per stato occupativo: il contratto di locazione risulta cessato.	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 006 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 122.900,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 123.000,00</b>

**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: 27/01/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visure storiche-catastali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie Catastali
- 6) Licenza di Occupazione n. [REDACTED] del 29/07/1954
- 7) Licenza Edilizia del 07/01/1953
- 8) Collaudo statico del 29/09/1953
- 9) DIA del 10/12/2010 PG [REDACTED]
- 10) Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera del 07/09/2011 PG [REDACTED]
- 11) Istanza al Comune di Milano di supplemento di ricerca pratiche edilizie
- 12) Comunicazione del Comune di indisponibilità delle pratiche edilizie
- 13) Stralcio Censimento del 1946
- 14) Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione cessati
- 15) Richiesta di verifica "usi civici"
- 16) Richiesta al Comune di verifica edilizia convenzionata
- 17) Ispezioni ipotecarie
- 18) Comunicazione del progettista della DIA-2010
- 19) Convenzione del 1971
- 20) Convenzione del 1972
- 21) Sanatoria [REDACTED] del 18-06-1993
- 22) Sanatoria [REDACTED] del 16/03/2007
- 23) Documentazione Fotografica Ufficio Lotto 6

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Rg. 560/2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 007**: unità immobiliare in MILANO, via Cantoni 24.

**Laboratorio (cat. C/3) di cui al mappale 269**



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A: porzione di capannone**

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 61, particella 269.

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 27/09/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che risultava libero.

**Contratti di locazione in essere**

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

**Comproprietari**

NO

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 269.000,00

da occupato: non ricorre il caso

## LOTTO 007

(LABORATORIO)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, laboratorio posto al piano terra dotato di bagno ed antibagno ed al cui interno, nello stato di fatto, sono stati realizzati due spazi, di cui il più piccolo si trova a destra dei due portoni di accesso e quello più grande a ridosso della terza porta di accesso, delimitati da pareti mobili costituite da pannelli prefabbricati con specchiature di vetro poste nella parte superiore,

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il **pignoramento trascritto in data 16/06/2023** ai nn. [REDACTED], grava sugli immobili in oggetto, **a favore di** [REDACTED], **ed a carico** della Società [REDACTED].

Il suddetto pignoramento grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, al foglio 61 e come segue:

- mappale 126 subalterno 701: in merito si precisa che il subalterno 701 del mappale 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126;
- mappale 126 subalterno 702 graffiato al mappale 127 subalterno 702;
- mappale 126 Subalterno 703 graffiato al mappale 127 subalterno 703;
- mappale 127 subalterno 701;
- mappale 129;
- mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135;
- mappale 132 graffiato al mappale 268;
- mappale 136;
- mappale 269;
- mappale 270;
- mappale 285 graffiato al mappale 284.

Nota bene: si precisa che la perizia in oggetto contempla l'unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 61, **mappale 269**.

#### Eventuali comproprietari:

NO.

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Intestati alla Società S [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà.

#### Corpo A:

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **fg. 61 part. 269**

dati classamento: categoria **C/3**, classe 8, consistenza 409 m<sup>2</sup>, superficie catastale 410 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 1.415,25.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/10/2018 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 19/10/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. [REDACTED]).

#### 1.4. Coerenze

Da nord ed in senso orario:  
altra unità immobiliare di cui al mappale 137, altra proprietà di cui ai mappali 271, mappale 138, cortile comune di cui al mappale 138, altra unità immobiliare di cui al mappale 284.

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

-

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, laboratorio posto al piano terra dotato di bagno ed antibagno al cui interno, nello stato di fatto, sono stati realizzati due spazi, di cui il più piccolo si trova a destra dei due portoni di accesso e quello più grande a ridosso della terza porta di accesso, delimitati da pareti mobili costituite da pannelli prefabbricati con specchiature di vetro poste nella parte superiore.

L'immobile fa parte di un ampio comparto a destinazione industriale che presenta un doppio accesso, quello principale da via Cantoni con numero civico 24 e quello secondario da via Triboniano con numero civico 19; il comparto è dotato di un ampio cortile interno comune identificato catastalmente con il mappale 128.

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

La costruzione è stata realizzata a partire dagli anni 1953 - 1954.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Tipologia corpo A:** laboratorio dotato di bagno ed antibagno ed al cui interno, nello stato di fatto, sono stati realizzati due spazi, di cui il più piccolo si trova a destra dei due portoni di accesso e quello più grande a ridosso della terza porta di accesso, delimitati da pareti mobili costituite da pannelli prefabbricati con specchiature di vetro poste nella parte superiore.

- esposizione: unica;
- struttura: maglia di pilastri caestrellati in acciaio e copertura a shed;
- facciate: muratura in blocchetti di cls stilati rivestita nella parte superiore, fino ad altezza della copertura, da lastre metalliche grecate;
- accessi di passo carraio e pedonale del laboratorio: due portoni metallici a doppia anta con specchiature di vetro e dotati di porta per il passaggio pedonale con maniglione anti-panico;
- rivestimento pareti del bagno ed antibagno: in piastrelle ceramiche;
- pavimento del capannone: in battuto di cemento;
- pavimento del bagno ed antibagno: piastrelle di gres rosso;
- infissi esterni: costituiti prevalentemente da serramenti in ferro con vetro semplice;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: esterno in tubi di PVC / acciaio fino ai punti utilizzatori costituiti da frutto esterno;
- impianto di illuminazione: i corpi illuminanti sono inseriti nel controsoffitto costituito da quadrati prefabbricati appesi alla soprastante struttura;
- imp. Idrico del bagno: sotto traccia; il bagno è dotato di w.c. e l'antibagno è dotato di lavabo; nell'antibagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- imp. termico: sono presenti dei convettori elettrici;
- impianto di condizionamento: risulta obsoleto; si rileva la presenza di una unità motocondensante installata esternamente in facciata ed a ridosso della parte superiore della prima porta di accesso;
- altezza interna: l'altezza interna del laboratorio fino al bordo inferiore del controsoffitto è di 5,43 m circa; l'altezza interna del bagno è di 2,49 m circa e quella dell'antibagno è di 3,48 m circa;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta mediocre.
- portineria: non presente;

**Nota bene:** non è stato possibile visionare il manto della copertura; in merito **si segnala però che sui disegni di progetto della variante del 1988 la copertura è definita in "eternit fibro cemento colore grigio"**; si evidenzia che il manto di copertura non è visibile nemmeno dall'interno del capannone in quanto è presente un controsoffitto che nasconde il soprastante manto di copertura.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Il comparto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, case una di fianco all'altra che formano una cortina

continua, arricchita anche dal Parco "Franco Verga" dotato di ampie aree a verde con viali pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Dalla Visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione 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 27/09/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che risultava libero.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

[REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società [REDACTED] gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervengono per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] **trascritto il 17/11/1984 ai nn.** [REDACTED] da potere di [REDACTED]

(Titolo di provenienza - Allegato 2)

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Il tutto è pervenuto alla Società Venditrice [REDACTED], con atto del **29/06/1982**, n. [REDACTED] di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Genova, **trascritto** a Milano il **27/07/1982** ai nn. [REDACTED]

Bene proveniente da [REDACTED]

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 03/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano in data 27/11/2023 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 16/03/2010 ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di **IPO-TECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a rogito atto Notaio [REDACTED] in Milano in data 12/03/2010 rep. n. [REDACTED] **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED], Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale, durata -

Grava per la quota 1/1 sugli immobili oggetto del pignoramento, ovvero sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)

- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

**ipoteca giudiziale** assente

**ipoteca legale** assente

- **Pignoramenti**

**Pignoramento trascritto** in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED] in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. 15775, **a favore** di [REDACTED] [REDACTED] ROMA, Codice fiscale [REDACTED], **contro** [REDACTED] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in MILANO, Codice fiscale 06002830153

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756.714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito al suddetto pignoramento si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

- **Altre trascrizioni**

NO

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

## 6 CONDOMINIO

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

-

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il laboratorio, posto al piano terra, è accessibile ai soggetti diversamente abili; si precisa però che è presente un gradino per accedere all'antibagno e quindi al bagno e che tale barriera architettonica potrebbe essere superata mediante l'installazione di una piccola rampa; si fa presente comunque che il bagno esistente non risulta fruibile da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle e che per renderlo tale dovrebbe essere adattato.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata negli anni 1953-1954 in base alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano e che, si sottolinea, è risultata parziale e mancante per quanto riguarda gli atti di fabbrica originari (vedasi allegato n. 12 contenente la Comunicazione del Comune, rilasciata in data 14/11/1023, dalla quale si legge che risultano indisponibili le Licenze relative all'Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale).

Ricade secondo PGT vigente in zona "F2/Fattibilità con modeste limitazioni" , "TRF / Tessuto Urbano di recente formazione".

DALL'ATTO DI PROVENIENZA si evince che:

- i capannoni sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 12/12/1972, trascritto a Milano 1 in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED]
- gli altri fabbricati industriali furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 09/02/1971, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1971 ai n.ri [REDACTED]

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 MILANO

- **LICENZA DI OPERE EDILIZIE in data 07/01/1953**, Atti n. [REDACTED] rilasciata per "COS-TRUZIONE CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE";

- Nulla osta dell'Ufficio Prevenzione Incendi del 27/05/1953 pratica n. [REDACTED] prot.

[REDACTED] per l'occupazione dei locali destinati ad uso Off. Mecc. .

Dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi.

Allegato n. 7

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
  - Nuovi al piano terreno n. 1 porticato
- Allegato n. 6

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)** (ex regime autorizzatorio ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05), presentata in data **10/12/2010**, prot. PG [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], riguardante il Capannone distinto al Catasto al Foglio 61 Mappale 126 Sub 701 (dal quale deriva la porzione di capannone in oggetto distinta con il Sub 705) per le **opere di "FRAZIONAMENTO DI CAPANNONE CON FORMAZIONE DI SERVIZI IGIENICI"**.

- PRESENTAZIONE FINE LAVORI PROG. [REDACTED] DEL 04/01/2011, (PG N. [REDACTED] del 09/11/2011) con ALLEGATA VARIAZIONE CATASTO  
Allegato n. 9

**In merito alla suddetta DIA si osserva quanto segue:**

- la DIA riguarda il FRAZIONAMENTO DEL CAPANNONE distinto al sub 701 successivamente frazionato in 2 porzioni di cui ai sub. 704 e 705;
- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**, ai sensi del comma 3 art. 6 del DPR 380/2001, presentata in data **05/09/2011**, prot. PG [REDACTED] dalla Società [REDACTED], riguardante il **Laboratorio** distinto al Catasto al Foglio 61 **Mappale 132** per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici", ovvero nel dettaglio, per "FORMAZIONE DI PICCOLO SERVIZIO IGIENICO PER IL PERSONALE, con nota che "il bagno esistente è già adibito a persone diversamente abili".

Allegato n. 10

Con riferimento a:

- **istanza di accesso atti** relativa agli atti di fabbrica originari e successive modifiche (frazionamenti) presentata dallo scrivente in data **27/10/2023**,

- "**istanza di supplemento di ricerca**" presentata dallo scrivente in data **14/11/2023** (Allegato n. 11), **il Comune di Milano**, in data 14/11/2023, **ha letteralmente comunicato** quanto segue:

"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante lo scrivente Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti PG [REDACTED] per Costruzione fabbricato di un piano fuori terra) e PG [REDACTED] per "Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale") relativi all'indirizzo richiesto, "**risultano indisponibili**".

Allegato n. 12

Pertanto, in base alla comunicazione resa dal Comune di Milano, le Licenze Edilizie n. [REDACTED]/1955 e n. [REDACTED] **risultano indisponibili**.

- **Data l'indisponibilità degli atti di fabbrica** lo scrivente ha anche contattato l'Arch. [REDACTED] che è il progettista della DIA del 10/12/2010 e della CIAEL del 05/09/2011 confidando nel fatto che per presentare una pratica edilizia il professionista debba necessariamente reperire i titoli abilitativi originari che hanno legittimato le costruzioni in oggetto ma **l'arch. [REDACTED] ha comunicato** allo

scrivente in data 29/11/2023, tramite mail che si allega (allegato 18), **letteralmente che** "ho cercato nel mio archivio ma **non sono riuscito a trovare nulla a riguardo**".

- In data 21/12/2023 lo scrivente ha effettuato inoltre un "accesso atti" presso l'Archivio del Comune di Milano di Via Sile 8 per visionare il fascicolo PG. [REDACTED] (con riferimento alla istanza dello scrivente P.G. [REDACTED] del 30/11/2023) dove è stata reperita la seguente pratica:  
 - **AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993**, Atti [REDACTED] rilasciata per le seguenti opere di **manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano"**; nel fascicolo della suddetta pratica si è reperita la Comunicazione dell'Ufficio Piccole Opere del Comune di Milano, in via Pirelli 39, diretta all'allora Proprietaria del comparto industriale di cui fanno parte gli immobili oggetto della Procedura, dante causa alla attuale Società Esecutata in Liquidazione, che a seguito di sopralluogo del tecnico comunale in data 06/11/1990, è stata accertata l'esecuzione di opere edilizie in difformità **dell'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985**, atti [REDACTED] e della **successiva variante**, atti [REDACTED] **difformità consistenti nella "diversa foggia e colore del cancello scorrevole lato via Triboniano"**; si evidenzia che nel fascicolo si sono reperite le tavole di progetto della sopra menzionata autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] e della successiva variante (atti [REDACTED] e che sulle suddette tavole risultano rappresentate le varie porzioni degli immobili oggetto della procedura; si segnala ancora che nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] né la successiva variante (atti [REDACTED]  
 Allegato 21

Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano:

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA** PRESENTATA CON ATTI [REDACTED] PRESENTATA IN DATA **25/02/1995** E **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** PER OPERE EDILIZIE N. [REDACTED] del **16/03/2007**, ATTI [REDACTED] per "**FRAZIONAMENTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE** DISTINTO IN CATASTO URBANO D/7 GIA' COSTITUENTE UN UNICO STABILIMENTO COL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO" con successiva CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Dalla documentazione reperita ed allegata alla presente si evince che la società [REDACTED] a firma del suo Amministratore Unico, ha dichiarato che la domanda di condono presentata il 25/02/1995 è stata richiesta **esclusivamente per il frazionamento catastale** degli immobili siti in via E. Cantoni 24 **Milano non avendo effettuato alcuna variazione edilizia.**  
 Allegato 22.

- Si segnala che non si è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile.

- Si segnala che dallo stralcio del censimento del 1946 si evince che sul lotto sul quale insiste il comparto di cui fanno parte gli immobili staggiti erano presenti fabbricati costruiti negli anni venti del Novecento  
 Allegato n. 13

**EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC all'ufficio del Comune di Milano avente indirizzo [REDACTED], di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020. Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato. Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 16

Si precisa che dalla verifica del titolo originario, ovvero la LICENZA per opera edilizie del 07/01/1953, si evince che il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, e che non si ha evidenza di alcun atto convenzionale; si evidenzia che per la Licenza Edilizia [REDACTED] non è stato possibile effettuare la verifica in quanto risultate indisponibili come da comunicazione del Comune di Milano allegata alla presente - Allegato 12.

**VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI**

- Si segnala che in data 22/11/2023 ha inviato all'Ufficio Usi Civici di Milano, tramite PEC indirizzata a [REDACTED] la richiesta di "VERIFICA DELLA PRESENZA DI **USI CIVICI** GRAVANTI sull'area sulla quale insistono i beni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto così distinta al Catasto di Milano come segue: foglio 61 particelle 126, 127, 128, 129, 130, 132, 135, 136, 269, 270, 284 e 285.

Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 15

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato 2) si evidenzia che:

- i capannoni oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 12/12/1972 debitamente trascritto in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1972 – allegato 20).

- gli altri fabbricati industriali oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 09/02/1971 debitamente trascritto in data 26/02/1971 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1971 – allegato 19).

Si segnala che dagli Atti / Convenzioni del 1972 e 1972 (Allegati 19 e 20) si evince che la Società [REDACTED], dante causa del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **dichiara di vincolare, ai soli effetti dell'art. 15 lettera d) delle Legge n. 246 del 05/03/1963, per 15 anni l'area coperta e scoperta del compendio industriale, come meglio catastalmente individuate negli atti stessi, al servizio ed ampliamento dello stabilimento di proprietà sociale e impegna la società a non costruire sull'area di cui sopra se non per gli usi indicati dal citato art. 15 lettera d)**. Il vincolo si intende esteso a tutti i beni di proprietà sociale costituenti lo stabilimento ed accessori, anche in caso di divergenza tra i dati catastali indicati negli atti e i Registri dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si evidenzia che la lettera d) dell'art. 15 della L. n. 246 del 05/03/1963 stabiliva che sono esenti dall'applicazione dell'imposta, chiunque sia il proprietario, finché i relativi vincoli perdurino, le aree comunque destinate a servizio o ad ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, o di aziende commerciali, di istituti di cura, assistenza, beneficenza, di scuole o collegi o di altri istituti di istruzione e di educazione, di enti e case religiose o di edifici di culto, purché si tratti di aree appartenenti alle persone fisiche o giuridiche titolari di tali stabilimenti ed istituti ed edifici. L'esenzione è subordinata al fatto che la destinazione speciale per la quale è richiesta la esenzione sia compatibile con le norme edilizie in vigore e risulti da vincolo, avente valore per un quindicennio, stipulato con atto

pubblico notificato all'Amministrazione comunale, è trascritto, dal quale derivi impegno di non costruire se non per gli usi sopra stabiliti.

**EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

In merito alla suddetta **LICENZA DI OCCUPAZIONE** si evidenzia che la stessa riguarda solo parte del capannone e che nella Licenza non vengono menzionati tutti gli altri corpi del comparto come ad esempio il fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia direttamente su via Cantoni (civico n. 24) e di cui fanno parte i 3 uffici staggiati oltre ai 4 laboratori staggiati, di cui uno si affaccia sempre sulla via Cantoni 24, ed un ufficio al piano terra che insiste nella zona del comparto che si affaccia verso via Triboniano (civico n. 19).

- Si evidenzia che è stato reperito il **COLLAUDO STATICO** del 29/09/1953 che però riguarda solo il capannone realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva (Allegato 8).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato gli immobili 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 staggiato **non corrisponde ai disegni di progetto** forniti dall'Archivio del Comune di Milano.

**Si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi ai titoli abilitativi che il Comune è stato in grado di fornire parzialmente.**

Si segnala che nel fascicolo contenente l'AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993, che però riguarda la manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano", si sono reperite le tavole di progetto dell'autorizzazione implicita formalizzate in data 29/08/1985 (atti [REDACTED])

Si evidenzia che sulle tavole di progetto della variante del 1988 risulta rappresentato il laboratorio in oggetto, ma nel fascicolo **non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985** (atti [REDACTED])  
Allegato 21

Con riferimento alla tavola di progetto del 1988 si segnalano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile:

- all'interno del laboratorio, nello stato di fatto, sono stati realizzati due spazi delimitati da pareti mobili costituite da pannelli prefabbricati con specchiature di vetro poste nella parte superiore che non risultano rappresentati sul disegno di progetto;
- il portone interno che rendeva comunicante il laboratorio in oggetto con l'adiacente porzione di capannone insistente sul mappale 285, è stato, nello stato di fatto, tamponato contrariamente a quanto rappresentato sul disegno di progetto;
- i 4 lucernari presenti nello stato di fatto, e che ricevono l'illuminazione dalla soprastante copertura a "shed", non sono rappresentati sul disegno di progetto;

- Stante la situazione e le difformità sopra descritte lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano, e per il cui rilascio non si esclude che il Comune possa richiedere un eventuale contributo degli oneri di urbanizzazione / costruzione.

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

**Costi stimati:** € 3.000,00, considerando un costo medio professionale di € 2.000,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di € 1.000,00.

**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 Milano per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili.**

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 Milano.

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

Si segnala che, **non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità** dei vari di corpi di fabbrica costituenti il compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, **è fondamentale**, a parere dello scrivente, dopo avere regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizia, **richiedere il rilascio del certificato di Agibilità fornendo al Comune tutta la necessaria documentazione tecnica come le certificazioni di conformità degli impianti ed i collaudi statici o le conformità statiche dei vari corpi, secondo le vigenti normative.**

**Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui i collaudi statici, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli eventuali interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non contemplate nell'incarico ricevuto.**

**Conformità catastale: NO.**

Al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone **non corrisponde alla planimetria catastale.**

**Le difformità riscontrate sono:**

- all'interno del laboratorio, nello stato di fatto, sono stati realizzati due spazi delimitati da pareti mobili costituite da pannelli prefabbricati con specchiature di vetro poste nella parte superiore che non risultano rappresentati sulla planimetria catastale;
- i 4 lucernari presenti nello stato di fatto, e che ricevono l'illuminazione dalla soprastante copertura a "shed", non sono rappresentati sulla planimetria catastale;
- nello stato di fatto l'altezza interna misurata al bordo inferiore del controsoffitto è di 5,43 m circa, contrariamente all'altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 5,00 m (l'altezza interna misurata del bagno è di 2,49 m circa e quella dell'antibagno è di 3,48 m circa).

Si evidenzia che la planimetria catastale non risulta allineata con la tavola di progetto.

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:**

aggiornamento della planimetria 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.	410	100%	410,00
	<b>TOTALE</b>	<b>410</b>	<b>TOTALE</b>	<b>410,0</b>

## 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: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Produttiva

Tipologia: **Laboratori**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

- **Borsino immobiliare**

**Capannoni tipici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 740, Valore medio 944, Valore massimo 1148 Euro/mq

**- Agenzie immobiliari di zona**

**9.3. Valutazione LOTTO 007**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone	C3	410,0	€ 700,00	€ 287.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 287.000,00</b>

**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

<b>VALORE LOTTO 007</b>	€ 287.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 14.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente indicative:	-€ 3.500,00
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: l'immobile risulta libero	€ 0,00

<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 007 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 269.150,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 269.000,00</b>

**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: 27/01/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visura storico-catastale
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria Catastale
- 6) Licenza di Occupazione n. [REDACTED] del 29/07/1954
- 7) Licenza Edilizia del 07/01/1953
- 8) Collaudo statico del 29/09/1953
- 9) DIA del 10/12/2010 PG [REDACTED]
- 10) Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera del 07/09/2011 PG [REDACTED]
- 11) Istanza al Comune di Milano di supplemento di ricerca pratiche edilizie
- 12) Comunicazione del Comune di indisponibilità delle pratiche edilizie
- 13) Stralcio Censimento del 1946
- 14) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione cessati
- 15) Richiesta di verifica "usi civici"
- 16) Richiesta al Comune di verifica edilizia convenzionata
- 17) Ispezioni ipotecarie
- 18) Comunicazione del progettista della DIA-2010
- 19) Convenzione del 1971
- 20) Convenzione del 1972
- 21) Sanatoria [REDACTED] del 18/06/1993
- 22) Sanatoria [REDACTED] 2007 del 16/03/2007
- 23) Documentazione Fotografica Capannone Lotto 7

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Rg. 560/2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

#### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 008:** unità immobiliare in MILANO, via Cantoni 24.

**Laboratorio (cat. C/3) di cui al mappale 285 graffato al mappale 284.**



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A: porzione di capannone**

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 61, particella 285 graffata al mappale 284.

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 11/10/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che risultava occupato dall' [REDACTED] [REDACTED].

**Contratti di locazione in essere**

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

Dalla documentazione depositata agli atti dai legali della Società Esecutata si evince che il contratto di locazione tra [REDACTED] scadrà in data 30/04/2024, come da disdetta notificata in data 18/11/2021.

**Comproprietari**

NO

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 145.000,00

da occupato: -

## LOTTO 008

(LABORATORIO)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, laboratorio posto al piano terra attualmente adibito ad autofficina per la riparazione degli autoveicoli con annesso bagno ed anti-bagno posti in corpo staccato insistente sul mappale/particella 284.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il **pignoramento trascritto in data 16/06/2023** ai nn. [REDACTED], grava sugli immobili in oggetto, **a favore di** [REDACTED], **ed a carico** della Società [REDACTED].

Il suddetto pignoramento grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, al foglio 61 e come segue:

- mappale 126 subalterno 701: in merito si precisa che il subalterno 701 del mappale 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126;
- mappale 126 subalterno 702 graffiato al mappale 127 subalterno 702;
- mappale 126 Subalterno 703 graffiato al mappale 127 subalterno 703;
- mappale 127 subalterno 701;
- mappale 129;
- mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135;
- mappale 132 graffiato al mappale 268;
- mappale 136;
- mappale 269;
- mappale 270;
- mappale 285 graffiato al mappale 284.

Nota bene: si precisa che la perizia in oggetto contempla l'unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 61, **mappale 285 graffiato al mappale 284.**

#### Eventuali comproprietari:

NO.

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Intestati alla Società [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà.

#### Corpo A:

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **fg. 61 particella 285 graffiata alla particella 284.**

dati classamento: categoria **C/3**, classe 7, consistenza 195 m<sup>2</sup>, superficie catastale 186 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 574,04.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/10/2018 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 19/10/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. [REDACTED])

#### 1.4. Coerenze

Da nord ed in senso orario:

altra unità immobiliare di cui al mappale 269, mappale 271, via Cantoni, cortile comune di cui al mappale 138.

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

-

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, laboratorio posto al piano terra attualmente adibito ad autofficina per la riparazione degli autoveicoli con annesso bagno ed antibagno posti in corpo staccato insistente sul mappale/particella 284.

L'immobile fa parte di un ampio comparto a destinazione industriale che presenta un doppio accesso, quello principale da via Cantoni con numero civico 24 e quello secondario da via Triboniano con numero civico 19; il comparto è dotato di un ampio cortile interno comune identificato catastalmente con il mappale 128.

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

La costruzione è stata realizzata a partire dagli anni 1953 - 1954.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Tipologia corpo A:** laboratorio posto al piano terra attualmente adibito ad autofficina per la riparazione degli autoveicoli con annesso bagno ed antibagno posti in corpo staccato insistente sul mappale/particella 284.

- esposizione: unica;
- struttura: muratura in blocchetti stilati di cls con copertura in tegoli di c.a.p. con interposte fasce di lucernari;
- facciate: la facciata esposta sul cortile interno è in muratura di blocchetti stilati di calcestruzzo tinteggiata; la facciata esposta su via Cantoni è in muratura di blocchetti stilati di cls intonacata e tinteggiata;
- accessi di passo carraio e pedonale del laboratorio: portone metallico a doppia anta con inserita porta di accesso per il passaggio pedonale;
- rivestimento pareti del bagno: in piastrelle ceramiche;
- pavimento del laboratorio: pavimento industriale di calcestruzzo con giunti di dilatazione;
- pavimento del bagno: piastrelle di gres rosso;
- infissi esterni: assenti; nel laboratorio sono presenti i lucernari della copertura;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: esterno in tubi di PVC / acciaio fino ai punti utilizzatori costituiti da frutti esterni;
- impianto di illuminazione: i corpi illuminanti appesi al bordo inferiore dei tegoli di copertura;
- imp. termico: all'interno del laboratorio risultano installati degli aerotermini; l'impianto è obsoleto;
- impianto di condizionamento: assente; sono installati dei ventilatori a pale circolari appesi ai tegoli della copertura
- altezza interna: l'altezza interna misurata del laboratorio fino al bordo inferiore del tegolo è di 4,09 m circa; l'altezza interna dell'antibagno è di 2,98 m circa;
- **Si segnala che non è stato possibile visionare l'interno del bagno** in quanto, durante il sopralluogo, l'ingresso allo stesso era ostacolato da diversi materiali di risulta che hanno di fatto impedito di accedere in tutta sicurezza all'interno del bagno;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta sufficiente.
- portineria: non presente;

**Nota bene:** non è stato possibile visionare il manto della copertura piana del laboratorio in oggetto; in merito **si segnala però che sui disegni di progetto della variante del 1988 la copertura è indicata in "fibro cemento" e pertanto non è possibile escludere, data anche l'epoca della costruzione, la presenza di amianto all'interno del manto di copertura;** si evidenzia che il manto di copertura non è visibile nemmeno dall'interno del capannone in quanto sono presenti i tegoli con i lucernari che nascondono il soprastante manto di copertura.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il comparto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, case una di fianco all'altra che formano una cortina continua, arricchita anche dal Parco "Franco Verga" dotato di ampie aree a verde con viali pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Dalla Visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione 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 11/10/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che risultava occupato dall' [REDACTED] [REDACTED]

### Contratti di locazione in essere

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

Dalla documentazione depositata agli atti dai legali della Società Esecutata si evince che il contratto di locazione tra [REDACTED] scadrà in data 30/04/2024, come da disdetta notificata in data 18/11/2021.

# 4 PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

[REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società [REDACTED] gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervengono per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] **trascritto il 17/11/1984 ai nn.** [REDACTED] da potere di [REDACTED].

(Titolo di provenienza - Allegato 2)

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva sono pervenuti alla Società [REDACTED], con atto del **29/06/1982**, n. [REDACTED] di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Genova, **trascritto** a Milano l il **27/07/1982** ai nn. [REDACTED]

Bene proveniente da [REDACTED]

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 03/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano in data 27/11/2023 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 16/03/2010 ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di **IPO-TECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a rogito atto Notaio [REDACTED] in Milano in data 12/03/2010 rep. n. [REDACTED] **a favore di** [REDACTED]

**contro** [REDACTED]

Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale, durata -

Grava per la quota 1/1 sugli immobili oggetto del pignoramento, ovvero sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)

- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

**ipoteca giudiziale** assente

**ipoteca legale** assente

- **Pignoramenti**

**Pignoramento trascritto** in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED] in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. [REDACTED] **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] Sede ROMA, Codice fiscale [REDACTED], **contro** [REDACTED] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in MILANO, Codice fiscale 06002830150

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756.714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito al suddetto pignoramento si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

- **Altre trascrizioni**

NO

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

## 6 CONDOMINIO

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

-

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il laboratorio, posto al piano terra, è accessibile ai soggetti diversamente abili; si precisa però in merito all'annesso bagno con antibagno, disposti in corpo staccato ed insistente sul mapale 284, che all'ingresso del bagno è presente un gradino che rappresenta una barriera architettonica comunque facilmente superabile mediante l'installazione di una piccola rampa; si fa presente comunque che il bagno esistente non risulta fruibile da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle e che nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili il bagno dovrebbe essere adattato.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata negli anni 1953-1954 in base alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano e che, si sottolinea, è risultata parziale e mancante per quanto riguarda gli atti di fabbrica originari (vedasi allegato n. 12 contenente la Comunicazione del Comune, rilasciata in data 14/11/1023, dalla quale si legge che risultano indisponibili le Licenze relative all'Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale).

Ricade secondo PGT vigente in zona "F2/Fattibilità con modeste limitazioni" , "TRF / Tessuto Urbano di recente formazione".

DALL' ATTO DI PROVENIENZA si evince che:

- i capannoni sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell' Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 12/12/1972, trascritto a Milano 1 in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED]
- gli altri fabbricati industriali furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell' Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 09/02/1971, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1971 ai n.ri [REDACTED]

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:

- **LICENZA DI OPERE EDILIZIE in data 07/01/1953**, Atti n. [REDACTED] rilasciata per "COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE";
- Nulla osta dell'Ufficio Prevenzione Incendi del 27/05/1953 pratica n. [REDACTED] prot. [REDACTED] per l'occupazione dei locali destinati ad uso Off. Mecc. .

Dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi.

Allegato n. 7

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata dalla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

Allegato n. 6

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)** (ex regime autorizzatorio ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05), presentata in data **10/12/2010**, prot. PG [REDACTED] dalla [REDACTED] [REDACTED], riguardante il Capannone distinto al Catasto al Foglio 61 Mappale 126 Sub 701 (dal quale deriva la porzione di capannone in oggetto distinta con il Sub 705) per le **opere di "FRAZIONAMENTO DI CAPANNONE CON FORMAZIONE DI SERVIZI IGIENICI"**.

- PRESENTAZIONE FINE LAVORI PROG. [REDACTED] DEL 04/01/2011, (PG N. [REDACTED] del 09/11/2011) con ALLEGATA VARIAZIONE CATASTO

Allegato n. 9

**In merito alla suddetta DIA si osserva quanto segue:**

- la DIA riguarda il FRAZIONAMENTO DEL CAPANNONE identificato con il sub 701 e che è stato successivamente frazionato nelle 2 porzioni di cui ai subb. 704 e 705;
- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**, ai sensi del comma 3 art. 6 del DPR 380/2001, presentata in data **05/09/2011**, prot. PG [REDACTED], dalla [REDACTED], riguardante il **Laboratorio** distinto al Catasto al Foglio 61 **Mappale 132** per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici", ovvero nel dettaglio, per "FORMAZIONE DI PICCOLO SERVIZIO IGIENICO PER IL PERSONALE, con nota che "il bagno esistente è già adibito a persone diversamente abili".

Allegato n. 10

Con riferimento a:

- **istanza di accesso atti** relativa agli atti di fabbrica originari e successive modifiche (frazionamenti) presentata dallo scrivente in data **27/10/2023**,
- "**istanza di supplemento di ricerca**" presentata dallo scrivente in data **14/11/2023** (Allegato n. 11), **il Comune di Milano**, in data 14/11/2023, **ha letteralmente comunicato** quanto segue: "In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante lo scrivente Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti PG [REDACTED] per Costruzione fabbricato di un piano fuori terra) e PG [REDACTED] per "Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale") relativi all'indirizzo richiesto, "**risultano indisponibili**".

Allegato n. 12

Pertanto, in base alla comunicazione resa dal Comune di Milano, le Licenze Edilizie n. [REDACTED] e n. [REDACTED] **risultano indisponibili**.

- **Data l'indisponibilità degli atti di fabbrica** lo scrivente ha anche contattato l'Arch. [REDACTED] che è il progettista della DIA del 10/12/2010 e della CIAEL del 05/09/2011 confidando nel fatto che

per presentare una pratica edilizia il professionista debba necessariamente reperire i titoli abilitativi originari che hanno legittimato le costruzioni in oggetto ma l'arch. ██████ ha comunicato allo scrivente in data 29/11/2023, tramite mail che si allega (allegato 18), **letteralmente che** "ho cercato nel mio archivio ma **non sono riuscito a trovare nulla a riguardo**".

