

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 633/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA LAURA CESIRA STELLA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliare in Milano, Via Filippo Corridoni n. 6



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Milano, Via Filippo Corridoni n. 6 - Piano 1

Categoria: A10 [Ufficio]

Dati Catastali: **foglio 392 particella 274 subalterno 8**

**Stato occupativo: libero**

**Contratti di locazione in essere:** Nessuno

**Comproprietari:** Nessuno

**Conformità edilizia: non conforme**

**Conformità catastale: non conforme**

**Valore di mercato stimato: € 627.000,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 593.000,00

da occupato: € 474.000,00

**LOTTO 001**  
**(UFFICIO)**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

**Piena proprietà di ufficio** sito nel Comune di Milano in via Filippo Corridoni n. 6, in zona centrale nelle immediate vicinanze di Corso di Porta Vittoria e del Palazzo di Giustizia di Milano. L'ufficio, ubicato al piano primo e con doppio affaccio nord e sud su cortile comune, è composto da ingresso, quattro vani ufficio, due disimpegni, un bagno, un ripostiglio e due balconi.

### 1.1. Descrizione del bene

**Piena proprietà di ufficio** sito nel Comune di Milano nel Comune di Milano in via Filippo Corridoni n. 6, ubicato al piano primo e con doppio affaccio nord e sud su cortile comune e composto da ingresso, quattro vani ufficio, due disimpegni, un bagno, un ripostiglio e due balconi.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. B)

Intestati:

- **XXXXXX XXXXX XXXXXXXX** nata a MILANO (MI) il 18/10/1941 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2;
- **XXXXXX XXXXXXXXXXXX** nato a TARANTO (TA) il 18/02/1929 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2;

**Dati identificativi:** foglio 392, particella 274, subalterno 8;

**Dati di classamento** categoria ufficio A/10, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 64 m<sup>2</sup>, rendita € 5.112,92;

**Indirizzo e piano:** Milano, via Filippo Corridoni n. 6, piano 1;

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Precedentemente:

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Nota:** il sig. **XXXXXX XXXXXXXXXXXX**, come sopra generalizzato, risulta deceduto in data 29/08/2022 e la sua quota di proprietà di 1/2 è pervenuta al **XXXXXX XXXXXXXXXXXX X XXXX XXXXXXXX** quale erede ex Art. 586 c.c.

### 1.4. Coerenze

**Dell'ufficio da nord in senso orario:** cortile comune; altro mappale; cortile comune; vano scala comune ed altra unità immobiliare.

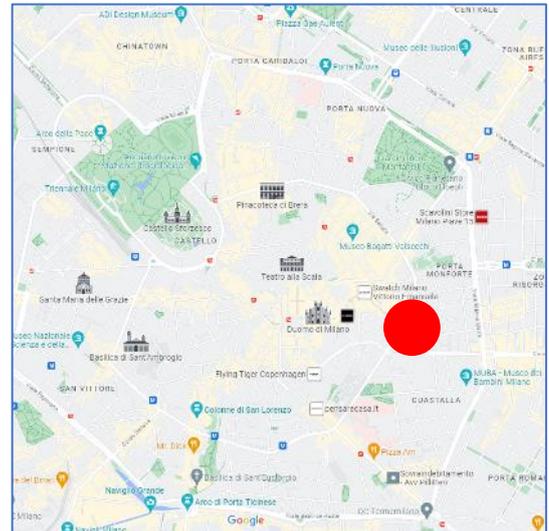
### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

La visura catastale non risulta aggiornata in quanto il sig. **XXXXXX XXXXXXXXXXXX**, come sopra generalizzato, risulta deceduto in data 29/08/2022 e la sua quota di proprietà di 1/2 è pervenuta al **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X XXXX XXXXXXXX** quale erede ex Art. 586 c.c.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

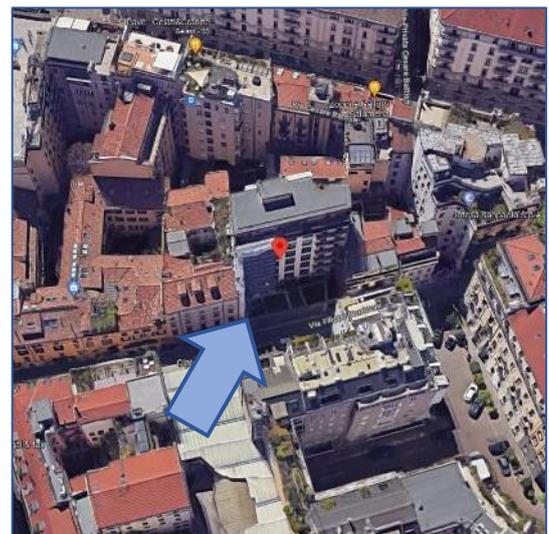
Il bene è sito nel Comune di Milano in via Filippo Corridoni n. 6, in zona centrale nelle immediate vicinanze di Corso di Porta Vittoria e del Palazzo di Giustizia di Milano.



