

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 1273/2022

Esecutato:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO A:** Locali ad uso ufficio – Milano (MI), viale Tunisia n. 43

**LOTTO B:** Magazzino – Milano (MI), viale Tunisia n. 43



**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233  
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B  
Cellulare:+39 329 433 85 94  
e-mail: ugo paglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Laura Cesira Stella  
Custode giudiziario: Avv. Giovanni Recalcati  
Perito: Ing. Ugo Paglietti



**INDICE SINTETICO**

**RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:**

**I beni pignorati consistono in:**

**LOTTO A**

**Dati Catastali**

Locali a uso ufficio con cantina sito in Milano(MI), via Tunisia n. 43

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 313, particella 114, subalterno 5002

**Stato occupativo**

Il bene risulta locato a terzi

**Contratti di locazione in essere**

Contratto di locazione

**Comproprietari**

Nessuno oltre gli esecutati.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 2.183.000,00

da occupato: € 1.746.400,00

**LOTTO B**

**Dati Catastali**

Magazzino sito in Milano(MI), viale Tunisia n. 43

Categoria: C2 [Magazzini e depositi]

Dati Catastali: foglio 313, particella 114, subalterno 5003

**Stato occupativo**

Il bene risulta occupato dagli stessi esecutati

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno oltre gli esecutati.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 100.000,00

da occupato: € 80.000,00



## INDICE:

INDICE SINTETICO.....	1
DENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	3
<b>LOTTO A</b>	
A1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A.....	4
A2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	5
A3. STATO OCCUPATIVO .....	7
A4. PROVENIENZA .....	7
A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	7
A6. CONDOMINIO .....	8
A7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	9
A8. CONSISTENZA .....	9
A9. STIMA .....	10
A10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	11
A11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	11
A12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	11
<b>LOTTO B</b>	
B1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B.....	12
B2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	13
B3. STATO OCCUPATIVO .....	14
B4. PROVENIENZA .....	14
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	15
B6. CONDOMINIO .....	15
B7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	16
B8. CONSISTENZA .....	16
B9. STIMA .....	17
B10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	19
B11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	19
B12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	19
13. RIEPILOGO LOTTI .....	19
ALLEGATI – LOTTO A.....	19
ALLEGATI – LOTTO B.....	19



## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### LOTTO A

**Locali a uso ufficio con cantina** sito in Milano(MI), viale Tunisia 43, al piano terra e seminterrato di un maggiore fabbricato.

**Composto da:** ingresso con disimpegno, bagno, ripostiglio, 3 uffici, ufficio con bagno e antibagno al piano terra; accesso con scala, disimpegno, tre uffici, due ripostigli, due bagni con antibagno comune e porzione di cortile (sub. 5004) in comune col lotto B e altro subalterno al piano seminterrato.