- In data 21/12/2023 lo scrivente ha effettuato inoltre un "accesso atti" presso l'Archivio del Comune di Milano di Via Sile 8 per visionare il fascicolo PG. ██████ (con riferimento alla istanza dello scrivente P.G. ██████ del 30/11/2023) dove è stata reperita la seguente pratica:  
 - **AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. ██████ del 18/06/1993**, Atti ██████, rilasciata per le seguenti opere di **manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano"**; nel fascicolo della suddetta pratica si è reperita la Comunicazione dell'Ufficio Piccole Opere del Comune di Milano, in via Pirelli 39, diretta all'allora Proprietaria del comparto industriale di cui fanno parte gli immobili oggetto della Procedura, dante causa alla attuale Società Esecutata in Liquidazione, che a seguito di sopralluogo del tecnico comunale in data 06/11/1990, è stata accertata l'esecuzione di opere edilizie in difformità **dell'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985**, atti ██████ e della **successiva variante**, atti ██████ **difformità consistenti nella "diversa foggia e colore del cancello scorrevole lato via Triboniano"**; si evidenzia che nel fascicolo si sono reperite le tavole di progetto della sopra menzionata autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti ██████) e che sulle suddette tavole risultano rappresentate le varie porzioni degli immobili oggetto della procedura; si segnala ancora che nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti ██████)  
 Allegato 21

Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano:

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA** PRESENTATA CON ATTI 51166.400/1995 PRESENTATA IN DATA **25/02/1995** E **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** PER OPERE EDILIZIE **N. 538 del 16/03/2007**, ATTI 51166.400/1995, per "**FRAZIONAMENTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE** DISTINTO IN CATASTO URBANO D/7 GIA' COSTITUENTE UN UNICO STABILIMENTO COL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO" con successiva CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Dalla documentazione reperita ed allegata alla presente (allegato 22) si evince che la ██████ a firma del suo Amministratore Unico, ha dichiarato che la domanda di condono presentata il 25/02/1995 è stata richiesta **esclusivamente per il frazionamento catastale** degli immobili siti in via E. Cantoni 24 **Milano non avendo effettuato alcuna variazione edilizia.**

Allegato 22.

- Si segnala che non si è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile.

- Si segnala che dallo stralcio del censimento del 1946 si evince che sul lotto sul quale insiste il comparto di cui fanno parte gli immobili staggiti erano presenti fabbricati costruiti negli anni venti del Novecento

Allegato n. 13

**EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC all'ufficio del Comune di Milano avente indirizzo [REDACTED] di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020. Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato. Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 16

Si precisa che dalla verifica del titolo originario, ovvero la LICENZA per opera edilizie del 07/01/1953, si evince che il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, e che non si ha evidenza di alcun atto convenzionale; si evidenzia che per la Licenza Edilizia [REDACTED] non è stato possibile effettuare la verifica in quanto risultate indisponibili come da comunicazione del Comune di Milano allegata alla presente - Allegato 12.

**VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI**

- Si segnala che in data 22/11/2023 ha inviato all'Ufficio Usi Civici di Milano, tramite PEC indirizzata a [REDACTED] la richiesta di "VERIFICA DELLA PRESENZA DI **USI CIVICI** GRAVANTI sull'area sulla quale insistono i beni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto così distinta al Catasto di Milano come segue: foglio 61 particelle 126, 127, 128, 129, 130, 132, 135, 136, 269, 270, 284 e 285.

Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 15

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato 2) si evidenzia che:

- i capannoni oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 12/12/1972 debitamente trascritto in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1972 - allegato 20).
- gli altri fabbricati industriali oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 09/02/1971 debitamente trascritto in data 26/02/1971 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1971 - allegato 19).

Si segnala che dagli Atti / Convenzioni del 1972 e 1972 (Allegati 19 e 20) si evince che la Società [REDACTED], dante causa del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **dichiara di vincolare, ai soli effetti dell'art. 15 lettera d) delle Legge n. 246 del 05/03/1963, per 15 anni l'area coperta e scoperta** del compendio industriale, come meglio catastalmente individuate negli atti stessi, **al servizio ed ampliamento dello stabilimento di proprietà sociale e impegna la società a non costruire sull'area di cui sopra se non per gli usi indicati dal citato art. 15 lettera d)**. Il vincolo si intende esteso a tutti i beni di proprietà sociale costituenti lo stabilimento ed accessori, anche in caso di divergenza tra i dati catastali indicati negli atti e i Registri dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si evidenzia che la lettera d) dell'art. 15 della L. n. 246 del 05/03/1963 stabiliva che sono esenti dall'applicazione dell'imposta, chiunque sia il proprietario, finché i relativi vincoli perdurino, le aree comunque destinate a servizio o ad ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, o di aziende commerciali, di istituti di cura, assistenza, beneficenza, di scuole o collegi o di altri istituti di istruzione e di educazione, di enti e case religiose o di edifici di culto, purché si tratti di aree appartenenti alle persone fisiche o giuridiche titolari di tali stabilimenti ed istituti ed edifici. L'esenzione è subordinata al fatto che la destinazione speciale per la quale è richiesta la esenzione sia compatibile con le

norme edilizie in vigore e risulti da vincolo, avente valore per un quindicennio, stipulato con atto pubblico notificato all'Amministrazione comunale, è trascritto, dal quale derivi impegno di non costruire se non per gli usi sopra stabiliti.

#### EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza di occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

In merito alla suddetta **LICENZA DI OCCUPAZIONE** si evidenzia che la stessa riguarda solo parte del capannone e che nella Licenza non vengono menzionati tutti gli altri corpi del comparto come ad esempio il fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia direttamente su via Cantoni (civico n. 24) e di cui fanno parte i 3 uffici staggiati oltre ai 4 laboratori staggiati, di cui uno si affaccia sempre sulla via Cantoni 24, ed un ufficio al piano terra che insiste nella zona del comparto che si affaccia verso via Triboniano (civico n. 19).

- Si evidenzia che è stato reperito il **COLLAUDO STATICO** del 29/09/1953 che però riguarda solo il capannone realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva (Allegato 8).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato gli immobili 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 staggiato **non corrisponde ai disegni di progetto** forniti dall'Archivio del Comune di Milano.

**Si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi ai titoli abilitativi che il Comune è stato in grado di fornire parzialmente.**

Si segnala che nel fascicolo contenente l'AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993, che però riguarda la manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano", si sono reperite le tavole di progetto dell'autorizzazione implicita formalizzate in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] e della successiva variante (atti [REDACTED]

Si evidenzia che sulle tavole di progetto della variante del 1988 risulta rappresentato il laboratorio in oggetto, ma nel fascicolo **non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985** (atti [REDACTED] Allegato 23

Con riferimento alla tavola di progetto del 1988 si segnalano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile:

- il portone interno che rendeva comunicante il laboratorio in oggetto con l'adiacente porzione di capannone insistente sul mappale 269, è stato, nello stato di fatto, tamponato contrariamente a quanto rappresentato sul disegno di progetto dove è indicata una apertura avente dimensione di 4 x 4 m;
- sul disegno di progetto non è indicata la tettoia posta all'ingresso del portone di accesso;

Si segnala che l'altezza interna misurata del laboratorio al filo inferiore dei tegoli di copertura è pari a 4,09 m circa contrariamente all'altezza interna indicata sul disegno di progetto pari cioè a 4,0 m.

- Stante la situazione e le difformità sopra descritte lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano, e per il cui rilascio non si esclude che il Comune possa richiedere un eventuale contributo degli oneri di urbanizzazione / costruzione.

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

**Costi stimati:** € 3.000,00, considerando un costo medio professionale di € 2.000,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di € 1.000,00.

**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 Milano per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili.**

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

Si segnala che, **non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità** dei vari di corpi di fabbrica costituenti il compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, **è fondamentale**, a parere dello scrivente, dopo avere regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizia, **richiedere il rilascio del certificato di Agibilità fornendo al Comune tutta la necessaria documentazione tecnica come le certificazioni di conformità degli impianti ed i collaudi statici o le conformità statiche dei vari corpi, secondo le vigenti normative.**

**Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui i collaudi statici, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli eventuali interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non contemplate nell'incarico ricevuto.**

**Conformità catastale: NO.**

Al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone **non corrisponde alla planimetria catastale.**

**Le difformità riscontrate sono:**

- sulla planimetria non sono indicati i lucernari che permettono l'illuminazione zenitale del laboratorio;
- sulla planimetria catastale non è indicata la tettoia posta all'ingresso del portone di accesso;

Si segnala che l'altezza interna misurata del laboratorio al filo inferiore dei tegoli di copertura è pari a 4,09 m circa contrariamente all'altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari cioè a 4,15 m.

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:**

aggiornamento della planimetria 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.	195	100%	195,00
	<b>TOTALE</b>	<b>195</b>	<b>TOTALE</b>	<b>195,0</b>

## 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: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Produttiva

Tipologia: **Laboratori**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

- **Borsino immobiliare**

**Capannoni tipici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 740, Valore medio 944, Valore massimo 1148 Euro/mq

- Agenzie immobiliari di zona

**9.3. Valutazione LOTTO 008**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone	C3	195,0	€ 800,00	€ 156.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 156.000,00</b>

**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

<b>VALORE LOTTO 008</b>	€ 156.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente indicative:	-€ 3.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (N.B.: l'immobile non fa parte di un condominio)	€ 0,00
	<b>€ 144.700,00</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 145.000,00</b>
Decurtazione per stato occupativo: il contratto di locazione è stato disdettato nel 2021	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 008 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 145.000,00</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 145.000,00</b>

**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: 27/01/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visure storiche-catastali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie Catastali
- 6) Licenza di Occupazione n. [REDACTED] del 29/07/1954
- 7) Licenza Edilizia del 07/01/1953
- 8) Collaudo statico del 29/09/1953
- 9) DIA del 10/12/2010 PG [REDACTED]
- 10) Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera del 07/09/2011 PG [REDACTED]
- 11) Istanza al Comune di Milano di supplemento di ricerca pratiche edilizie
- 12) Comunicazione del Comune di indisponibilità delle pratiche edilizie
- 13) Stralcio Censimento del 1946
- 14) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione cessati
- 15) Richiesta di verifica "usi civici"
- 16) Richiesta al Comune di verifica edilizia convenzionata
- 17) Ispezioni ipotecarie
- 18) Comunicazione del progettista della DIA-2010
- 19) Convenzione del 1971
- 20) Convenzione del 1972
- 21) Sanatoria [REDACTED] del 18-06-1993
- 22) Sanatoria [REDACTED] 2007 del 16/03/2007
- 23) Documentazione Fotografica Capannone Lotto 8

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Rg. 560/2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

#### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 009:** unità immobiliare in MILANO, via Cantoni 24.

**Laboratorio (cat. C/3) di cui al mappale 132 graffato al mappale 268.**



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A: porzione di capannone**

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 61, particella 132 graffata al mappale 268.

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 11/10/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che risultava occupato dalla ditta [REDACTED]

**Contratti di locazione in essere**

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

Dalla documentazione depositata agli atti dai legali della Società Esecutata si evince che il contratto di locazione tra [REDACTED] scadrà in data 30/04/2024, come da disdetta notificata in data 18/11/2021.

**Comproprietari**

NO

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 161.000,00

da occupato: -

## LOTTO 009

### (LABORATORIO)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, laboratorio posto al piano terra, attualmente adibito ad autofficina per la sostituzione e riparazione dei pneumatici per autoveicoli, costituito da 2 vani con annessi 2 bagni dotati di rispettivi antibagni.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il **pignoramento trascritto in data 16/06/2023** ai nn. [REDACTED], grava sugli immobili in oggetto, **a favore di** [REDACTED], **ed a carico** della [REDACTED].

Il suddetto pignoramento grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, al foglio 61 e come segue:

- mappale 126 subalterno 701: in merito si precisa che il subalterno 701 del mappale 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126;
- mappale 126 subalterno 702 graffiato al mappale 127 subalterno 702;
- mappale 126 Subalterno 703 graffiato al mappale 127 subalterno 703;
- mappale 127 subalterno 701;
- mappale 129;
- mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135;
- mappale 132 graffiato al mappale 268;
- mappale 136;
- mappale 269;
- mappale 270;
- mappale 285 graffiato al mappale 284.

Nota bene: si precisa che la perizia in oggetto contempla l'unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 61, **mappale 132 graffiato al mappale 268.**

#### Eventuali comproprietari:

NO.

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Intestati alla Società [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà.

#### Corpo A:

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **fg. 61 particella 132 graffiata alla particella 268.**

dati classamento: categoria **C/3**, classe 7, consistenza 208 m<sup>2</sup>, superficie catastale 217 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 612,31.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 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:

cortile comune di cui al mappale 128, cortile comune di cui al mappale 138, altra unità immobiliare di cui al mappale 270, e, a chiudere, cortile comune di cui al mappale 128.

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

-

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, laboratorio posto al piano terra, attualmente adibito ad autofficina per la sostituzione e riparazione dei pneumatici per autoveicoli, costituito da 2 vani con annessi 2 bagni dotati di rispettivi antibagni.

L'immobile fa parte di un ampio comparto a destinazione industriale che presenta un doppio accesso, quello principale da via Cantoni con numero civico 24 e quello secondario da via Triboniano con numero civico 19; il comparto è dotato di un ampio cortile interno comune identificato catastalmente con il mappale 128.

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

La costruzione è stata realizzata a partire dagli anni 1953 - 1954.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Tipologia corpo A:** laboratorio posto al piano terra, attualmente adibito ad autofficina per la sostituzione e riparazione dei pneumatici per autoveicoli, costituito da 2 vani con annessi 2 bagni dotati di rispettivi antibagni.

- Esposizione: quadrupla;
- struttura: telaio con pilastri e travi di calcestruzzo più muratura;
- facciate: muratura intonacata e tinteggiata;
- accessi di passo carraio del laboratorio: portone metallico con specchiature di vetro ed apertura a libro;
- accessi di passo pedonale del laboratorio: 2 porte metalliche ad unica anta con specchiature di vetro di cui una dotata di maniglione antipanico più una porta metallica a doppia anta con specchiatura di vetro;
- rivestimento pareti dei bagni: in piastrelle ceramiche;
- pavimento del laboratorio: pavimento industriale di calcestruzzo;
- pavimento dei bagni: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni: serramenti metallici con vetro semplice;
- imp. elettrico: esterno in tubi di PVC / acciaio fino ai punti utilizzatori costituiti da frutti esterno;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di illuminazione: i corpi illuminanti sono appesi al bordo inferiore dei profili di acciaio della controsoffittatura;
- imp. termico: caldaia murale della marca Beretta installata esternamente che alimenta i radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale;
- 1° servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet e doccia; il lavabo è installato nell'antibagno;
- 2° servizio igienico: attrezzato con vaso igienico; il lavabo è installato nell'antibagno;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: l'altezza interna misurata nel vano di laboratorio più grande al filo inferiore del controsoffitto è di 4,02 m circa; l'altezza interna misurata nel vano di laboratorio più piccolo (insistente sul mappale 269) al filo inferiore del soffitto in calcestruzzo è di 3,80 m circa; l'altezza interna dell'antibagno del bagno più grande è di 4,0 m circa e l'altezza interna dell'antibagno del bagno più piccolo è di 2,44 m circa;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta sufficiente.
- portineria: non presente;

**Nota bene:** si segnala che il manto di copertura del laboratorio in oggetto è costituito da tegole marsigliesi; si precisa in merito che non è stato possibile visionare l'intradosso delle falde inclinate della copertura del vano di laboratorio più grande (insistente sul mappale 132) in quanto la parte inferiore delle falde risulta nascosta dalla controsoffittatura.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il comparto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, case una di fianco all'altra che formano una cortina continua, arricchita anche dal Parco "Franco Verga" dotato di ampie aree a verde con viali pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Dalla Visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione 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 11/10/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che risultava occupato dalla ditta [REDACTED] che ivi effettua la sostituzione e manutenzione dei pneumatici per autoveicoli.

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

Dalla documentazione depositata agli atti dai legali della Società Esecutata si evince che il contratto di locazione tra [REDACTED] scadrà in data 30/04/2024, come da disdetta notificata in data 18/11/2021.

# 4 PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

[REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società [REDACTED] gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervengono per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio [REDACTED], a rogito del

Notaio [REDACTED] **trascritto il 17/11/1984 ai nn.** [REDACTED] da potere di [REDACTED]

(Titolo di provenienza - Allegato 2)

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Il tutto è pervenuto alla [REDACTED], con atto del **29/06/1982**, n. [REDACTED] di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Genova, **trascritto** a Milano il **27/07/1982** ai nn. [REDACTED]

Bene proveniente da [REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 03/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano in data 27/11/2023 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 16/03/2010 ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a rogito atto Notaio [REDACTED] in Milano in data 12/03/2010 rep. n. [REDACTED], **a favore di** [REDACTED]

**contro** [REDACTED]

[REDACTED], Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale, durata -

Grava per la quota 1/1 sugli immobili oggetto del pignoramento, ovvero sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)

- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

**Ipoteca giudiziale** assente

**Ipoteca legale** assente

- **Pignoramenti**

**Pignoramento trascritto** in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED], in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. 15775, **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] sede in ROMA, Codice fiscale [REDACTED], **contro** [REDACTED] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, cor [REDACTED] sede in MILANO, Codice fiscale 06002830152

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756.714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito al suddetto pignoramento si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

- **Altre trascrizioni**

NO

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6 CONDOMINIO**

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

-

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Il laboratorio, posto al piano terra, è accessibile ai soggetti diversamente abili; si precisa però che i bagni esistenti non risultano fruibili da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle e che nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili i bagni dovrebbe essere adattati.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata negli anni 1953-1954 in base alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano e che, si sottolinea, è risultata parziale e mancante per quanto riguarda gli atti di fabbrica originari (vedasi allegato n. 12 contenente la Comunicazione del Comune, rilasciata in data 14/11/1023, dalla quale si legge che risultano indisponibili le Licenze relative all'Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale).

Ricade secondo PGT vigente in zona "F2/Fattibilità con modeste limitazioni" , "TRF / Tessuto Urbano di recente formazione".