La zona è principalmente adibita a destinazione residenziale ma sono presenti numerose attività commerciali e uffici. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): biblioteca, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, università, spazi verdi.



Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (linee ATM 9, 12, 19, 24); Autobus distante 500 m (Linee ATM 60, 61, 65, 84, 85, 94); metropolitana distante 500 m (linea M1 e Linea M4 fermata San Babila); stazione ferroviaria distante 3 km (Stazione Milano Centrale FS).

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di fabbricato a metà anni '50 con accesso da cortile interno dopo aver superato cancello in metallo su strada e composto da otto piani fuori terra e un piano interrato.

L'edificio si presenta in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

*Cancello di ingresso:* in metallo.

*Portone di ingresso:* portone in alluminio e vetro.

*Pareti esterne:* in intonaco tinteggiato.

*Pavimentazione esterna:* in piastrelle di ceramica.

*Pareti interne:* in lastre di marmo e tessere di ceramica.

*Pavimentazione interna:* in marmo.

*Scale:* rivestimento dei gradini in marmo.

*Copertura:* piana non praticabile in guaina bituminosa.

*Solai:* in latero cemento.

*Strutture verticali:* in c.a.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto video:* presente e funzionante.

*Impianto ascensore:* presente e funzionante.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne**

Trattasi di **ufficio** ubicato al piano primo (con doppio affaccio nord e sud su cortile comune) e composto da ingresso, quattro vani ufficio, due disimpegni, un bagno, un ripostiglio e due balconi.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.