**Superficie commerciale lorda: mq 320,00.**

**Identificato in Catasto al:** Foglio 313, mappale 114, sub. 5002, del NCEU del Comune di Milano (MI).

### LOTTO B

**Magazzino** sito in Milano(MI), viale Tunisia n. 43, al piano seminterrato di un maggiore fabbricato.

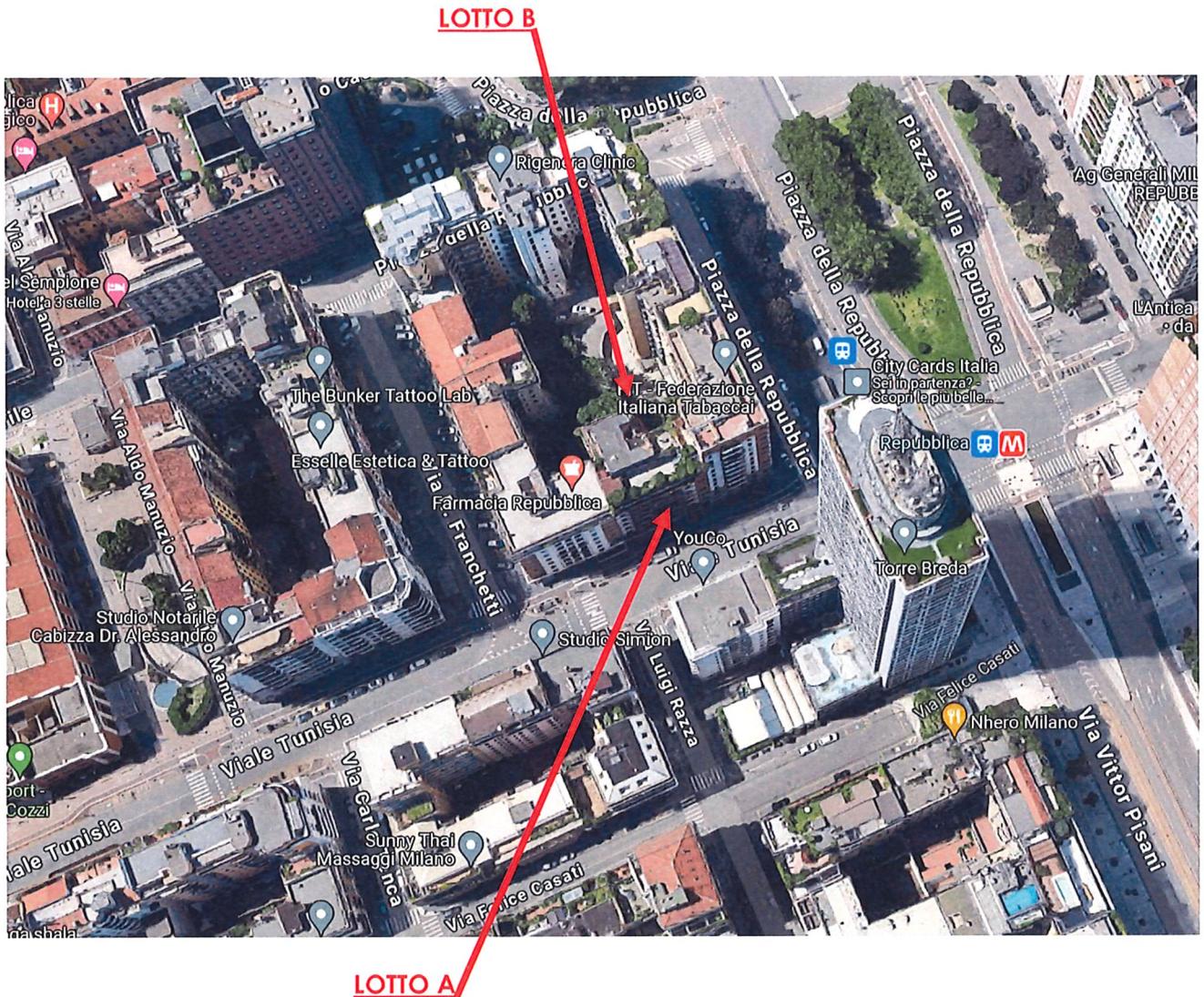
**Composto da:** ampio vano attualmente diviso in due vani e porzione di cortile (sub. 5004) in comune col lotto A e altro subalterno.

**Superficie commerciale lorda: mq 38,00.**

**Identificato in Catasto al** Foglio 313, mappale 114, sub. 5003, del NCEU del Comune di Milano (MI).



**UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**



**FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione dei beni pignorati.**



## LOTTO A

Locali ad uso ufficio con cantina sito in viale Tunisia n. 43 – Milano (MI)

### A1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A

#### A1.1. Descrizione del bene

**Locale a uso uffici con cantina** sito in Milano(MI), viale Tunisia 43, al piano terra e seminterrato di un maggiore fabbricato.

**Composto da:** ingresso con disimpegno, bagno, ripostiglio, 3 uffici, ufficio con bagno e antibagno al piano terra; accesso con scala, disimpegno, tre uffici, due ripostigli, due bagni con antibagno comune e porzione di cortile (sub. 5004) in comune col lotto B e altro subalterno al piano seminterrato.