DALL'ATTO DI PROVENIENZA si evince che:

- i capannoni sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [redacted] gio di Lodi in data 12/12/1972, trascritto a Milano 1 in data 03/03/1973 ai nn. [redacted]

- gli altri fabbricati industriali furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Lodi in data 09/02/1971, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1971 ai n.ri [redacted]

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 MILANO**

- **LICENZA DI OPERE EDILIZIE in data 07/01/1953**, Atti n. [redacted] rilasciata per "COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE";

- Nulla osta dell'Ufficio Prevenzione Incendi del 27/05/1953 pratica n. [redacted] prot.

[redacted] per l'occupazione dei locali destinati ad uso Off. Mecc. .

Dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi.

Allegato n. 7

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

Allegato n. 6

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)** (ex regime autorizzatorio ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05), presentata in data **10/12/2010**, prot. PG [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] riguardante il Capannone distinto al Catasto al Foglio 61 Mappale 126 Sub 701 (dal quale deriva la porzione di capannone in oggetto distinta con il Sub 705) per le **opere di "FRAZIONAMENTO DI CAPANNONE CON FORMAZIONE DI SERVIZI IGIENICI"**.

- PRESENTAZIONE FINE LAVORI PROG. [REDACTED] del 09/11/2011) con ALLEGATA VARIAZIONE CATASTO

Allegato n. 9

**In merito alla suddetta DIA si osserva quanto segue:**

- la DIA riguarda il FRAZIONAMENTO DEL CAPANNONE di cui al sub 701 successivamente frazionato in 2 porzione di cui ai sub. 704 e 705;
- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**, ai sensi del comma 3 art. 6 del DPR 380/2001, presentata in data **05/09/2011**, prot. PG [REDACTED], dalla [REDACTED], riguardante il **Laboratorio** distinto al Catasto al Foglio 61 **Mappale 132** per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici", ovvero nel dettaglio, per "FORMAZIONE DI PICCOLO SERVIZIO IGIENICO PER IL PERSONALE, con nota che "il bagno esistente è già adibito a persone diversamente abili".

Allegato n. 10

Con riferimento a:

- **istanza di accesso atti** relativa agli atti di fabbrica originari e successive modifiche (frazionamenti) presentata dallo scrivente in data **27/10/2023**,

- **"istanza di supplemento di ricerca"** presentata dallo scrivente in data **14/11/2023** (Allegato n. 11), **il Comune di Milano**, in data 14/11/2023, **ha letteralmente comunicato** quanto segue:

"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante lo scrivente Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti PG [REDACTED] per Costruzione fabbricato di un piano fuori terra) e PG [REDACTED] per "Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale") relativi all'indirizzo richiesto, **"risultano indisponibili"**.

Allegato n. 12

Pertanto, in base alla comunicazione resa dal Comune di Milano, le Licenze Edilizie n. [REDACTED] e n. [REDACTED] **risultano indisponibili**.

- **Data l'indisponibilità degli atti di fabbrica** lo scrivente ha anche contattato l'Arch. [REDACTED] che è il progettista della DIA del 10/12/2010 e della CIAEL del 05/09/2011 confidando nel fatto che per presentare una pratica edilizia il professionista debba necessariamente reperire i titoli abilitativi originari che hanno legittimato le costruzioni in oggetto ma **l'arch. [REDACTED] ha comunicato** allo scrivente in data 29/11/2023, tramite mail che si allega (allegato 18), **letteralmente che** "ho cercato nel mio archivio ma **non sono riuscito a trovare nulla a riguardo**".

- In data 21/12/2023 lo scrivente ha effettuato inoltre un "accesso atti" presso l'Archivio del Comune di Milano di Via Sile 8 per visionare il fascicolo PG. [REDACTED] (con riferimento alla istanza dello scrivente P.G. [REDACTED] del 30/11/2023) dove è stata reperita la seguente pratica:  
 - **AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993**, Atti [REDACTED], rilasciata per le seguenti opere di **manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano"**; nel fascicolo della suddetta pratica si è reperita la Comunicazione dell'Ufficio Piccole Opere del Comune di Milano, in via Pirelli 39, diretta all'allora Proprietaria del comparto industriale di cui fanno parte gli immobili oggetto della Procedura, dante causa alla attuale Società Esecutata in Liquidazione, che a seguito di sopralluogo del tecnico comunale in data 06/11/1990, è stata accertata l'esecuzione di opere edilizie in difformità **dell'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985**, atti [REDACTED] e della **successiva variante**, atti [REDACTED] **difformità consistenti nella "diversa foglia e colore del cancello scorrevole lato via Triboniano"**; si evidenzia che nel fascicolo si sono reperite le tavole di progetto della sopra menzionata dell'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] e che sulle suddette tavole risultano rappresentate le varie porzioni degli immobili oggetto della procedura; si segnala ancora che nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED]  
 Allegato 21

Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano:

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA** PRESENTATA CON ATTI [REDACTED] PRESENTATA IN DATA **25/02/1995** E **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** PER OPERE EDILIZIE N. [REDACTED] del **16/03/2007**, ATTI [REDACTED] per "**FRAZIONAMENTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE** DISTINTO IN CATASTO URBANO D/7 GIA' COSTITUENTE UN UNICO STABILIMENTO COL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO" con successiva CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Dalla documentazione reperita ed allegata alla presente (allegato 22) si evince che la società [REDACTED] a firma del suo Amministratore Unico, ha dichiarato che la domanda di condono presentata il 25/02/1995 è stata richiesta **esclusivamente per il frazionamento catastale** degli immobili siti in via E. Cantoni 24 **Milano non avendo effettuato alcuna variazione edilizia.**  
 Allegato 22.

- Si segnala che non si è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile.

- Si segnala che dallo stralcio del censimento del 1946 si evince che sul lotto sul quale insiste il comparto di cui fanno parte gli immobili staggiti erano presenti fabbricati costruiti negli anni venti del Novecento  
Allegato n. 13

### **EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC all'ufficio del Comune di Milano avente indirizzo [REDACTED], di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.  
Allegato 16

Si precisa che dalla verifica del titolo originario, ovvero la LICENZA per opera edilizie del 07/01/1953, si evince che il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, e che non si ha evidenza di alcun atto convenzionale; si evidenzia che per la Licenza Edilizia 754/1955 e la Licenza Edilizia 1821/1959 non è stato possibile effettuare la verifica in quanto risultate indisponibili come da comunicazione del Comune di Milano allegata alla presente - Allegato 12.

### **VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI**

- Si segnala che in data 22/11/2023 ha inviato all'Ufficio Usi Civici di Milano, tramite PEC indirizzata a [REDACTED] la richiesta di "VERIFICA DELLA PRESENZA DI **USI CIVICI** GRAVANTI sull'area sulla quale insistono i beni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto così distinta al Catasto di Milano come segue: foglio 61 particelle 126, 127, 128, 129, 130, 132, 135, 136, 269, 270, 284 e 285.

Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 15

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato 2) si evidenzia che:

- i capannoni oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 12/12/1972 debitamente trascritto in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1972 – allegato 20).

- gli altri fabbricati industriali oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 09/02/1971 debitamente trascritto in data 26/02/1971 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1971 – allegato 19).

Si segnala che dagli Atti / Convenzioni del 1972 e 1972 (Allegati 19 e 20) si evince che la Società [REDACTED], dante causa del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **dichiara di vincolare, ai soli effetti dell'art. 15 lettera d) delle Legge n. 246 del 05/03/1963, per 15 anni l'area coperta e scoperta** del compendio industriale, come meglio catastalmente individuate negli atti stessi, **al servizio ed ampliamento dello stabilimento di proprietà sociale e impegna la società a non costruire sull'area di cui sopra se non per gli usi indicati dal citato art. 15 lettera d)**. Il vincolo si intende esteso a tutti i beni di proprietà sociale costituenti lo stabilimento ed accessori, anche in caso di divergenza tra i dati catastali indicati negli atti e i Registri dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si evidenzia che la lettera d) dell'art. 15 della L. n. 246 del 05/03/1963 stabiliva che sono esenti dall'applicazione dell'imposta, chiunque sia il proprietario, finché i relativi vincoli perdurino, le aree comunque destinate a servizio o ad ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, o di aziende commerciali, di istituti di cura, assistenza, beneficenza, di scuole o collegi o di altri istituti di istruzione e di educazione, di enti e case religiose o di edifici di culto, purché si tratti di aree appartenenti alle

persone fisiche o giuridiche titolari di tali stabilimenti ed istituti ed edifici. L'esenzione è subordinata al fatto che la destinazione speciale per la quale è richiesta la esenzione sia compatibile con le norme edilizie in vigore e risulti da vincolo, avente valore per un quindicennio, stipulato con atto pubblico notificato all'Amministrazione comunale, è trascritto, dal quale derivi impegno di non costruire se non per gli usi sopra stabiliti.

#### **EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED], rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza di occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

In merito alla suddetta **LICENZA DI OCCUPAZIONE** si evidenzia che la stessa riguarda solo parte del capannone e che nella Licenza non vengono menzionati tutti gli altri corpi del comparto come ad esempio il fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia direttamente su via Cantoni (civico n. 24) e di cui fanno parte i 3 uffici staggiati oltre ai 4 laboratori staggiati, di cui uno si affaccia sempre sulla via Cantoni 24, ed un ufficio al piano terra che insiste nella zona del comparto che si affaccia verso via Triboniano (civico n. 19).

- Si evidenzia che è stato reperito il **COLLAUDO STATICO** del 29/09/1953 che però riguarda solo il capannone realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva (Allegato 8).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato gli immobili 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 staggiato **non corrisponde ai disegni di progetto** forniti dall'Archivio del Comune di Milano.

Con riferimento alla COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA presentata in data 05/09/2011, riguardante il **laboratorio** in oggetto distinto al Catasto al Foglio 61 Mappale 132 per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici" (Allegato n. 10), **si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto** relativi alla suddetta CIAEL come segue.

Si segnala che:

- internamente al vano di laboratorio più grande (insistente sul mappale 132) sono state messe in opera delle pareti prefabbricate, dotate nella parte superiore di specchiature di vetro, che delimitano un vano utilizzato, alla data del sopralluogo, come ufficio e che non sono rappresentate sul disegno di progetto della CIAEL;
- l'altezza interna misurata nel vano di laboratorio più piccolo (insistente sul mappale 268) al filo inferiore del soffitto di calcestruzzo è di 3,80 m circa mentre invece l'altezza interna indicata sul disegno di progetto è pari a 3,70 m;
- l'altezza interna misurata del vano di laboratorio più grande (insistente sul mappale 132) al filo inferiore del controsoffitto è di 4,02 m circa, mentre invece l'altezza interna indicata sul disegno di progetto è di 4,10 m;
- l'altezza interna misurata dell'antibagno del bagno più grande è di 4,0 m circa mentre invece l'altezza interna indicata sul disegno di progetto è pari a 4,10 m;
- l'altezza interna misurata dell'antibagno del bagno più piccolo è di 2,44 m circa mentre invece l'altezza interna indicata sul disegno di progetto è pari a 2,40 m.

Si segnala che nel fascicolo contenente l'AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993, che però riguarda la manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano", si sono reperite le tavole di progetto dell'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] e della successiva variante (atti [REDACTED]).

Si evidenzia che sulle tavole di progetto della variante del 1988 risulta rappresentato il laboratorio in oggetto, ma nel fascicolo **non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985** (atti [REDACTED]).

Allegato 23

Con riferimento alla tavola di progetto del 1988 si segnala che sul disegno di progetto non è indicata la tettoia esterna che è posta tra il laboratorio in oggetto ed il laboratorio insistente sul mappale 285; si precisa che la suddetta tettoia non è nemmeno rappresentata sul disegno di progetto della sopra menzionata CIAEL.

- Stante la situazione e le difformità sopra descritte lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano, e per il cui rilascio non si esclude che il Comune possa richiedere un eventuale contributo degli oneri di urbanizzazione / costruzione.

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

**Costi stimati:** € 3.000,00, considerando un costo medio professionale di € 2.000,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di € 1.000,00.

**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 Milano per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili.**

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 Milano.

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

Si segnala che, **non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità** dei vari corpi di fabbrica costituenti il compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, **è fondamentale**, a parere dello scrivente, dopo avere regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizio, **richiedere il rilascio del certificato di Agibilità fornendo al Comune tutta la necessaria documentazione tecnica come le certificazioni di conformità degli impianti ed i collaudi statici o le conformità statiche dei vari corpi, secondo le vigenti normative.**

**Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui i collaudi statici, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli eventuali interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non contemplate nell'incarico ricevuto.**

**Conformità catastale: NO.**

Al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone **non corrisponde alla planimetria catastale.**

**Le difformità riscontrate sono:**

- internamente al vano di laboratorio più grande (insistente sul mappale 132) sono state messe in opera delle pareti prefabbricate, dotate nella parte superiore di specchiature di vetro, che delimitano un vano utilizzato alla data del sopralluogo come ufficio e che non sono rappresentate sulla

planimetria catastale;

- nella parete esterna, rivolta ad est verso il cortile comune di cui al mappale 128, risulta presente, nello stato di fatto, una finestra posta nella parte superiore della parete ed a destra del vano di laboratorio più piccolo (insistente sul mappale 268) che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale.

Si segnala che:

- l'altezza interna misurata del vano di laboratorio più grande al filo inferiore del controsoffitto è di 4,02 m circa, mentre invece l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è di 4,10 m;
- l'altezza interna misurata nel vano di laboratorio più piccolo (insistente sul mappale 268) al filo inferiore del soffitto in calcestruzzo è di 3,80 m circa mentre invece l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è di 3,70 m;
- l'altezza interna misurata dell'antibagno del bagno più grande è di 4,0 m circa mentre invece l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è di 2,40 m;
- l'altezza interna misurata dell'antibagno del bagno più piccolo è di 2,44 m circa mentre invece l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è di 2,40 m.

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:**

aggiornamento della planimetria 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.	217	100%	217,00
	<b>TOTALE</b>	<b>217</b>	<b>TOTALE</b>	<b>217,0</b>

## 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: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Produttiva

Tipologia: **Laboratori**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

- **Borsino immobiliare**

**Capannoni tipici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 740, Valore medio 944, Valore massimo 1148 Euro/mq

- **Agenzie immobiliari di zona**

**9.3. Valutazione LOTTO 002**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone	C3	217,0	€ 800,00	€ 173.600,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 173.600,00</b>

**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

<b>VALORE LOTTO 009</b>	€ 173.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.680,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente indicative:	-€ 3.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (N.B.: l'immobile non fa parte di un condominio)	€ 0,00
	€ 161.420,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 161.000,00</b>
Decurtazione per stato occupativo: il contratto di locazione risulta disdettato nel 2021	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 009 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 161.000,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 161.000,00</b>

**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: 27/01/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visure storiche-catastali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie Catastali
- 6) Licenza di Occupazione n. [REDACTED] del 29/07/1954
- 7) Licenza Edilizia del 07/01/1953
- 8) Collaudo statico del 29/09/1953
- 9) DIA del 10/12/2010 PG [REDACTED]
- 10) Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera del 07/09/2011 PG [REDACTED]
- 11) Istanza al Comune di Milano di supplemento di ricerca pratiche edilizie
- 12) Comunicazione del Comune di indisponibilità delle pratiche edilizie
- 13) Stralcio Censimento del 1946
- 14) Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione cessati
- 15) Richiesta di verifica "usi civici"
- 16) Richiesta al Comune di verifica edilizia convenzionata
- 17) Ispezioni ipotecarie
- 18) Comunicazione del progettista della DIA-2010
- 19) Convenzione del 1971
- 20) Convenzione del 1972
- 21) Sanatoria [REDACTED] del 18-06-1993
- 22) Sanatoria [REDACTED] del 16/03/2007
- 23) Documentazione Fotografica Capannone Lotto 9

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Rg. 560/2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

#### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 010:** unità immobiliari in MILANO, via Cantoni 24.

**Locale Contatori a parte del mappale 270  
(cat. D/1)**



**Cabina Enel a parte del mappale 270  
(cat. D/1)**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A: Cabina Enel + Locale Contatori del Comparto.

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: D1 [Opificio]

Dati Catastali: foglio 61, particella 270.

### Stato occupativo

Premessa: l'immobile in oggetto, identificato catastalmente con il mappale 270, nello stato di fatto è risultato frazionato in 2 porzioni di cui la prima, che ha accesso dall'interno del cortile, è adibita a "locale contatori" ed è a servizio delle varie unità immobiliari che costituiscono il compendio industriale, e la seconda è la cabina Enel che ha accesso diretto da via Cantoni.

Al sopralluogo effettuato in data 11/10/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere soltanto all'interno del locale contatori, mentre invece non è stato possibile accedere alla Cabina Enel (il Liquidatore non è in possesso delle chiavi).

### Contratti di locazione in essere

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

### Comproprietari

NO

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 13.000,00

da occupato: non ricorre il caso.

**Nota bene:** considerazioni di carattere economico per considerare l'alienazione del bene contestualmente ad una corretta continuazione dell'utilizzo del manufatto.

- Per quanto riguarda la determinazione dell'attuale valore attribuibile all'immobile in oggetto si evidenzia che il "LOCALE CONTATORI" (Corpo A) risulta un bene ad uso collettivo delle varie unità immobiliari che fanno parte del compendio e che la "CABINA ENEL" risulta anch'esso un bene ad uso collettivo e pubblico utilizzabile, a titolo gratuito, dalla società affidataria del servizio di distribuzione dell'energia elettrica;

- Ai prezzi attuali di mercato si ritiene congruo considerare che il costo di costruzione di un manufatto simile possa essere stimato in circa 15.000,00 - 20.000,00 euro, con l'esclusione di qualsiasi impianto e/o sotto servizio;

- Per motivi puramente gestionali si ritiene che, nell'attuale situazione di fatto e di diritto, una sua alienazione possa avvenire ad un prezzo equamente congruo di Euro 13.000,00 circa.