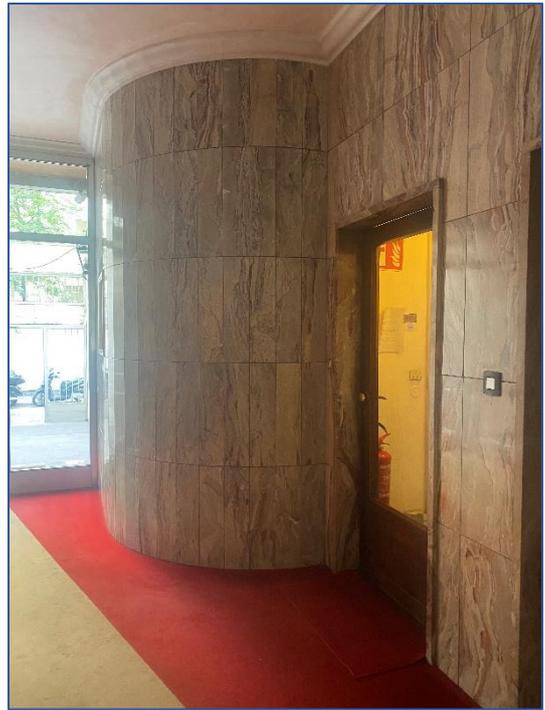


Foto 1 - atrio di ingresso comune

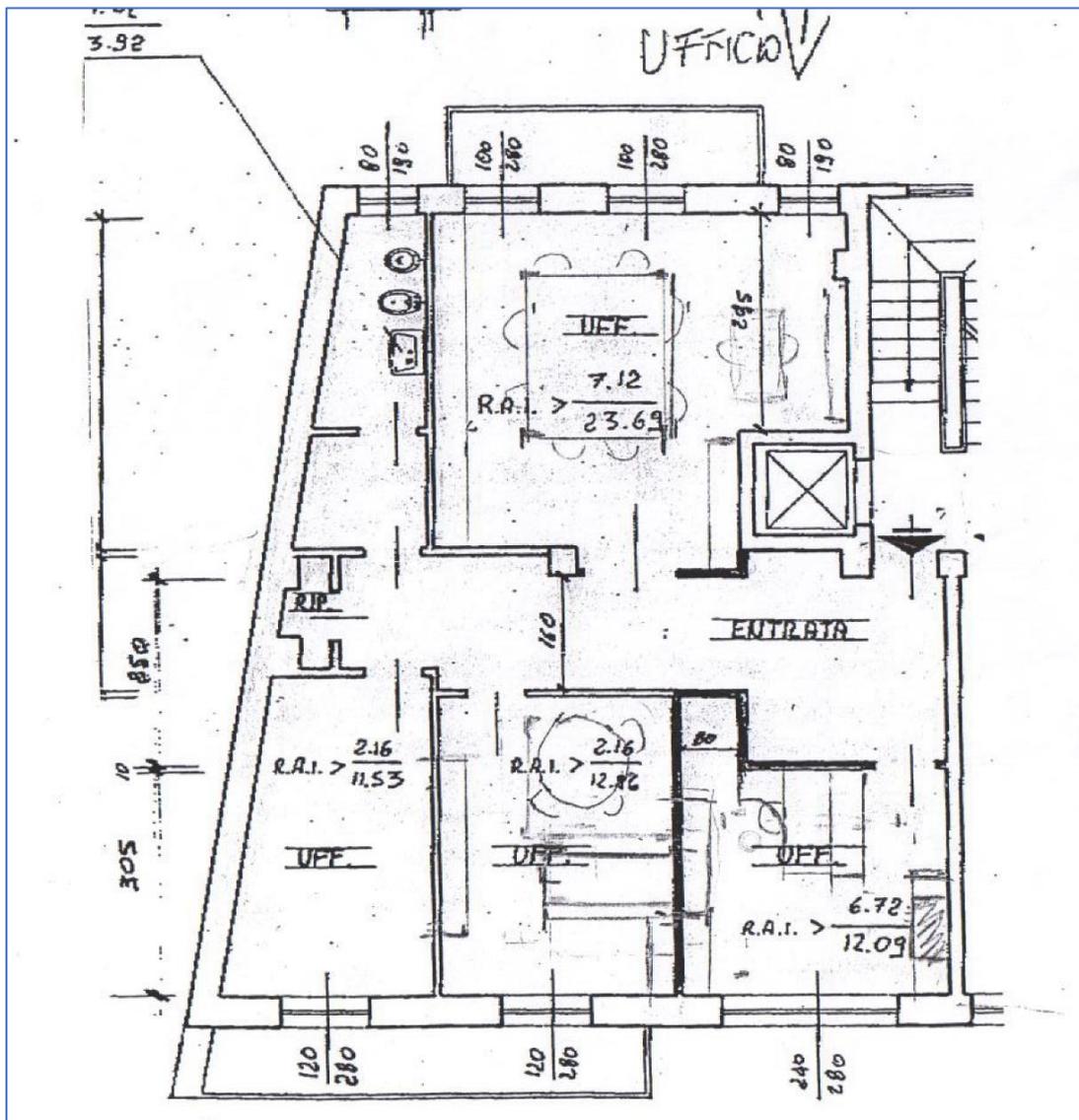


Figura 1 – stato di fatto rilevato - planimetria allegata al contratto di locazione non rinnovato

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: anta battente blindata.

Porte interne: in legno.

Pavimentazione interna: in moquette e piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e, nel bagno, in piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.



*Infissi esterni:* ante a battente in legno con vetro singolo e tapparelle in legno (sul fronte di via Corridoni le tapparelle hanno il comando elettrico).

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto termico:* centralizzato a gasolio con pannelli radianti a pavimento.

*Impianto di condizionamento:* autonomo con unità esterne e split a parete

*Impianto di acqua calda sanitaria:* autonomo con boiler elettrico.

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

Il bene è sito nel Comune di Milano in via Filippo Corridoni n. 6, in zona centrale nelle immediate vicinanze di Corso di Porta Vittoria e del Palazzo di Giustizia di Milano.

La zona è principalmente adibita a destinazione residenziale ma sono presenti numerose attività commerciali e uffici. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

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

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

**Nota:** con Determina Dirigenziale del Comune di Milano la presentazione del CIS è differita fino alla data di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

### **3. STATO OCCUPATIVO (All. D.)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo effettuato in data 11/10/2023 il bene risulta **occupato** dallo **XXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX** in virtù di contratto di locazione del 25/11/2013 che risulta però **non prorogato** alla scadenza del 28/11/2019.