**Superficie commerciale lorda: mq 320,00.**

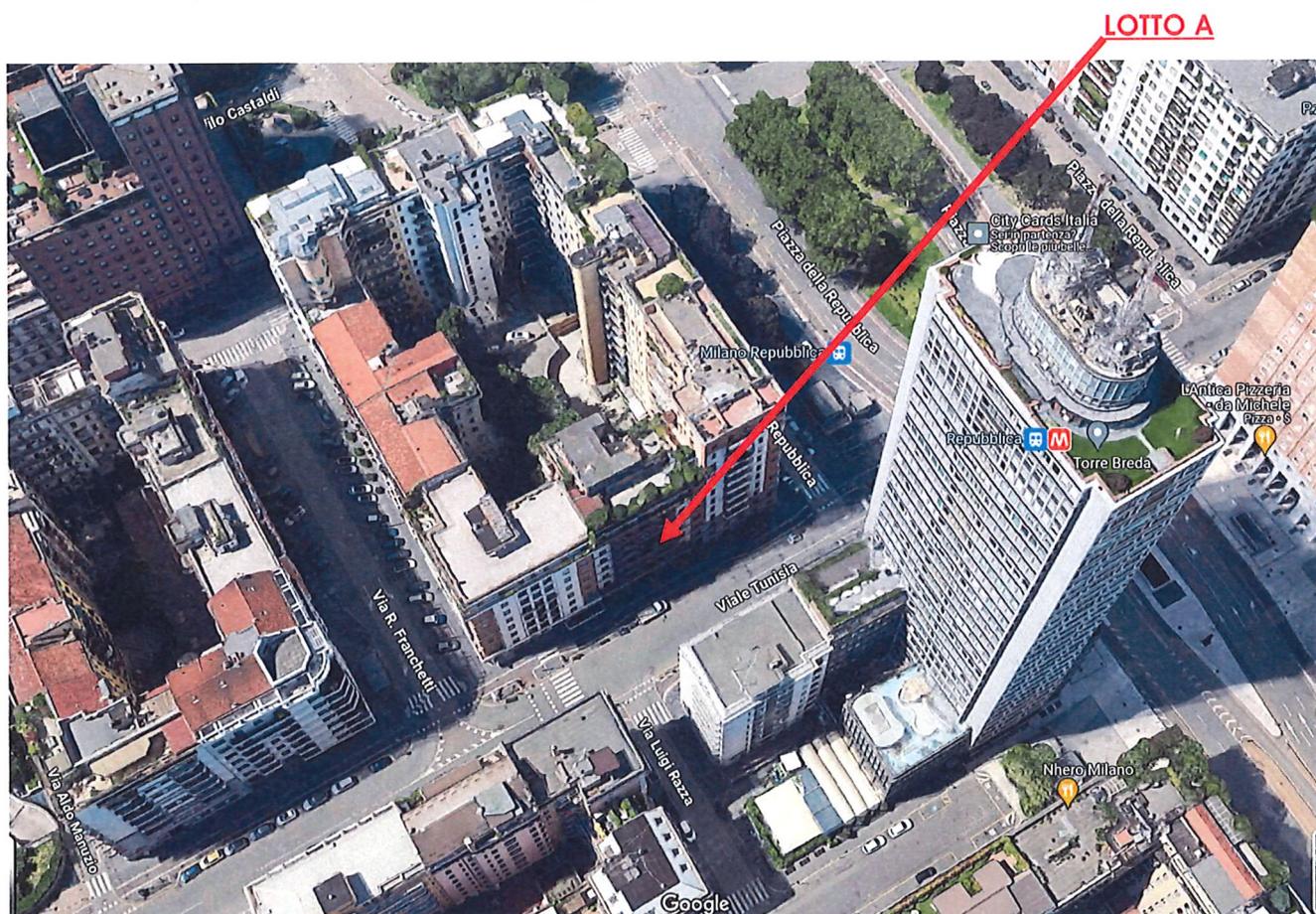


FIGURA 1A -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

#### A1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di piena proprietà dell'immobile.



### A1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Intestati: La proprietà del bene è intestata a [redacted] (esecutati).

dati identificativi: **fg. 313 part. 114 sub. 5002.**

dati classamento: Cat A/10, classe 5, rendita catastale 7.282,04 €, consistenza vani 12, superficie totale mq 323.

Indirizzo: Viale Tunisia n. 43 piano T- S1.

Dati derivanti da: aggiornamento del 26/10/2023.

### A1.4. Coerenze

Al piano terra: enti comuni, viale Tunisia, altra unità immobiliare, cortile comune;

Al piano seminterrato: enti comuni, viale Tunisia, altra unità immobiliare, cortile comune.

Cantina: scala comune, enti comuni, ascensore, enti comuni.

### A1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene e alla nota di trascrizione

Nessuna difformità rilevata.

## A2 DESCRIZIONE DEL BENE

### A2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: semi-centrale/PORTA NUOVA.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 50 mt fermata METRO REPUBBLICA.

Collegamento alla rete stradale: vicino a Piazza della repubblica .

### A2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio composto da nove piani fuori terra oltre uno/due piani seminterrati.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciata: rivestita in mattoncini rossi e lastre di pietra arenaria;
- accesso: Portone in ferro nero vetrato ;
- scala interna/ingresso: pavimento pietra levigata ;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.



### A2.3. Caratteristiche descrittive interne

Locali a uso ufficio con cantina sito in Milano(MI), viale Tunisia 43, al piano terra e seminterrato di un maggiore fabbricato.

Composto da: ingresso con disimpegno, bagno, ripostiglio, 3 uffici, ufficio con bagno e antibagno al piano terra; accesso con scala, disimpegno, tre uffici, due ripostigli, due bagni con antibagno comune e porzione di cortile (sub. 5004) in comune col lotto B e altro subalterno al piano seminterrato.



Foto A



Foto B



Foto C

Foto A- Veduta dell'ingresso;

Foto B -Veduta ufficio tipo;

Foto B -Veduta del bagno.

- esposizione: tripla, a Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest;
- pareti: finiture e rivestimenti raffinati;
- pavimenti: gress o pietra levigata o finto legno;
- infissi esterni: prevalentemente in legno con vetro singolo;
- porta d'accesso: in legno blindato;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a radiatori condominiale;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e tazza, bidet nel bagno principale;
- altezza dei locali: fino a m. 3,47 al piano terra e fino a m. 3,37 al piano seminterrato;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

### A2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Milano .

**A2.5. Certificazioni energetiche:** APE n. 1514603389215 valevole dal 23.12.2015 al 23.12.2025

## A3 STATO OCCUPATIVO

### A3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava locato a terzi.

### A3.2. Esistenza contratti di locazione

Esistenza di un contratto di locazione.