**LOTTO 010****(CABINA ENEL più LOCALE CONTATORI)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, l'immobile in oggetto, identificato catastalmente con il mappale 270, nello stato di fatto è risultato frazionato in 2 porzioni di cui la prima, che ha accesso dall'interno del cortile, è adibita a "loCALE contatori" ed è a servizio delle varie unità immobiliari che costituiscono il compendio industriale, e la seconda è la **cabina Enel** che ha accesso diretto da via Cantoni.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Il **pignoramento trascritto in data 16/06/2023** ai nn. [REDACTED] grava sugli immobili in oggetto, **a favore di** [REDACTED], **ed a carico** della [REDACTED].

Il suddetto pignoramento grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, al foglio 61 e come segue:

- mappale 126 subalterno 701: in merito si precisa che il subalterno 701 del mappale 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126;
- mappale 126 subalterno 702 graffiati al mappale 127 subalterno 702;
- mappale 126 Subalterno 703 graffiati al mappale 127 subalterno 703;
- mappale 127 subalterno 701;
- mappale 129;
- mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135;
- mappale 132 graffiato al mappale 268;
- mappale 136;
- mappale 269;
- mappale 270;
- mappale 285 graffiato al mappale 284.

Nota bene: si precisa che la perizia in oggetto contempla l'unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 61, **mappale 270**.

**Eventuali comproprietari:**

NO.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:**

Intestati alla [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà.

**Corpo A:**

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **fg. 61 particella 270.**

dati classamento: categoria **D/1**, classe -, consistenza - m<sup>2</sup>, superficie catastale - m<sup>2</sup>, rendita catastale € 144,61.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 Pratica n. [REDACTED] in atti

dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. ██████████).

#### 1.4. Coerenze

Da nord ed in senso orario:

cortile comune di cui al mappale 138 per due lati, via Cantoni, altra unità immobiliare di cui al mappale 132.

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

-

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, l'immobile in oggetto, identificato catastalmente con il mappale 270, nello stato di fatto è risultato frazionato in 2 porzioni di cui la prima, che ha accesso dall'interno del cortile, è adibita a "**locale contatori**" ed è a servizio delle varie unità immobiliari che costituiscono il compendio industriale, e la seconda è la **cabina Enel** che ha accesso diretto da via Cantoni.

L'immobile fa parte di un ampio comparto a destinazione industriale che presenta un doppio accesso, quello principale da via Cantoni con numero civico 24 e quello secondario da via Triboniano con numero civico 19; il comparto è dotato di un ampio cortile interno comune identificato catastalmente con il mappale 128.

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

La costruzione è stata realizzata a partire dagli anni 1953 - 1954.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'immobile in oggetto, identificato catastalmente con il mappale 270, nello stato di fatto è risultato frazionato in 2 porzioni di cui la prima, che ha accesso dall'interno del cortile, è adibita a "locale contatori" ed è a servizio delle varie unità immobiliari che costituiscono il compendio industriale, e la seconda è la cabina Enel che ha accesso diretto da via Cantoni.

**Tipologia corpo A: locale contatori** a servizio delle varie unità immobiliari che costituiscono il compendio industriale.

- Esposizione: doppia;
- struttura: muratura + solaio verosimilmente in latero-cemento.
- facciate: muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso: porta metallica ad unica anta;
- bagno: assente;
- pavimento: in battuta di cemento;
- imp. elettrico: esterno in tubi di PVC / acciaio fino ai punti utilizzatori costituiti da frutti esterno;
- impianto idrico: assente;
- impianto di illuminazione: corpo illuminante appeso alla parete;
- imp. termico: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: l'altezza interna misurata è pari a 3,95 m circa;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta mediocre.
- portineria: non presente;

**Nota bene:** si segnala che non è stato possibile visionare il manto di copertura; si ipotizza, data la tipologia, che la copertura sia di tipo piano e che sia rivestita da guaina impermeabile:

**Tipologia corpo B: Cabina elettrica ENEL** con accesso da via Cantoni; si segnala che **non è stato possibile visionare internamente la Cabina dell'Enel** in quanto il Liquidatore della Società Esecutata non è in possesso della chiave della porta di accesso.

- Esposizione: singola
- struttura: muratura + solaio verosimilmente in latero-cemento.
- facciate: muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso: porta metallica a doppia anta;

**Nota bene:** si segnala che non è stato possibile visionare il manto di copertura; si ipotizza, data la tipologia, che la copertura sia di tipo piano e che sia rivestita da guaina impermeabile:

### 2.4. Breve descrizione della zona

Il comparto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, case una di fianco all'altra che formano una cortina continua, arricchita anche dal Parco "Franco Verga" dotato di ampie aree a verde con viali pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

### 2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

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

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Premessa: l'immobile in oggetto, identificato catastalmente con il mappale 270, nello stato di fatto è risultato frazionato in 2 porzioni di cui la prima, che ha accesso dall'interno del cortile, è adibita a "locale contatori" ed è a servizio delle varie unità immobiliari che costituiscono il compendio industriale, e la seconda è la cabina Enel che ha accesso diretto da via Cantoni.

Al sopralluogo effettuato in data 11/10/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere soltanto all'interno del locale contatori, mentre invece non è stato possibile accedere alla Cabina Enel (il Liquidatore non è in possesso delle chiavi).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

[REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società [REDACTED] gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervengono per acquisto

fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] **trascritto il 17/11/1984 ai nn.** [REDACTED] Sede MILANO Iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Milano al n. [REDACTED] (Titolo di provenienza - Allegato 2)

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Il tutto è pervenuto alla Società Venditrice [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con atto del **29/06/1982**, n. [REDACTED] di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Genova, **trascritto** a Milano il **27/07/1982** ai nn. [REDACTED]  
Bene proveniente da [REDACTED]  
[REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 03/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano in data 27/11/2023 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 16/03/2010 ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a rogito atto Notaio [REDACTED] in Milano in data 12/03/2010 rep. n. [REDACTED] **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale, durata -

Grava per la quota 1/1 sugli immobili oggetto del pignoramento, ovvero sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)

- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

**Ipoteca giudiziale** assente

**Ipoteca legale** assente

- **Pignoramenti**

**Pignoramento trascritto** in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED], in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. [REDACTED] **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] sede in ROMA, Codice fiscale [REDACTED], **contro** [REDACTED] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, cor [REDACTED] sede in MILANO, Codice fiscale 06002830152

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756.714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito al suddetto pignoramento si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

- **Altre trascrizioni**

NO

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

## 6 CONDOMINIO

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

-

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il locale contatori, corpo A, è posto al piano terra e risulta accessibile ai soggetti diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle.

La cabina Enel, corpo B, è anch'essa posta al piano terra con accesso diretto dalla via Cantoni, però in merito, dato che non è stato possibile accedere all'interno della Cabina Enel, non si è potuto verificare la presenza di un eventuale dislivello tra il piano di calpestio del pavimento della cabina ed il marciapiede.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata negli anni 1953-1954 in base alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano e che, si sottolinea, è risultata parziale e mancante per quanto riguarda gli atti di fabbrica originari (vedasi allegato n. 12 contenente la Comunicazione del Comune, rilasciata in data 14/11/1023, dalla quale si legge che risultano indisponibili le Licenze relative all'Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale).

Ricade secondo PGT vigente in zona "F2/Fattibilità con modeste limitazioni" , "TRF / Tessuto Urbano di recente formazione".

DALL'ATTO DI PROVENIENZA si evince che:

- i capannoni sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 12/12/1972, trascritto a Milano 1 in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED]
- gli altri fabbricati industriali furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 09/02/1971, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1971 ai n.ri [REDACTED]

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 MILANO

- **LICENZA DI OPERE EDILIZIE** in data **07/01/1953**, Atti n. [REDACTED] rilasciata per "COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE";

- Nulla osta dell'Ufficio Prevenzione Incendi del 27/05/1953 pratica n. [REDACTED] prot.

[REDACTED] per l'occupazione dei locali destinati ad uso Off. Mecc. .

Dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi.

Allegato n. 7

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica

- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

Allegato n. 6

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)** (ex regime autorizzatorio ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05), presentata in data **10/12/2010**, prot. PG [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], con sede in Milano, indirizzo [REDACTED] riguardante il Capannone distinto al Catasto al Foglio 61 Mappale 126 Sub 701 (dal quale deriva la porzione di capannone in oggetto distinta con il Sub 705) per le **opere di "FRAZIONAMENTO DI CAPANNONE CON FORMAZIONE DI SERVIZI IGIENICI"**.

- PRESENTAZIONE FINE LAVORI PROG. [REDACTED]/10 DEL 04/01/2011, (PG N. [REDACTED] del 09/11/2011) con ALLEGATA VARIAZIONE CATASTO

Allegato n. 9

**In merito alla suddetta DIA si osserva quanto segue:**

- la DIA riguarda il FRAZIONAMENTO DEL CAPANNONE;

- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**, ai sensi del comma 3 art. 6 del DPR 380/2001, presentata in data **05/09/2011**, prot. PG [REDACTED], dalla [REDACTED], riguardante il **Laboratorio** distinto al Catasto al Foglio 61 **Mappale 132** per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici", ovvero nel dettaglio, per "FORMAZIONE DI PICCOLO SERVIZIO IGIENICO PER IL PERSONALE, con nota che "il bagno esistente è già adibito a persone diversamente abili".

Allegato n. 10

Con riferimento a:

- **istanza di accesso atti** relativa agli atti di fabbrica originari e successive modifiche (frazionamenti) presentata dallo scrivente in data **27/10/2023**,

- "**istanza di supplemento di ricerca**" presentata dallo scrivente in data **14/11/2023** (Allegato n. 11), **il Comune di Milano**, in data 14/11/2023, **ha letteralmente comunicato** quanto segue:

"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante lo scrivente Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti PG [REDACTED] per Costruzione fabbricato di un piano fuori terra) e PG [REDACTED] per "Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale") relativi all'indirizzo richiesto, "**risultano indisponibili**".

Allegato n. 12

Pertanto, in base alla comunicazione resa dal Comune di Milano, le Licenze Edilizie n. [REDACTED] e n. [REDACTED] **risultano indisponibili**.

- **Data l'indisponibilità degli atti di fabbrica** lo scrivente ha anche contattato l'Arch. [REDACTED] che è il progettista della DIA del 10/12/2010 e della CIAEL del 05/09/2011 confidando nel fatto che per presentare una pratica edilizia il professionista debba necessariamente reperire i titoli abilitativi originari che hanno legittimato le costruzioni in oggetto ma **l'arch. [REDACTED] ha comunicato** allo scrivente in data 29/11/2023, tramite mail che si allega (allegato 18), **letteralmente che** "ho cercato nel mio archivio ma **non sono riuscito a trovare nulla a riguardo**".

- In data 21/12/2023 lo scrivente ha effettuato inoltre un "accesso atti" presso l'Archivio del Comune di Milano di Via Sile 8 per visionare il fascicolo PG. [REDACTED] (con riferimento alla istanza dello scrivente P.G. [REDACTED] del 30/11/2023) dove è stata reperita la seguente pratica:  
 - **AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993**, Atti [REDACTED], rilasciata per le seguenti opere di **manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano"**; nel fascicolo della suddetta pratica si è reperita la Comunicazione dell'Ufficio Piccole Opere del Comune di Milano, in via Pirelli 39, diretta all'allora Proprietaria del comparto industriale di cui fanno parte gli immobili oggetto della Procedura, dante causa alla attuale Società Esecutata in Liquidazione, che a seguito di sopralluogo del tecnico comunale in data 06/11/1990, è stata accertata l'esecuzione di opere edilizie in difformità **dell'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985**, atti [REDACTED] e della **successiva variante**, atti [REDACTED] **difformità consistenti nella "diversa foggia e colore del cancello scorrevole lato via Triboniano"**; si evidenzia che nel fascicolo si sono reperite le tavole di progetto della sopra menzionata dell'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] e della successiva variante (atti [REDACTED]) e che sulle suddette tavole risultano rappresentate le varie porzioni degli immobili oggetto della procedura; si segnala ancora che nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED])  
 Allegato 21

Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano:

**RICHIESTA** DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN **SANATORIA** PRESENTATA CON ATTI [REDACTED] PRESENTATA IN DATA **25/02/1995** E **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** PER OPERE EDILIZIE N. [REDACTED] del **16/03/2007**, ATTI [REDACTED], per "**FRAZIONAMENTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE** DISTINTO IN CATASTO URBANO D/7 GIA' COSTITUENTE UN UNICO STABILIMENTO COL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO" con successiva CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Dalla documentazione reperita ed allegata alla presente (allegato 22) si evince che la società SIO s.r.l., a firma del suo Amministratore Unico, ha dichiarato che la domanda di condono presentata il 25/02/1995 è stata richiesta **esclusivamente per il frazionamento catastale** degli immobili siti in via E. Cantoni 24 **Milano non avendo effettuato alcuna variazione edilizia**.  
 Allegato 22.

- Si segnala che non si è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile.

- Si segnala che dallo stralcio del censimento del 1946 si evince che sul lotto sul quale insiste il comparto di cui fanno parte gli immobili staggiti erano presenti fabbricati costruiti negli anni venti del Novecento  
Allegato n. 13

#### **EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC all'ufficio del Comune di Milano avente indirizzo [REDACTED] di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020. Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato. Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.  
Allegato 16

Si precisa che dalla verifica del titolo originario, ovvero la LICENZA per opera edilizie del 07/01/1953, si evince che il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, e che non si ha evidenza di alcun atto convenzionale; si evidenzia che per la Licenza Edilizia [REDACTED] non è stato possibile effettuare la verifica in quanto risultate indisponibili come da comunicazione del Comune di Milano allegata alla presente - Allegato 12.

#### **VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI**

- Si segnala che in data 22/11/2023 ha inviato all'Ufficio Usi Civici di Milano, tramite PEC indirizzata a [REDACTED] la richiesta di "VERIFICA DELLA PRESENZA DI **USI CIVICI** GRAVANTI sull'area sulla quale insistono i beni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto così distinta al Catasto di Milano come segue: foglio 61 particelle 126, 127, 128, 129, 130, 132, 135, 136, 269, 270, 284 e 285.

Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 15

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato 2) si evidenzia che:

- i capannoni oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 12/12/1972 debitamente trascritto in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1972 – allegato 20).

- gli altri fabbricati industriali oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 09/02/1971 debitamente trascritto in data 26/02/1971 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1971 – allegato 19).

Si segnala che dagli Atti / Convenzioni del 1972 e 1972 (Allegati 19 e 20) si evince che la Società [REDACTED], dante causa del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **dichiara di vincolare, ai soli effetti dell'art. 15 lettera d) della Legge n. 246 del 05/03/1963, per 15 anni l'area coperta e scoperta** del compendio industriale, come meglio catastalmente individuate negli atti stessi, **al servizio ed ampliamento dello stabilimento di proprietà sociale e impegna la società a non costruire sull'area di cui sopra se non per gli usi indicati dal citato art. 15 lettera d)**. Il vincolo si intende esteso a tutti i beni di proprietà sociale costituenti lo stabilimento ed accessori, anche in caso di divergenza tra i dati catastali indicati negli atti e i Registri dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si evidenzia che la lettera d) dell'art. 15 della L. n. 246 del 05/03/1963 stabiliva che sono esenti dall'applicazione dell'imposta, chiunque sia il proprietario, finché i relativi vincoli perdurino, le aree comunque destinate a servizio o ad ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, o di aziende

commerciali, di istituti di cura, assistenza, beneficenza, di scuole o collegi o di altri istituti di istruzione e di educazione, di enti e case religiose o di edifici di culto, purché si tratti di aree appartenenti alle persone fisiche o giuridiche titolari di tali stabilimenti ed istituti ed edifici. L'esenzione è subordinata al fatto che la destinazione speciale per la quale è richiesta la esenzione sia compatibile con le norme edilizie in vigore e risulti da vincolo, avente valore per un quindicennio, stipulato con atto pubblico notificato all'Amministrazione comunale, è trascritto, dal quale derivi impegno di non costruire se non per gli usi sopra stabiliti.

#### **EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

In merito alla suddetta **LICENZA DI OCCUPAZIONE** si evidenzia che la stessa riguarda solo parte del capannone e che nella Licenza non vengono menzionati tutti gli altri corpi del comparto come ad esempio il fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia direttamente su via Cantoni (civico n. 24) e di cui fanno parte i 3 uffici staggiti oltre ai 4 laboratori staggiti, di cui uno si affaccia sempre sulla via Cantoni 24, ed un ufficio al piano terra che insiste nella zona del comparto che si affaccia verso via Triboniano (civico n. 19).

- Si evidenzia che è stato reperito il **COLLAUDO STATICO** del 29/09/1953 che però riguarda solo il capannone realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva (Allegato 8).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato gli immobili 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 Milano.

**Si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi ai titoli abilitativi che il Comune è stato in grado di fornire parzialmente.**

Si segnala che nel fascicolo contenente l'AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993, che però riguarda la manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano", si sono reperite le tavole di progetto dell'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985 (atti [REDACTED] e della successiva variante (atti [REDACTED]).