Con mail del 07/11/2023, l'Avv. Cristina Reina, Custode nominato dal G.E., informava che **"il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto di accordare la richiesta di risoluzione consensuale del contratto di locazione formulata dalla conduttrice. Il contratto viene considerato consensualmente risolto alla scadenza del 29/11/2023"**.

L'immobile viene quindi considerato **libero** ai fini della vendita.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

In particolare, come da Comunicazione dell'AdE del 26/07/2023, risulta che il contratto di locazione stipulato in data 25/11/2013 tra la proprietaria esecutata, sig.ra XXXXXX XXXXX XXXXXXXX, e la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX registrato a Milano 1 anno 2013 serie 3 numero 8610, risulta **non prorogato** alla scadenza del 28/11/2019.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

## 4. PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

**XXXXXX XXXXX XXXXXXXX** nata a MILANO (MI) il 18/10/1941 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 per Sentenza di riconoscimento di diritti reali del 06/06/1995 rep n. 10172 emesso da Tribunale Civile di Milano trascritto ai nn. 17723/13465 del 25/05/1996 da potere di **XXXXXX XXXXXXXXX** nata a Milano il 09/05/1979 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per successiva Sentenza di riconoscimento di diritti reali del 09/02/2007 rep. N. 1761 emesso da Tribunale di Milano e trascritta il 27/03/2008 ai nn. 18812/1009 contro **XXXXXX XXXXXXXXX** nata a Milano il 09/05/1979 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X XXXX XXXXXXXX** proprietà per 1/2 QUALE EREDE EX Art. 586 c.c. del sig. **XXXXXX XXXXXXXXX** nato a TARANTO (TA) il 18/02/1929 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in data 29/08/2002.

### 4.2. Precedenti proprietari

**XXXXXX XXXXX XXXXXXXX** nata a MILANO (MI) il 18/10/1941 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 per Sentenza di riconoscimento di diritti reali del 06/06/1995 rep n. 10172 emesso da Tribunale Civile di Milano trascritto ai nn. 17723/13465 del 25/05/1996 da potere di **XXXXXX XXXXXXXXX** nata a Milano il 09/05/1979 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per successiva Sentenza di riconoscimento di diritti reali del 09/02/2007 rep. N. 1761 emesso da Tribunale di Milano e trascritta il 27/03/2008 ai nn. 18812/1009 contro **XXXXXX XXXXXXXXX** nata a Milano il 09/05/1979 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**XXXXXX XXXXXXXXX** nato a TARANTO (TA) il 18/02/1929 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 per Sentenza di riconoscimento di diritti reali del 06/06/1995 rep n. 10172 emesso da Tribunale Civile di Milano trascritto ai nn. 17723/13465 del 25/05/1996 da potere di **XXXXXX XXXXXXXXX** nata a Milano il 09/05/1979 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per successiva Sentenza di riconoscimento di diritti reali del 09/02/2007 rep. N. 1761 emesso da Tribunale di Milano e trascritta il 27/03/2008 ai nn. 18812/1009 contro **XXXXXX XXXXXXXXX** nata a Milano il 09/05/1979 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. G.)

Dal certificato ipotecario depositato agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni) alla data del 02/10/2023, risulta quanto segue:

### 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**

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

**Iscrizione** nn. 22113/3687 del 11/04/2016 **Ipoteca in rinnovazione** nascente da **Ipoteca giudiziale** per sentenza di condanna del 06/06/1995 rep. N. 10172 emesso da Tribunale di Milano a favore di **XXXXX XX XXXXXX XXX** contro **XXXXXXXX XXXX XXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Capitale € 370.814,09

Totale ipoteca € 619.748,28

**Nota:** gravante anche su ulteriori immobili non oggetto della presente relazione di stima.

----

**Iscrizione** nn. 39868/6679 del 15/06/2016 **Ipoteca in rinnovazione** nascente da **Ipoteca giudiziale** per Decreto Ingiuntivo del 28/05/1984 rep. N. 21701 emesso da Tribunale di Milano a favore di **XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX** contro **XXXXXXXX XXXX XXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Capitale € 25.334,03

Totale ipoteca € 46.997,57

**Nota:** gravante anche su ulteriori immobili non oggetto della presente relazione di stima.

----

**Iscrizione** nn. 50245/12307 del 07/07/2005 **Ipoteca legale** nascente a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 01/07/2005 rep. N. 40934/68 emesso da **XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Capitale € 608.807,7

Totale ipoteca € 1.217.615,40

**Nota:** gravante anche su ulteriori immobili non oggetto della presente relazione di stima.

----

**Iscrizione** nn. 89497/18697 del 27/10/2006 **Ipoteca giudiziale** nascente da Decreto Ingiuntivo del 24/10/1990 rep. N. 18589/1990 emesso da Tribunale di Milano a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXXXX (richiedente XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXX con sede in Vibo Valentia) contro **XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXX.**

Capitale € 65.708,21

Totale ipoteca € 94.624,20

**Nota:** gravante anche su ulteriori immobili non oggetto della presente relazione di stima.

----

**Iscrizione** nn. 77751/16835 del 21/09/2007 **Ipoteca legale** nascente a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 02/07/2007 rep n. 14525/68 emesso da Esatri Esazione Tributi Spa a favore di **XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXX** contro **XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX.**

Capitale € 36.738,29

Totale ipoteca € 73.476,58

----

**Iscrizione** nn. 20731/3213 del 20/04/2015 **Ipoteca legale** nascente da ruolo Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 14/04/2015 rep n. 6454/6815 emesso da Equitalia Nord Spa a favore di **XXXXXXXXXXXX XXXX XXX** contro **XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX.**

Capitale € 62.353,35

Totale ipoteca € 124.706,70

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**, atto del 19/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 13947 di repertorio, trascritto il 06/07/20023 a Milano 1 ai nn. 48693/36680, a favore di **XXXX X XXXXXXXXXXX XXX** contro **XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXX X XXXXXXX.**

• **Altre trascrizioni**

**Trascrizione** n. 10051/5604 del 10/02/2006 Domanda Giudiziale nascente da **Accertamento simulazione atti** del 06/05/2005 rep. N. 2000/2005 emesso dal Tribunale di Milano a favore di **XXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXX** (richiedente XXX XXX XXXXXXXXXXX XXX XXXXXXX con sede in Vibo Valentia) contro **XXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX.**

**Nota:** gravante anche su ulteriori immobili non oggetto della presente relazione di stima.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio De Risi con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(All. E.)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 45/1000.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 5.250,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 0,00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

**Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale. (All. F.)**

*N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.*

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

Il perito estimatore evidenzia quanto riportato all'art. 6 del Regolamento di Condominio: ***"In caso di vendita il Condomino che aspira alla vendita della sua quota di comproprietà dovrà darne avviso scritto all'Amministratore, indicando le persone e il domicilio dell'aspirante all'acquisto, con l'obbligo di fare conoscere allo stesso il contenuto del Regolamento di Condominio, che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento. Entro 20 giorni dalla comunicazione ricevuta l'Amministratore ha l'obbligo di rispondere, comunicando la decisione dei Condomini. L'eventuale opposizione alla vendita non può essere determinata che da requisiti di ordine morale nei confronti dell'aspirante all'acquisto. Il consenso non è necessario se la vendita avviene tra condomini. Ogni condomino ha il diritto di prelazione sulla comproprietà posta in vendita"***.

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

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili a causa della presenza di una rampa di alcuni

scalini all'ingresso dello stabile. Il costo per un dispositivo per superare la rampa presente potrebbe essere di circa € 1.000,00.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona NAF Nuclei di Antica Formazione (Art. 19.2.d.).

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta interessata dai seguenti vincoli:

- Aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo (reg. Edilio Art. 66 – Zona B;
- Aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo (reg. Edilio Art. 66 – Tracciati stradali storci e zone sensibili (fasce di 100m);
- Delimitazione ostacoli (Art. 41.2) SC conica;
- Pericoli per la navigazione aerea (Art. 41.3) Sub-zona 2;

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. H-I.)

IL fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

In particolare, come da accesso agli atti eseguito in data 08/01/2024 risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza per opere edilizie n. 937** del 04/05/1954 atti 48754/983/1954 – per costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici e magazzini con annesse autorimesse.
- **Licenza per opere edilizie n. 2662** del 10/11/1954 atti 183448/39773/1954 – per costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici e magazzini con annesse autorimesse.
- **Licenza per opere edilizie n. 1145 (rinnovo)** del 13/05/1955 atti 82406/17483/1955 - per costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici e magazzini con annesse autorimesse.
- **Licenza per opere edilizie n. 740** del 22/03/1956 atti 5419/2987/1956 - per formazione locali sottotetto e modifica opere autorizzate con Licenza atti 82406/17483/55.
- In seguito ad ingiunzione del Comune di Milano del 13/07/1974 prot. 58411/12131/65, in data 14/07/1975 veniva effettuato il **deposito dei tipi**

**aggiornati** in duplice copia quotati e firmati relativi al fabbricato di via Corridoni n. 6.

- **Segnalazione Ex Art. 26 Legge 47/85** - PG 181352/1759/88 del 30/05/1988 (presentata in Consiglio di Zona 1) - per opere da eseguirsi all'interno di due unità immobiliari al piano primo.