Si evidenzia che sulle tavole di progetto della variante del 1988 risulta rappresentato la Cabina Elettrica in oggetto, ma nel fascicolo **non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzatasi in data 29/08/1985** (atti [REDACTED] **né la successiva variante** (atti [REDACTED]).

Allegato 21

Con riferimento alla tavola di progetto del 1988 si segnalano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile:

- sulla tavola di progetto è stato rappresentato un unico vano indicato come "CABINA E.N.E.L." con doppio accesso, uno dall'interno del comparto e l'altro esterno dalla via Cantoni, mentre invece nello stato di fatto il suddetto vano è stato frazionato in 2 porzioni di cui la prima, che ha ac-

cesso dall'interno del cortile, è adibita a "**locale contatori**" (indicato nella presente come corpo A) ed è a servizio delle varie unità immobiliari che costituiscono il compendio industriale, e la seconda è la **cabina Enel** (indicata nella presente come corpo B) che ha accesso diretto da via Cantoni.

- Stante la situazione e le difformità sopra descritte lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano, e per il cui rilascio non si esclude che il Comune possa richiedere un eventuale contributo degli oneri di urbanizzazione / costruzione.

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

**Costi stimati:** € 1.500,00, considerando un costo medio professionale di € 500,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di € 1.000,00.

**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 Milano per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili.**

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 Milano.

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

Si segnala che, **non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità** dei vari corpi di fabbrica costituenti il compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, **è fondamentale**, a parere dello scrivente, dopo avere regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizia, **richiedere il rilascio del certificato di Agibilità fornendo al Comune tutta la necessaria documentazione tecnica come le certificazioni di conformità degli impianti ed i collaudi statici o le conformità statiche dei vari corpi, secondo le vigenti normative.**

**Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui i collaudi statici, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli eventuali interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non contemplate nell'incarico ricevuto.**

**Conformità catastale: NO.**

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

**Le difformità riscontrate sono:**

- sulla planimetria catastale è stato rappresentato un unico vano indicato con doppio accesso, uno dall'interno del comparto e l'altro esterno dalla via Cantoni, mentre invece nello stato di fatto il suddetto vano è stato frazionato in 2 porzioni di cui la prima, che ha accesso dall'interno del cortile, è adibita a "**locale contatori**" (indicato nella presente come corpo A) ed è a servizio delle varie unità immobiliari che costituiscono il compendio industriale, e la seconda è la **cabina Enel** (indicata nella presente come corpo B) che ha accesso diretto da via Cantoni.

- si segnala inoltre che l'altezza interna misurata nel locale contatori (corpo A) è pari a 3,95 m circa mentre invece sulla planimetria catastale è indicata l'altezza di 3,20 m.

Pertanto per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare

l'aggiornamento catastale dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della presente relazione.

**Sono regolarizzabili mediante:**

aggiornamento della planimetria 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>
Locale Contatori	mq.	7	100%	7,00
Cabina ENEL	mq.	19	100%	19,00
	<b>TOTALE</b>	<b>26</b>	<b>TOTALE</b>	<b>26,0</b>

## 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: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Produttiva

Tipologia: **Laboratori**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

**- Borsino immobiliare**

**Capannoni tipici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 740, Valore medio 944, Valore massimo 1148 Euro/mq

**- Agenzie immobiliari di zona**

**9.3. Valutazione LOTTO 010**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Locale Contatori + Cabina Enel	D1	26,0	€ 600,00	€ 15.600,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 15.600,00</b>

**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

<b>VALORE LOTTO 010</b>	€ 15.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 780,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente indicative:	-€ 2.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (N.B.: l'immobile non fa parte di un condominio)	€ 0,00
	€ 12.820,00
	<b>arrotondato € 13.000,00</b>
Decurtazione per stato occupativo: non ricorre il caso	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 010 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 13.000,00
	<b>arrotondato € 13.000,00</b>

**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.

**Nota bene:** considerazioni di carattere economico per considerare l'alienazione del bene contestualmente ad una corretta continuazione dell'utilizzo del manufatto.

- Per quanto riguarda la determinazione dell'attuale valore attribuibile all'immobile in oggetto si evidenzia che il "LOCALE CONTATORI" (Corpo A) risulta un bene ad uso collettivo delle varie unità immobiliari che fanno parte del compendio e che la "CABINA ENEL" risulta anch'esso un bene ad uso collettivo e pubblico utilizzabile, a titolo gratuito, dalla società affidataria del servizio di distribuzione dell'energia elettrica;

- Ai prezzi attuali di mercato si ritiene congruo considerare che il costo di costruzione di un manufatto simile possa essere stimato in circa 15.000,00 - 20.000,00 euro, con l'esclusione di qualsiasi impianto e/o sotto servizio;

- Per motivi puramente gestionali si ritiene che, nell'attuale situazione di fatto e di diritto, una sua alienazione possa avvenire ad un prezzo equamente congruo di Euro 13.000,00 circa.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

## 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: 27/01/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visure storiche-catastali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie Catastali
- 6) Licenza di Occupazione n. █████ del 29/07/1954
- 7) Licenza Edilizia del 07/01/1953
- 8) Collaudo statico del 29/09/1953
- 9) DIA del 10/12/2010 PG ████████████████████
- 10) Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera del 07/09/2011 PG ████████████████████
- 11) Istanza al Comune di Milano di supplemento di ricerca pratiche edilizie
- 12) Comunicazione del Comune di indisponibilità delle pratiche edilizie
- 13) Stralcio Censimento del 1946
- 14) Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione cessati
- 15) Richiesta di verifica "usi civici"
- 16) Richiesta al Comune di verifica edilizia convenzionata
- 17) Ispezioni ipotecarie
- 18) Comunicazione del progettista della DIA-2010
- 19) Convenzione del 1971
- 20) Convenzione del 1972
- 21) Sanatoria █████ del 18-06-1993
- 22) Sanatoria █████ 2007 del 16/03/2007
- 23) Documentazione Fotografica Locale Contatori Lotto 10
- 24) Documentazione Fotografica Cabina Enel Lotto 10

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Rg. 560/2023 riunita alla Rg. 449/2024**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

#### RELAZIONE DI STIMA

#### **Aree comuni del complesso immobiliare:**

Ubicazione: in MILANO, accesso da via Cantoni 24 e da via Triboniano 19.



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

1)

- **Area** distinta al Catasto Terreni come segue:

Attuale: Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 29/04/2020

Dati Catastali Identificativi: **foglio 61 particella 128**, superficie 1760 mq.

Qualità Classe: STRADA PRIV; Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0

2)

- **Area** distinta al Catasto Terreni come segue:

Attuale: Area di enti urbani e promiscui dal 11/08/1995

Dati Catastali Identificativi: **foglio 61 particella 138**, superficie 185 mq.

Qualità Classe: ENTE URBANO; Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0

### Stato occupativo

All'ultimo sopralluogo effettuato in data 29/10/2024, alla presenza dell'Avv. Giovanni Rosati, in qualità di Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] aree cortilive interne al complesso immobiliare, con accesso dal civico 24 di via Cantoni e dal civico 19 di via Triboniano, risultavano libere.

### Contratti di locazione in essere

NO

### Comproprietari

NO

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 74.000,00

da occupato: non ricorre il caso

**Aree comuni del complesso immobiliare.**

Ubicazione: in MILANO, accesso da via Cantoni 24 e da via Triboniano 19.

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

Le aree in oggetto fanno parte del complesso immobiliare oggetto del pignoramento, ubicato nel Comune di Milano (MI) ed avente accesso dal civico 24 di via Cantoni Ermenegildo e dal civico 19 di via Triboniano.

Le suddette aree scoperte, anch'esse oggetto del pignoramento, sono comuni alle varie porzioni del complesso, in quanto utilizzate collettivamente per l'accesso, il parcheggio e il passaggio verso le unità immobiliari.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Il **pignoramento trascritto in data 08/05/2024** ai nn. [REDACTED] **a favore** della ..... con sede in Roma, codice fiscale ....., ed **a carico** della Società ..... con sede in Milano, codice fiscale ....., grava per la quota di 1/1 sulle suddette aree e sugli altri immobili del complesso immobiliare come meglio descritto al cap. 5.2.

**Eventuali comproprietari:**

NO.

**1.3. Identificati al catasto Terreni come segue:**

1)

**Area** distinta al Catasto Terreni come segue:

Attuale: Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 29/04/2020

Dati Catastali Identificativi: **foglio 61 particella 128**, superficie 1760 mq

Qualità Classe: STRADA PRIV; Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/04/2020 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 29/04/2020 BONIFICA DELLA QUALITÀ (n. [REDACTED])

**Dalla visura storica per immobile:**

- Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico, Dati Identificativi: foglio 61 particella 128, superficie 1670 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 01/01/1966

- Situazione degli intestati relativa ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico), Dati Identificativi: foglio 61 particella 128, superficie 1772 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI DA: DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 30/03/1985 (n. [REDACTED])

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico), Dati Identificativi: foglio 61 particella 128, superficie 1745 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI DA: DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 30/03/1985 (n. [REDACTED]); Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:135 ; Foglio:61 Particella:268 ; Foglio:61 Particella:272 ; Foglio:61 Particella:273 ;

- Area di enti urbani e promiscui dal 11/08/1995, Dati Identificativi: foglio 61 particella 128, superficie 1760 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI

DA: VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/08/1995 in atti dal 21/08/1995 [REDACTED] ;  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:131 ; Foglio:61 Particella:139 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:138 ; Foglio:61 Particella:269 ; Foglio:61 Particella:271 ;

## 2)

**Area** distinta al Catasto Terreni come segue:

Attuale: Area di enti urbani e promiscui dal 11/08/1995

Dati Catastali Identificativi: **foglio 61 particella 138**, superficie 185 mq.

Qualità Classe: ENTE URBANO; Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0

DATI DERIVANTI DA: TIPO MAPPALE del 11/08/1995 in atti dal 21/08/1995 [REDACTED]

(n. [REDACTED])

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:284 ; Foglio:61 Particella:285 ;

### Dalla visura storica per immobile:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico, Dati Identificativi: foglio 61 particella 138, superficie 1120 mq, Qualità Classe: FU D ACCERT ("Fabbricato Urbano da Accertare"), Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 01/01/1966 ; Partita [REDACTED]

- Situazione degli intestati relativa ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico), Dati Identificativi: foglio 61 particella 138, superficie 635 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI DA: DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 30/03/1985 (n. [REDACTED]) ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:269 ; Foglio:61 Particella:270 ; Foglio:61 Particella:271 ; Partita [REDACTED]

- Situazione degli intestati relativa ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico), Dati Identificativi: foglio 61 particella 138, superficie 635 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, DATI DERIVANTI DA: DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 30/03/1985 (n. [REDACTED]) ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:139 ; Foglio:61 Particella:269 ; Foglio:61 Particella:270 ; Foglio:61 Particella:271 ; Partita [REDACTED]

- Area di enti urbani e promiscui dal 11/08/1995, Dati Identificativi: foglio 61 particella 138, superficie 390 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/08/1995 in atti dal 21/08/1995 TM N. [REDACTED] ; Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:131 ; Foglio:61 Particella:139 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:128 ; Foglio:61 Particella:269 ; Foglio:61 Particella:271 ;

### Stato occupativo

All'ultimo sopralluogo effettuato in data 29/10/2024, alla presenza dell'Avv. Giovanni Rosati quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED], le aree cortilive interne al complesso immobiliare avente accesso dal civico 24 di via Cantoni e dal civico 19 di via Triboniano risultavano libere.

### 1.4. Coerenze

Da nord, in contorno ed in senso orario:

- della particella 128: via Triboniano, mappali 129, 133, 135, 136, 130, 137, 138, 132, 268, 132, via Cantoni Ermenegildo, mappali 127, 126 e, a chiudere, via Triboniano.
- della particella 138: mappali 128, 137, 284, 269, 285, via Cantoni Ermenegildo, mappali 270, 132, e, a chiudere, 128.

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

no

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

### 2.2. Caratteristiche descrittive (si allega documentazione fotografica)

Le aree in oggetto fanno parte del complesso immobiliare oggetto del pignoramento, ubicato nel Comune di Milano (MI) ed avente accesso dal civico 24 di via Cantoni Ermenegildo e dal civico 19 di via Triboniano.

Le suddette aree scoperte, anch'esse oggetto del pignoramento, sono comuni alle varie porzioni del complesso, in quanto utilizzate collettivamente per l'accesso, il parcheggio e il passaggio verso le unità immobiliari.

Il complesso industriale è costituito da diverse unità immobiliari quali porzioni di capannoni, laboratori oltre a palazzina uffici disposta su due piani e un ufficio in corpo staccato al piano terreno (per le descrizioni in dettaglio si rimanda alle perizie dei singoli lotti già depositate).

Le suddette aree scoperte interne al complesso immobiliare possono considerarsi area comune di pertinenza delle varie porzioni.

### 2.3. Breve descrizione della zona

Il complesso immobiliare oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, oltre a case una di fianco all'altra che formano una cortina continua.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

**2.4. Certificazioni energetiche:**

non necessaria

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

non necessaria.

**2.6. Certificazioni di idoneità statica**

non necessaria

### 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

All'ultimo sopralluogo effettuato in data 29/10/2024, alla presenza dell'Avv. Giovanni Rosati, in qualità di Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] le aree cortilive interne al complesso immobiliare, con accesso dal civico 24 di via Cantoni e dal civico 19 di via Triboniano, risultavano libere.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

no.

### 4 PROVENIENZA

**4.1. Attuali proprietari**

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

....., ora in Liquidazione, con sede in Milano, codice fiscale ....., per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società ..... gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervennero per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] **trascritto il 17/11/1984 ai nn. [REDACTED]** da potere di .....con sede in MILANO Iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Milano al n. ....

**4.2. Precedenti proprietari**

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva sono pervenuti alla Società Venditrice ....., codice fiscale ....., con atto del **29/06/1982**, n. [REDACTED] di rep. a rogito notaio Umberto Morello di Genova, **trascritto a Milano l' 27/07/1982** ai nn. [REDACTED]

Bene proveniente da ..... con sede in Milano, .....

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, implementata

dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano 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 16/03/2010 ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di **IPO-TECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a rogito atto Notaio [REDACTED] in Milano in data 12/03/2010 rep. n. [REDACTED] **a favore** di ....., sede in CREMONA, Codice fiscale ....., con Domicilio ipotecario eletto CREMONA, [REDACTED] **contro** ....., con sede in Milano, Codice fiscale ....., Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale, durata -

Grava per la quota 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

Si evidenzia che l'ipoteca non grava sulle aree di cui ai mappali 128 e 238.

Ipoteca giudiziale assente

Ipoteca legale assente

• **Pignoramenti**

Il **pignoramento trascritto in data 08/05/2024** ai nn. [REDACTED] **a favore** della ..... con sede in Roma, codice fiscale ....., ed **a carico** della Società ..... con sede in Milano, codice fiscale ....., grava per la quota di 1/1 sulle suddette aree in oggetto e sugli altri immobili del complesso immobiliare identificati al Catasto di Milano, al foglio 61 come segue:

**Con riferimento alle aree in oggetto:**

- Immobile n. 10 identificato al Catasto Terreni al Foglio 61, **Particella 128**, natura TERRENO, consistenza 1760 metri quadrati;
- Immobile n. 11 identificato al Catasto Terreni al Foglio 61, **Particella 138**, natura ENTE URBANO, consistenza 185 metri quadrati;

**Con riferimento ai fabbricati del complesso:**

- Immobile n. 1 (**LOTTO 1**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 127 Subalterno 702 e Particella 126 Subalterno 702 graffati**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 5,5 vani;
- Immobile n. 2 (**LOTTO 4**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 703 e Particella 127 Subalterno 703 graffati**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 10,5 vani;
- Immobile n. 3 (**LOTTO 3**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 127 Subalterno 701**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 2,5 vani;
- Immobile n. 4 (**LOTTO 6**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 129**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 3 vani;
- Immobile n. 5 (**LOTTO 5**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 130 , 135 e 137 graffate**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 614 metri quadrati;
- Immobile n. 6 (**LOTTO 5**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 136**; categoria catastale C2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 24 metri quadrati;
- Immobile n. 7 (**LOTTO 7**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 269**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 409 metri quadrati;
- Immobile n. 8 (**LOTTO 10**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 270**; categoria catastale D1 (opifici), consistenza 26 metri quadrati;
- Immobile n. 9 (**LOTTO 8**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 284 e 285 graffate**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 195 metri quadrati;
- Immobile n. 12 (**LOTTO 2**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 704**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento non è stata indicata la consistenza; dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 808 metri quadrati;
- Immobile n. 13 (**LOTTO 1**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 705**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento non è stata indicata la consistenza; dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 923 metri quadrati;
- Immobile n. 14 (**LOTTO 9**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 132 e 268 graffate**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento è stata indicata la consistenza di 202 metri quadrati ma, dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 208 metri quadrati.

**Pignoramento trascritto** in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED] in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. [REDACTED] **a favore** di ..... Sede ROMA Codice fiscale ....., **contro** ....., con sede in MILANO, Codice fiscale .....

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756.714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito al suddetto pignoramento si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

• **Altre trascrizioni**

NO

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

## 6 CONDOMINIO

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

-

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

-

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso immobiliare, in cui sono inserite le aree in oggetto, è stato realizzato a partire dagli anni 1953-1954 ed è stato successivamente oggetto di interventi di modifica.

Ricade in zona di Ambiti di Rinnovo Urbano.