**Nota 1:** pratica edilizia relativa all'immobile oggetto della presente relazione di stima ed all'unità confinante non oggetto della presente.

**Nota 2:** in seguito alla presa visione della pratica edilizia presso il Municipio 1 del Comune di Milano in data 31/01/2024 è emerso che nel fascicolo non è presente il Modulo della pratica ma solo le tavole e Comunicazioni tra l'Ufficio e la proprietà con le relative integrazioni richieste.

## 7.2. Conformità edilizia

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alla tavola di progetto depositate (Segnalazione opere ai sensi dell'Art. 26 Legge 47/85) in quanto è presente un varco con porta nella zona dell'ingresso.

Si segnala inoltre che non è correttamente indicato il balcone sul fronte interno in quanto "traslato" rispetto alla realtà. La sottoscritta ritiene che questo sia un mero errore grafico in quanto, nelle precedenti tavole di progetto relative alle Licenze originarie, il balcone è indicato correttamente.



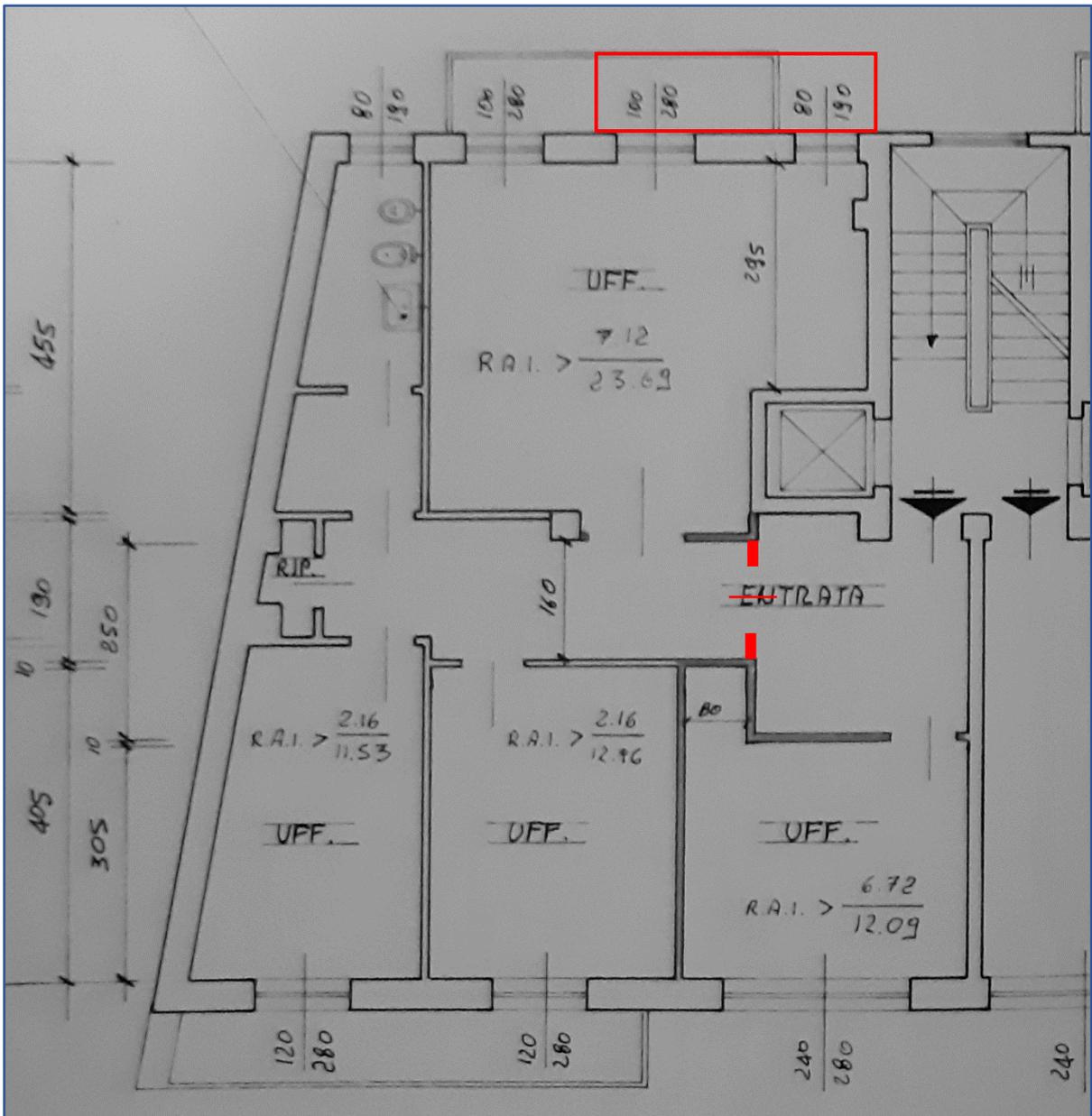


Figura 3 – Stato di fatto rilevato (in rosso la corretta posizione del balcone e il varco presente all'ingresso)

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

### 7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto allo stato di fatto ed alla tavola di progetto depositata (Segnalazione opere ai sensi dell'Art. 26 Legge 47/85) per diversa distribuzione degli spazi interni.

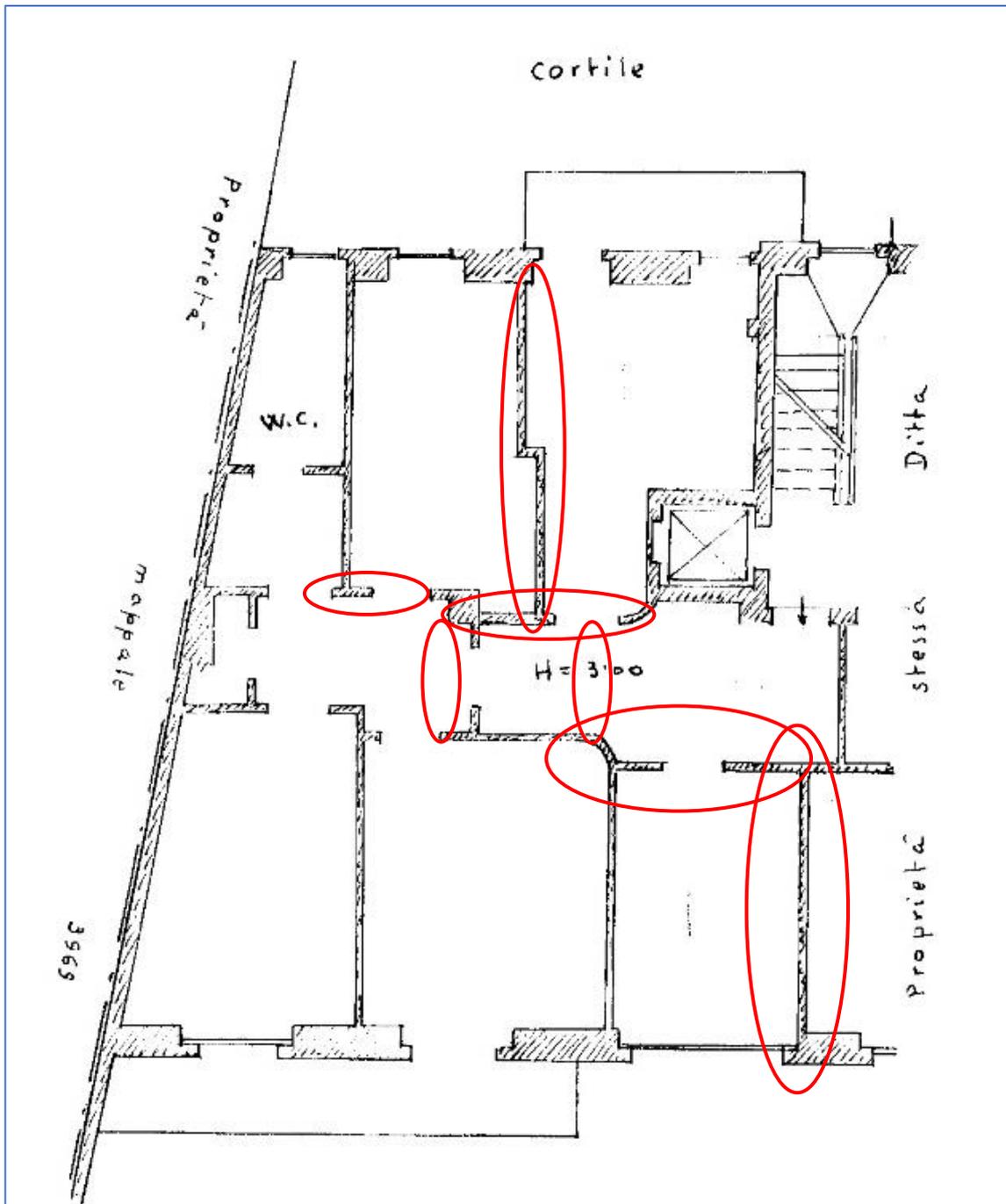


Figura 4 – estratto planimetria catastale (in rosso sono evidenziate le zone con le differenze riscontrate rispetto allo stato di fatto)

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

## 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/a 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:

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Ufficio P.1	102,00	1,00	102,00
Balcone	4,00	0,25	1,00
Balcone	6,00	0,25	1,50
<b>totale</b>	<b>112,00</b>		<b>104,50</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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) - 1° semestre 2023 - MILANO - Fascia/Zona: Centrale/VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA. Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "uffici" in stato conservativo Ottimo

Valore mercato prezzo min. 4.500 / prezzo max. 7.400 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 19,00/ prezzo max. 32,00 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**“www.borsinoimmobiliare.it” - MILANO – ZONA VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA - (consultazione febbraio 2024).**

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di “uffici”

valore di compravendita (minimo) 5.231 / (massimo) 6.716 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione (minimo) 23,46 / (massimo) 30,08 (€ /m<sup>2</sup>/mese)

----

**Altre fonti di informazione:** Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

The screenshot shows a real estate listing on the Immobiliare.it website. At the top, there is a navigation bar with the site logo and menu items: Agenzie, Prezzi immobili, Valuta casa, and Mutui. Below the navigation bar, there are navigation controls: a back arrow, 'Lista Annunci', 'Precedente', '1 di 756', and 'Successivo' with a forward arrow. The main content area features two photographs of an office space. The left photo shows a desk with a glass top and a blue stool. The right photo shows a seating area with yellow armchairs and a table. Below the photos are three icons: a camera for '16 Foto', a floor plan icon for 'Planimetria', and a hand pointing to a photo for 'FotoPlan'. Underneath the photos, the listing title is 'Ufficio - Studio in Vendita' with a location pin icon, followed by 'Milano • Guastalla • via corridoni, 2'. At the bottom, the price is listed as '€ 330.000' and the property details are shown in a row of icons: '2 locali', '37 m<sup>2</sup> superficie', '1 bagno', and 'T piano'.