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

Con riferimento ai fabbricati del compendio immobiliare in cui sono inserite le aree comuni in oggetto, si evidenzia che per le osservazioni riguardanti la conformità edilizia e catastale dei singoli immobili si rimanda alle perizie dei singoli lotti già depositate.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

il mappale 128 ha una superficie di 1760 mq e il mappale 138 ha una superficie di 185 mq.

## 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: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Produttiva

Tipologia: **Laboratori**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

- Destinazione: **Terziaria**

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1550 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8 / prezzo max. 12,5 (Euro/mq x mese)

**- Borsino immobiliare**

**Capannoni tipici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 740, Valore medio 944, Valore massimo 1148 Euro/mq

**Uffici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 1997, Valore medio 2404, Valore massimo 2811 Euro/mq

**- Agenzie immobiliari di zona**

**9.3. Valutazione**

Descrizione	Qualità Classe	Superficie	Valore mq.	Valore Complessivo
Area comune Mappale 128	STRADA PRIV ENTE URBANO	1.760	€ 40,00	€ 70.400,00
Area comune Mappale 138	ENTE URBANO	185	€ 40,00	€ 7.400,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 77.800,00</b>

Nota bene:

- sulla base dei valori stimati dei capannoni, laboratori e uffici del compendio immobiliare, si è ritenuto ragionevole considerare un valore di 40 €/mq per l'area cortiliva comune, destinata a strada interna di passaggio e parcheggio. Questo valore può essere considerato plausibile per un'area comune destinata a tali scopi.

- nell'ipotesi di cedere l'intero compendio immobiliare, le aree scoperte saranno considerate come parte integrante del complesso immobiliare e trasferite al nuovo acquirente insieme alle unità immobiliari.

#### 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

<b>VALORE AREE COMUNI</b>	€ 77.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.890,00
	€ 73.910,00
Decurtazione per stato occupativo: il contratto di locazione risulta cessato	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta</u></b>	€ 73.910,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 74.000,00</b>

**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.**

**Nota bene:** con riferimento all'intervento di **bonifica** dell'area su cui insiste il complesso immobiliare, che l'indagine ambientale e la perizia del geologo Dr. Nicolodi, già in atti e depositate, hanno evidenziato essere necessaria, si rimanda alla "perizia integrazione" in atti.

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

#### 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: 22/01/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

Allegato 1: Visura Catastale Mappale 138

Allegato 2: Visura Catastale Mappale 128

Allegato 3: Estratti di Mappa

Allegato 4: Trascrizione Pignoramento del 08/05/2024 nn. [REDACTED]

Allegato 5: Documentazione fotografica

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO**

**Causa Promossa da:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**Esecuzione Immobiliare** recante n. **560/2023** R.G.E. alla quale è stata riunita la n. 449/2024

R.G.E. – III sezione –

**G.E.: Dott. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA.**

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE DI PERIZIA E RIDETERMINAZIONE DEL PREZZO**

\*\*\*

**RELAZIONE AMBIENTALE**

Con riferimento alla **relazione ambientale predisposta dalla ditta** [REDACTED] **e ordinata dalla società** [REDACTED], si evidenzia quanto segue.

- 1) sono stati fatti complessivamente 8 sondaggi di cui 4, ovvero i sondaggi S1, S2, S3 ed S5, sono stati ubicati nel cortile interno del complesso. I sondaggi S6, S4, S7 ed S8 sono stati ubicati internamente agli immobili in affaccio sul cortile interno, alcuni dei quali, all'epoca dell'esecuzione dei sondaggi, risultavano ancora in attività. Si riassumono di seguito i sondaggi eseguiti:
- il sondaggio S6 è stato eseguito nel capannone - Lotto 2 - affacciato su via Triboniano (lato ferrovia), che risultava, al momento dell'esecuzione del sondaggio, libero;
  - il sondaggio S4 è stato eseguito nel capannone con copertura a "shed" - Lotto 7, che risultava, al momento dell'esecuzione del sondaggio, libero;
  - il sondaggio S7 è stato eseguito nel capannone - Lotto 1 - che risultava, al momento dell'esecuzione del sondaggio, occupato da una ditta fornitrice di prodotti per la cancelleria;
  - il sondaggio S8 è stato eseguito nel capannone - Lotto 5 - che risultava, al momento dell'esecuzione del sondaggio, occupato da una ditta di carrozzeria.

2) Nella relazione ambientale, a pagina 19, con riferimento ai sondaggi S2, S4, S5 ed S7, si evidenzia che le “non conformità” sono state rilevate unicamente nei campioni superficiali, mentre i campioni intermedi sottostanti sono risultati conformi alle CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) di colonna A che si riferisce ai siti destinati a uso verde pubblico, privato e residenziale.

Relativamente invece ai sondaggi S1, S3, S6 ed S8, “sono stati rilevati superamenti dei limiti di legge anche nei campioni posti a profondità intermedia e profonda”.

3) Si evidenzia che i risultati delle attività di caratterizzazione dei terreni eseguiti in data 14/02/2024 dalla ditta [REDACTED] sono stati eseguiti su iniziativa di parte, ovvero su incarico della ditta [REDACTED], e senza il contraddittorio degli enti di controllo, come peraltro evidenziato nella relazione della [REDACTED].

La suddetta attività è stata programmata in previsione di un possibile cambio di destinazione d'uso dell'area, senza però che sia stato eseguito un progetto di massima che precisi la destinazione d'uso prevista, ovvero se mantenere l'attuale destinazione a uso industriale o trasformarla a uso commerciale o residenziale.

La relazione ambientale specifica che: “la programmazione di tali attività si è resa necessaria in ragione di un possibile cambio di destinazione d'uso dell'area” e conclude che, in riferimento allo stato qualitativo dei terreni, le analisi eseguite hanno evidenziato il superamento dei limiti normativi di riferimento di cui alla Colonna A – Siti ad uso verde - residenziale della Tabella 1, all. 5, parte IV, titolo V del D. Lgs. 152/06. Inoltre in n. 3 campioni superficiali, sono state riscontrate concentrazioni superiori alle CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) per aree ad uso commerciale/industriale (colonna B). Pertanto La relazione ambientale conclude che, alla luce dei risultati, il sito è da considerarsi contaminato ai sensi dell'articolo 242 del decreto legislativo 152/2006. Inoltre, data la presenza di concentrazioni superiori alle CSC per l'attuale destinazione d'uso del sito commerciale industriale, è necessario attivare un iter di bonifica dei suoli con la presentazione di un progetto di bonifica in procedura ordinaria ai sensi dell'art. 242.

La relazione ambientale precisa inoltre che:

- secondo la normativa vigente per poter procedere alla riqualificazione dell'area sia per una destinazione d'uso residenziale che commerciale-industriale, è necessario attivare un iter di bonifica dei suoli dell'area indagata in funzione della nuova destinazione d'uso;
- in funzione delle attività che si prevedono di realizzare ci sono due percorsi differenti:
  - A) predisporre un Progetto di bonifica che potrà essere definito, in base alla destinazione futura del sito e al progetto edilizio, con rimozione della sorgente di contaminazione,
  - B) predisporre un Progetto di bonifica con la redazione dell'Analisi di Rischio (AdR) sito-specifica prevista dal D.Lgs. 152/06.

Con riferimento all'analisi dei costi di bonifica, la ditta [REDACTED] ha precisato quanto segue:

- sulla base delle risultanze ottenute dalle analisi chimiche dei campioni di terreno prelevati, e in funzione degli eventuali scenari futuri è stata effettuata una stima di massima dei costi di intervento; considerando come scenario futuro "area commerciale/industriale" ha stimato un costo di bonifica massimo di € 400.000; considerando come scenario futuro "area verde/residenziale" ha stimato un costo di bonifica **massimo di € 1.000.000.**

Precisa inoltre che, al momento, "non essendo stata definita una destinazione d'uso dell'area né uno specifico sviluppo", non è possibile effettuare una stima di costi di intervento da applicare a "valle della progettazione di un'analisi di rischio sanitaria". In funzione del rischio valutato potrebbe essere possibile effettuare uno scavo parziale dei terreni oppure effettuare una messa in sicurezza definitiva, o nel caso in cui le attuali superfici impermeabilizzate (capannoni) non venissero rimossi si dovrà intervenire solamente nella porzione del cortile con la rimozione/smaltimento limitato al 1° metro di terreno non conforme con un costo stimato di € 150.000 circa.

Nell'Udienza svoltasi il 2 maggio 2024, il Giudice, Dott. Giuseppe Ciocca, ha ritenuto necessaria una integrazione della perizia anche con riferimento ai costi di una eventuale bonifica sia per le parti coperte sia per il cortile. Ha quindi autorizzato lo scrivente ad avvalersi del dott. [REDACTED]

[REDACTED] quale professionista per il compimento delle indagini, in particolare geologiche, idonee all'individuazione di un ragionevole ordine di grandezza dei costi di bonifica in relazione ad un uso dell'area coincidente con quello attuale, confrontandolo anche con il contenuto della perizia di parte già versata in atti.

Lo scrivente in data 3 maggio 2024 ha contattato il [REDACTED] trasmettendo la documentazione necessaria ovvero il verbale della Udienza del 02/05/2024, contenente anche la Nomina del [REDACTED], la Relazione Ambientale predisposta dalla ditta [REDACTED] ed ordinata dalla [REDACTED] e l'istanza di integrazione di perizia depositata dai legali della [REDACTED]

In data 11/07/2024 il [REDACTED] ha inviato allo scrivente la "Perizia Tecnica in merito al procedimento Causa n. 560/2023 R.G.E." che lo scrivente ha provveduto a depositare in data 11/07/2024, **Nella suddetta Perizia il [REDACTED] dichiara letteralmente quanto segue:**

*"valutato il Verbale di Udienza del 2 Maggio 2024, valutate le relazioni tecniche e l'analisi dei costi a firma del [REDACTED] del marzo 2024, in cui l'area Industriale ubicata in Via Ermenegildo Cantoni 24 a Milano è stata oggetto di un'indagine ambientale preliminare mediante l'esecuzione di 8 sondaggi geognostici spinti fino a - 3,0 metri di profondità, che tali sondaggi evidenziavano una contaminazione da metalli pesanti, idrocarburi pesanti ecc., come anche si rilevavano superamenti a opera dei parametri cadmio, rame ecc., che pertanto l'area in ogni caso dovrà essere oggetto di bonifica di sito contaminato, che per ricostruire un adeguato modello concettuale della contaminazione in sito bisogna stabilire ove essa venga a finire, sia arealmente, che in profondità, e dato che non si è raggiunta, nei sondaggi predetti, la matrice ambientale (terreno naturale) non contaminata, che la valutazione dei costi di bonifica, a firma del [REDACTED], danno una stima di massima tra i 400.000,00 Euro ed il 1.000.000,00 di Euro, che il [REDACTED] suggerisce un approfondimento delle indagini, cosa che trova concorde lo scrivente ([REDACTED]), che allo stato attuale non è assolutamente possibile dare una valutazione*

corretta e precisa dei costi di bonifica dell'area, e che sicuramente andranno condotti nuovi sondaggi, e che, se richiesto dal Sig. Giudice ed in accordo con il Perito e le parti, è in grado di elaborare un nuovo piano di caratterizzazione preliminare del sito ed eseguire tali indagini, fornendo preventivo dettagliato, in modo da poter giungere ad una conclusione univoca sul costo della bonifica dello stesso”.

In data 19/07/2024 il Giudice, vista la Perizia Tecnica del Dott. [REDACTED], ha invitato lo scrivente ad acquisire e successivamente a depositare telematicamente agli atti un preventivo dettagliato per il compimento delle indagini sufficienti ed idonee all'individuazione di un ragionevole ordine di grandezza dei costi di bonifica in relazione all'uso dell'area, sia per le parti coperte che per il cortile, coincidente con quello attuale, assegnando termine sino al 20/09/2024.

Lo scrivente in data 19/07/2024 ha provveduto ad inviare al Dott. [REDACTED] il suddetto provvedimento del Giudice richiedendo il preventivo dettagliato per il compimento delle indagini.

In data 22/07/2024 il Dott. [REDACTED] ha fissato un sopralluogo per il giorno 24/07/2024 presso il complesso immobiliare in oggetto, dopo averlo concordato anche con l'Avv. Rosati, quale Custode Giudiziario.

In data 24/07/2024 lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso il complesso staggito congiuntamente con l'Avv. Rosati e con i Tecnici dello Studio del Dott. [REDACTED] i quali hanno potuto fare i rilievi del caso per poter predisporre il preventivo, di cui lo scrivente ha sottolineato l'urgenza.

In data 11/09/2024 il Dott. [REDACTED] ha inviato allo scrivente il preventivo “per l'esecuzione di indagine ambientale aggiuntiva, utile ad integrare la perizia tecnica nella procedura esecutiva avente n. 560/2023 R.G.E.”. Nel preventivo il Dott. [REDACTED] precisa che: *l'indagine ambientale è finalizzata ad integrare le relazioni tecniche e l'analisi dei costi a firma del [REDACTED] del marzo 2024, e che l'indagine gli permetterà di poter redigere una perizia tecnica, soprattutto per quanto riguarda la stima dei costi di bonifica, molto più accurata della precedente, precisando che tutte le indagini si intendono in assenza di contraddittorio con ARPA (agenzia regionale per la protezio-*

ne dell'ambiente)”. Nel suddetto preventivo è indicato un costo per svolgere l’indagine ambientale aggiuntiva pari a 35.420,00 Euro + IVA di legge ; in data 12/09/2024 il Dott. [REDACTED] ha trasmesso allo scrivente il “preventivo corretto” ed in sostituzione del precedente preventivo poiché il primo preventivo conteneva un errore nella sommatoria delle voci che concorrono alla determinazione dell’importo. In data 12/09/2024 lo scrivente provvedeva a depositare il “preventivo corretto” il cui importo è pari a € 30.880,00 Euro + IVA di legge.

Con riferimento all’Udienza tenutasi in data 15/10/2024, in relazione alle indagini geologiche aggiuntive, si evidenzia che:

- il creditore precedente “non ritiene la necessità di un approfondimento delle verifiche geologiche, stante la sufficienza di quanto già rappresentato nell’elaborato peritale già agli atti; in subordine, si rimette alle determinazioni del Giudice, chiedendo che una parte dei costi relativi alle indagini geologiche sia sostenuta con la provvista già incamerata dalla procedura esecutiva a titolo di canoni di locazione”;
- il creditore intervenuto “si rimette alle determinazioni del Giudice”;
- il debitore esecutato “ritiene l’opportunità di un approfondimento geologico, essendo senz’altro necessaria una attività di bonifica, come già evidenziato dal Dott. [REDACTED]”;
- lo scrivente osserva che, qualora non si procedesse ad un approfondimento delle indagini geologiche, si dovrebbe fare riferimento all’importo di euro 400.000,00 per i costi di bonifica, indicato sia nella perizia del Dott. [REDACTED] sia nella relazione ambientale, nell’ipotesi di mantenimento dell’attuale destinazione d’uso dell’area;
- il custode giudiziario “concorda con l’esperto stimatore”.

Il Giudice, rilevato che “le spese, invero considerevoli, per un ulteriore approfondimento in ordine ai costi di bonifica non risultano strettamente necessarie o indispensabili ai fini di procedura, apparendo allo stato sufficiente una adeguata illustrazione, nell’elaborato peritale, degli elementi di incertezza che riguardano tale profilo nonché degli esborsi ipotizzati dal perito del debitore esecutato,

invita l'esperto stimatore al completamento del proprio elaborato peritale sulla scorta degli elementi già agli atti, anche in considerazione del fatto che, per costante giurisprudenza di legittimità, il valore stimato dall'ausiliario del Giudice dell'Esecuzione rappresenta solo un elemento indicativo per i possibili acquirenti, mentre il cosiddetto giusto prezzo resta demandato alle imprevedibili dinamiche del mercato e al concreto svolgimento dell'esperimento d'asta".

### **PROBLEMATICHE EMERSE NELLA COPERTURA DELLA PALAZZINA UFFICI.**

Con riferimento alla problematiche emerse nella copertura della palazzina uffici che si affaccia sulla via Cantoni, si evidenzia quanto segue.

In data 12/09/2024, il Custode Giudiziario, Avv. Rosati, durante il sopralluogo effettuato nel capannone e nell'annesso ufficio posto al piano terra, di cui al Lotto 1, veniva informato dall'occupante dell'immobile che era insorto un problema di infiltrazione d'acqua a causa di alcune lesioni verificatesi sulla copertura della palazzina uffici, nella quale sono situati i 3 uffici riferiti ai Lotti 1, 3 e 4.