**immobiliare.it** Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 23 di 36 Successivo >





**Ufficio - Studio in Vendita**  
Milano • Guastalla • Via Enrico Besana

€ 975.000  3 locali  108 m<sup>2</sup> superficie  1 bagno  R piano

**immobiliare.it** Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 1 di 835 Successivo >





 16 Foto  Planimetria

**Ufficio - Studio in Vendita**  
Milano • Guastalla • Corso di Porta Vittoria

€ 745.000  4 locali  108 m<sup>2</sup> superficie  1 bagno  1 piano

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 14 di 36 Successivo >

26 Foto Planimetria Virtual Tour

**Ufficio - Studio in Vendita**  
Milano • Palestro • Via Uberto Visconti di Modrone

€ 949.000 4 locali 170 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni R piano

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **6.000,00 €/m<sup>2</sup>**.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 1	104,50	€ 6.000,00	€ 627.000,00
			<b>€ 627.000,00</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 1</b>		<b>€ 627.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:		<b>-€ 31.350,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:		<b>-€ 3.050,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):		<b>-€ 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:		<b>€ 592.600,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni</b>		
	<b>LIBERO</b>	<b>€ 592.600,00</b>
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 593.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni</b>		
	<b>OCCUPATO</b>	<b>€ 474.080,00</b>
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 474.000,00</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**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

### **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

### **12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano li: 12/02/2024

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- A. Fotografie
- B. Visura catastale storica
- C. Planimetria catastale
- D. Assenza contratti di locazione
- E. Informazioni condominiali da Amministratore
- F. Regolamento di Condominio
- G. Ispezione ipotecaria
- H. Atti di fabbrica
- I. Pratica Edilizia ex Art. 26 L 47/85