Il Custode constatava quindi che alcune tegole del tetto erano scivolate verso il perimetro, incastrandosi nella grondaia e restando pericolosamente in bilico verso l'esterno. Pertanto il Custode relazionava il problema al Giudice, il quale invitava il Custode ad indicare il nominativo di un soggetto di propria fiducia idoneo all'individuazione degli interventi necessari e strettamente sufficienti alla messa in sicurezza della porzione di stabile in questione. Nella mattinata del 28/10/2024, lo scrivente si recava sul luogo per visionare i lavori di riparazione della copertura, ai quali presenziava il Geom. [REDACTED] incaricato per la progettazione, la predisposizione della pratica di richiesta occupazione del suolo pubblico e il coordinamento in sicurezza dell'intervento di ripristino della copertura. L'impresa di conoscenza del [REDACTED] si è avvalsa dell'intervento della ditta [REDACTED], che ha provveduto all'installazione di un tunnel di passaggio protetto e di un'apposita piattaforma aerea, grazie alla quale l'operaio ha potuto effettuare i lavori di riparazione. Pertanto, la ditta incaricata ha provveduto a rimuovere le tegole pericolanti, a riparare i listelli e i correnti trasversali di legno danneggiati, sui quali si appoggiavano le tegole rimosse, e infine ha messo in opera

nuove tegole, fissandole ai supporti di legno sottostanti. Si allegano le fotografie effettuate il 28/10/2024 documentanti l'intervento di ripristino del tratto di copertura (Allegato n. 2). Il giorno seguente, ovvero il 29/10/2024, lo scrivente si recava nuovamente sul posto, incontrandosi con il Custode, il quale consentiva di ispezionare i locali dell'ufficio al 1° piano (Lotto 4). Si osservava che il locale affacciato su via Cantoni dell'ufficio al 1° piano, situato all'angolo della palazzina, presentava un deterioramento degli intonaci in corrispondenza dell'angolo delle pareti esterne a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal tratto rotto della copertura. Inoltre, la pavimentazione in legno aveva subito un distacco dal sottofondo. Non si sono riscontrati invece danni nel sottostante locale al piano terra dell'ufficio di cui al Lotto 1. A seguito dei danni occorsi nell'ufficio del 1° piano, lo scrivente ha ritenuto opportuno ritoccare con lieve ribasso la stima dello stesso precedentemente depositata in data 16/02/2024, in modo da tenere conto dei costi di ripristino degli intonaci e della pavimentazione dove si è verificato il danno. Si allega la documentazione fotografica effettuata in data 29/10/2024 nei locali degli uffici, nel capannone di cui al Lotto 1, e riprendendo dal cortile interno gli altri immobili del comparto (Allegato n. 3).

### CONCLUSIONI

In mancanza dell'esecuzione dell'indagine ambientale aggiuntiva del Dott. [REDACTED] che avrebbe permesso a quest'ultimo, come riferito letteralmente dallo stesso, di *“poter redigere una perizia tecnica, soprattutto per quanto riguarda la stima dei costi di bonifica, molto più accurata della precedente, in modo da poter giungere ad una conclusione univoca sul costo della bonifica”*, e sottolineando che il Dott. [REDACTED] ha dichiarato nella sua Perizia che *“allo stato attuale non è assolutamente possibile dare una valutazione corretta e precisa dei costi di bonifica dell'area, e che sicuramente andranno condotti nuovi sondaggi”*, **lo scrivente può solo basarsi su quanto indicato nella perizia del Dott. [REDACTED] in cui lo stesso dichiara di trovarsi in accordo con la valutazione dei costi di bonifica indicati dal [REDACTED], il quale dà una stima di massima tra i**

**400.000,00 Euro ed il 1.000.000,00 di Euro**; in merito alla suddetta stima di massima è necessario evidenziare che:

- dalla Indagine Ambientale Preliminare, eseguita dalla Ditta [REDACTED] con il Dott. [REDACTED] [REDACTED] come Coordinatore, si evince che la ditta [REDACTED] è stata incaricata dalla [REDACTED] per eseguire un'Indagine Ambientale Preliminare relativa all'area sita in Via Ermenegildo Cantoni al civico 24, nel Comune di Milano (MI), **finalizzata a un possibile cambio di destinazione d'uso dell'area, da industriale a commerciale oppure a residenziale**;

- l'Indagine Ambientale Preliminare (IAP), eseguita senza il contraddittorio degli Enti di Controllo, come peraltro dichiarato nella stessa IAP, ha concluso, alla luce dei risultati ottenuti in base ai sondaggi effettuati eseguiti sull'area in questione, che il *“sito è da considerarsi contaminato ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06”*;

- nell'analisi dei costi di bonifica dell'Indagine Ambientale Preliminare, a firma del Geologo [REDACTED], viene indicato un costo di bonifica **pari a € 400.000** per lo scenario futuro di **Area Commerciale – Industriale**, e pari a **€ 1.000.000** per lo scenario futuro di **Area Verde – Residenziale**; inoltre nella relazione si precisa letteralmente che *“al momento, non avendo definito una destinazione d'uso dell'area ed uno specifico sviluppo, non è possibile effettuare una stima di costi di intervento da applicare a valle della progettazione di un'analisi di rischio sanitaria. In funzione del rischio valutato, potrebbe essere possibile effettuare uno scavo parziale dei terreni oppure effettuare una messa in sicurezza definitiva, o nel caso in cui le attuali superfici impermeabilizzate (capannoni) non venissero rimossi si dovrà intervenire solamente nella porzione del cortile con la rimozione/smaltimento limitato al 1° metro di terreno non conforme, con un costo stimato sui € 150.000”*;

**Tanto sopra premesso lo scrivente osserva che:**

- in mancanza di nuovi sondaggi da svolgere in profondità, come indicato nella perizia del Dott. [REDACTED], che permetterebbero a quest'ultimo di dare una valutazione corretta e precisa dei costi di

bonifica dell'area, lo scrivente **può solo tenere conto del costo di bonifica di € 400.000, in relazione a un uso dell'area coincidente con quello attuale**, ovvero industriale, indicato nella Relazione Ambientale Preliminare eseguita dalla [REDACTED], firmata dal Dott. [REDACTED], e avallata nella perizia del Dott. [REDACTED] quale geologo nominato dal Giudice;

- **si segnala che, in mancanza di carotaggi e prelievi di campioni in profondità del terreno** sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui ai mappali 128 e 138, **non si è a conoscenza dello stato del terreno, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel fondo del suolo tali da rendere necessario un intervento di bonifica più costoso dell'importo di € 400.000,00, ipotizzato dai geologi [REDACTED] nell'ipotesi di mantenere l'attuale destinazione industriale dell'area;**

- si evidenzia che la procedura esecutiva prevede la messa all'asta degli immobili pignorati, come risultano nello stato di fatto, e che durante la procedura esecutiva non è possibile alterare lo stato degli immobili pignorati, fare modifiche significative agli stessi o cambiare la destinazione d'uso dell'area su cui insistono gli immobili pignorati;

- si sottolinea inoltre che l'iter burocratico per la trasformazione d'uso dell'area da industriale a residenziale è piuttosto lungo e costoso e deve necessariamente comprendere la presentazione di una comunicazione formale al Comune di Milano per informare della trasformazione d'uso, l'esecuzione di un progetto che sviluppi la eventuale potenzialità edificatoria dell'area, il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (costi per infrastrutture, servizi pubblici, e smaltimento rifiuti) che devono essere pagati, il calcolo del contributo di costruzione per la demolizione degli edifici esistenti e la verifica della dotazione di servizi; quanto sopra è indispensabile per l'eventuale investitore che intende acquistare l'area con gli immobili esistenti per realizzare edifici residenziali e ricollocarli sul mercato, ottenendo un soddisfacente profitto. È parere dello scrivente che tra i vantaggi di ricollocare sul mercato le singole unità immobiliari pignorate, vada senz'altro annoverata una

maggior flessibilità, poiché diversi tipi di acquirenti possono essere interessati alle singole unità, aumentando il numero di potenziali compratori. Il numero di potenziali acquirenti per un'intera area industriale può essere inferiore rispetto a quelli interessati alle singole unità. Inoltre, il valore aggiunto delle singole unità, che potrebbero essere vendute a un prezzo complessivo più alto rispetto a un'unica area, e il minore rischio derivante dalla vendita di porzioni immobiliari a diversi acquirenti riducono il rischio di dipendere da un solo grande acquirente. Tuttavia, la gestione delle vendite di più unità può risultare più complessa e potrebbe volerci più tempo per vendere tutte le singole unità, mentre, al contrario, una sola transazione può essere più semplice e meno dispendiosa in termini di tempo. In ultima analisi, l'opzione più proficua dipenderà dalle specifiche del mercato immobiliare locale, tenendo comunque presente quanto indicato dal Giudice nell'Udienza del 15/10/2024, cioè che il *“valore stimato dall'ausiliario del Giudice rappresenta solo un elemento indicativo per i possibili acquirenti, mentre il cosiddetto giusto prezzo resta demandato alle imprevedibili dinamiche del mercato e al concreto svolgimento dell'esperimento d'asta”*.

In considerazione di tutto quanto sopra riferito ed esposto, si riporta qui di seguito la tabella riassuntiva contenente **la rideterminazione del prezzo dei singoli lotti**, la determinazione del prezzo dell'area cortiliva interna di cui ai mappali 128 e 138 ed il **prezzo complessivo depurato dal costo di € 400.000 per l'intervento di bonifica quantizzato dal Dott. [REDACTED] nella sua relazione**, formulato anche sulla base dell'analisi dei costi di bonifica indicati nella relazione ambientale della ditta [REDACTED], nell'ipotesi di **mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica, ovvero ad uso industriale**. Nella rideterminazione del prezzo lo scrivente ha ritenuto opportuno ritoccare con lieve ribasso la stima dell'ufficio del 1° piano (Lotto 4), precedentemente depositata in data 16/02/2024, per tenere conto dei danni occorsi nel suddetto ufficio a causa della infiltrazione di acqua piovana verificatasi a seguito della problematica emersa nella copertura della palazzina uffici e riscontrata in data 12/09/2024 dal Custode Giudiziario come sopra meglio dettagliato.

## TABELLA RIASSUNTIVA CONTENENTE LA RIDETERMINAZIONE DEL PREZZO

N°	LOTTO	Descrizione	Superficie commerciale	Euro/mq	Valore complessivo Euro	Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	Spese Tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	Decurtazione per stato occupativo	Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO	
1	1	Capannone	945	900	850.500	807.975	- 3.500	0	0	804.500	1.013.000
2		Ufficio p. t.	146	1500	219.000	208.050		0	0	208.100	
3	2	Capannone	846	900	761.400	723.330	- 3.500	0	0	720.000	
4	3	Ufficio p. t.	53	1500	79.500	75.525	- 2.500	0	0	73.000	
5	4	Ufficio 1° p.	196	1350	264.600	251.370	- 2.500	0	0	249.000	
6	5	Laboratorio	612	800	489.600	465.120	- 3.500	0	0	462.000	476.000
7		Deposito	24	600	14.400	13.680		0	0	14.000	
8	6	Ufficio p. t.	88	1500	132.000	125.400	- 2.500	0	0	123.000	
9	7	Laboratorio	410	700	287.000	272.650	- 3.500	0	0	269.000	
10	8	Laboratorio	195	800	156.000	148.200	- 3.500	0	0	145.000	
11	9	Laboratorio	217	800	173.600	164.920	- 3.500	0	0	161.000	
12	10	Cabina E.N.E.L.	26	600	15.600	14.820	- 2.000	0	0	13.000	
13		Area comune mappale 128	1760	40	70.400	66.880	-	0	0	67.000	
14		Area comune mappale 138	185	40	7.400	7.030	-	0	0	7.000	
			5703	<b>Totale 3.521.000</b>					a sommare	<b>3.315.600</b>	
										<b>COSTO BONIFICA - 400.000</b>	
										<b>TOTALE</b>	<b>2.915.600</b>

**diconsi due milioni novecentoquindicimila seicento euro**

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.

## RIASSUNTO DATI CATASTALI

- **LOTTO 1: porzione di capannone**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particella 126, subalterno 705 e ufficio** al P.T., Categoria: A10 [Ufficio e studi privati], Dati Catastali: **foglio 61, particella 126, subalterno 702 e particella 127 subalterno 702 graffiati**.
- **LOTTO 2: porzione di capannone**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particella 126, subalterno 704**.
- **LOTTO 3: ufficio** al P.T., Categoria: A10 [Ufficio e studi privati], Dati Catastali: **foglio 61, particella 127, subalterno 701**.
- **LOTTO 4: ufficio** al 1°P / P.T., Categoria: A10 [Ufficio e studi privati], Dati Catastali: **foglio 61, particella 126, subalterno 703 e particella 127 subalterno 703 graffiati**.
- **LOTTO 5: laboratorio**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particelle 137, 130 e 135 graffate e deposito**, Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito], Dati Catastali: **foglio 61, particella 136**.
- **LOTTO 6: ufficio** al P.T., Categoria: A10 [Ufficio e studi privati], Dati Catastali: **foglio 61, particella 129**.
- **LOTTO 7: porzione di capannone**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particella 269**.
- **LOTTO 8: porzione di capannone**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particelle 285 e 284 graffate**.
- **LOTTO 9: porzione di capannone**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particelle 132 e 268 graffate**.
- **LOTTO 10: cabina Enel e locale contatori**, Categoria: D1 [Opificio], Dati Catastali: **foglio 61, particella 270**.
- **Area comune** distinta al Catasto Terreni, Qualità Classe: STRADA PRIV, Dati Catastali: **foglio**

**61 particella 128**, superficie 1760 mq.

- **Area comune** distinta al Catasto Terreni, Qualità Classe: ENTE URBANO, Dati Catastali: **foglio**

**61 particella 138**, superficie 185 mq.

### QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

**Pignoramento** trascritto in data **08/05/2024** ai nn. 30798/23330.

Il pignoramento trascritto in data 08/05/2024 ai nn. [REDACTED], **a favore** della Società [REDACTED]

[REDACTED], **ed a carico** della Società [REDACTED]

[REDACTED], grava per la quota di 1/1

sugli immobili identificati al Catasto di Milano, al foglio 61 e come segue:

- **Immobile n. 1 (LOTTO 1)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 127 Subalterno 702 e Particella 126 Subalterno 702 graffati**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 5,5 vani;

- **Immobile n. 2 (LOTTO 4)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 703 e Particella 127 Subalterno 703 graffati**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 10,5 vani;

- **Immobile n. 3 (LOTTO 3)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 127 Subalterno 701**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 2,5 vani;

- **Immobile n. 4 (LOTTO 6)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 129**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 3 vani;

- **Immobile n. 5 (LOTTO 5)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 130 , 135 e 137 graffate**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 614 metri quadrati;

- **Immobile n. 6 (LOTTO 5)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 136**; categoria catastale C2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 24 metri quadrati;

- **Immobile n. 7 (LOTTO 7)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 269**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 409 metri quadrati;

- **Immobile n. 8 (LOTTO 10)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 270**; categoria catastale D1 (opifici), consistenza 26 metri quadrati;
- **Immobile n. 9 (LOTTO 8)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 284 e 285 graffate**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 195 metri quadrati;
- **Immobile n. 10** identificato al Catasto Terreni al Foglio 61, **Particella 128**, natura TERRENO, consistenza 1760 metri quadrati;
- **Immobile n. 11** identificato al Catasto Terreni al Foglio 61, **Particella 138**, natura ENTE URBANO, consistenza 185 metri quadrati;
- **Immobile n. 12 (LOTTO 2)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 704**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento non è stata indicata la consistenza; dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 808 metri quadrati;
- **Immobile n. 13 (LOTTO 1)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 705**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento non è stata indicata la consistenza; dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 923 metri quadrati;
- **Immobile n. 14 (LOTTO 9)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 132 e 268 graffate**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento è stata indicata la consistenza di 202 metri quadrati ma, dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 208 metri quadrati.

**Pignoramento** trascritto in data **16/06/2023** ai nn. 42804/32211.

Il **pignoramento** trascritto in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED] a favore della Società [REDACTED], ed a carico della Società [REDACTED], grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, come segue:

- Immobile n. 1: Foglio 61, **Particella 126 subalterno 701**, categoria catastale C3, consistenza 1693 metri quadrati; nota bene: si evidenzia che il subalterno 701 della particella 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126;
  - Immobile n. 2: Foglio 61, **Particella 126 subalterno 702 e Particella 127 subalterno 702 graffati**; categoria catastale A10, consistenza 5,5 vani;
  - Immobile n. 3: Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 703 e Particella 127 subalterno 703 graffati**; categoria catastale A10, consistenza 10,5 vani;
  - Immobile n. 4: Foglio 61, **Particella 127 subalterno 701**; categoria catastale A10, consistenza 2,5 vani;
  - Immobile n. 5: Foglio 61, **Particella 129**; categoria catastale A10, consistenza 3 vani;
  - Immobile n. 6: Foglio 61, **Particelle 130, 135 e 137 graffate**; categoria catastale C3, consistenza 614 metri quadrati;
  - Immobile n. 7: Foglio 61, **Particelle 132 e 268 graffate**; categoria catastale C3; nota bene: nella trascrizione del pignoramento è stata indicata la consistenza di 202 metri quadrati ma, dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 208 metri quadrati.
  - Immobile n. 8: Foglio 61, **Particella 136**; categoria catastale C2, consistenza 24 metri quadrati;
  - Immobile n. 9: Foglio 61, **Particella 269**; categoria catastale C3, consistenza 409 metri quadrati;
  - Immobile n. 10: Foglio 61, **Particella 270**; categoria catastale D1 (OPIFICI), consistenza 26 metri quadrati;
  - Immobile n. 11: Foglio 61, **Particelle 285 e 284 graffate**; categoria catastale C3, consistenza 195 metri quadrati;
- Per quanto riguarda:
- le caratteristiche descrittive esterne ed interne dei singoli immobili oggetto della Procedura Esecutiva,
  - le pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio del Comune di Milano,

- le osservazioni riguardanti la conformità edilizia e catastale dei singoli immobili si rimanda alle perizie dei singoli lotti già depositate.

Con ossequio

Milano, 12 gennaio 2025

Ing. Claudio Stefanati

### **Allegati**

Allegato 1: Fotografie sopralluogo del 24-07-2024

Allegato 2: Fotografie sopralluogo del 28-10-2024

Allegato 3: Fotografie sopralluogo del 29-10-2024

Allegato 4: Estratto di Mappa

Allegato 5: Trascrizione Pignoramento del 08/05/2024 nn. XXXXXXXXXX

Allegato 6: Visura Catastale Mappale 128

Allegato 7: Visura Catastale Mappale 138