## A4 PROVENIENZA

### A4.1. Attuali proprietari

(esecutata) proprietari dell'intero dal 17/05/1973 al 3/03/2023 in parte in forza di scrittura privata di compravendita in autentica notaio Raffaello Meneghini del 17 maggio 1973 rep. n. 181106, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 15/06/1973 al n. 21143/17991, e in parte in forza di scrittura privata di compravendita in autentica notaio Raffaello Meneghini del 19 dicembre 1974 rep. n. 192216, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 10/01/1975 al n. 862/773.

### A4.2. Precedenti proprietari

- Per titoli superiori al ventennio l'immobile era precedentemente intestato in parte all' Im-

## A5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesca Romana Giordano Notaio in Milano alla data del 23 marzo 2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano – sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 19 gennaio 2024 si evince:

### A5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **daure Penali**  
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

Eventuali note: nessuna.

### A5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca volontaria derivante** da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Pasquale Lebano di Milano, del 29 Maggio 2006 rep. 231168/34794, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il 13 giugno 2006 ai NN.45991/9590.
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 20 dicembre 2022, Repertorio 31372022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il 3 marzo 2023 ai NN.14406/10751 di formalità in favore di Deutsche Bank spa.
- **Altre trascrizioni**  
nessuna



### **A5.3. Eventuali note/osservazioni**

nessuna

### **A6 CONDOMINIO**

L'immobile in questione è attualmente amministrato dallo

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 72,35

Millesimi per il riscaldamento: 116,45

Millesimi per l'ascensore: zero

#### **A6.1. Spese di gestione condominiale**

La gestione del condominio va dal 1/07 al 30/06

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019-2020: 7.514,76 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020-2021: 7.598,61 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021-2022: 8.872,70 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022-2023: 7.805,65 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022-2023: 9.641,43 euro

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: i pagamenti risultano regolari

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### **A7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare in cui si trova il bene oggetto di stima è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Lo stato di fatto del bene in questione ha subito delle modifiche interne e risulta difforme da quanto riportato nella planimetria catastale. Tali opere consistono in modifiche di opere interne, quali demolizioni e realizzazioni di nuovi tramezzi e di nuovi vani (figura 2A) che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985 o/e un ripristino dei luoghi. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 4.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo di 5.500,00 euro.

Per tale fabbricato è stata rilasciata la licenza di occupazione il gg. 6 settembre 1051 (atti nn. 43184 P.G. / 466 P.E. del 1945)



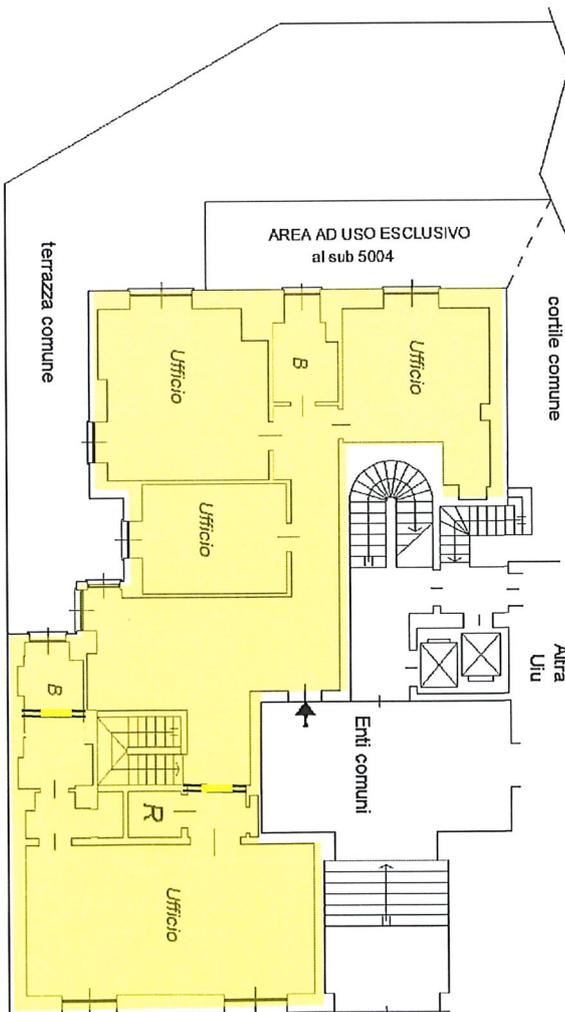
**A8 CONSISTENZA**

**A8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

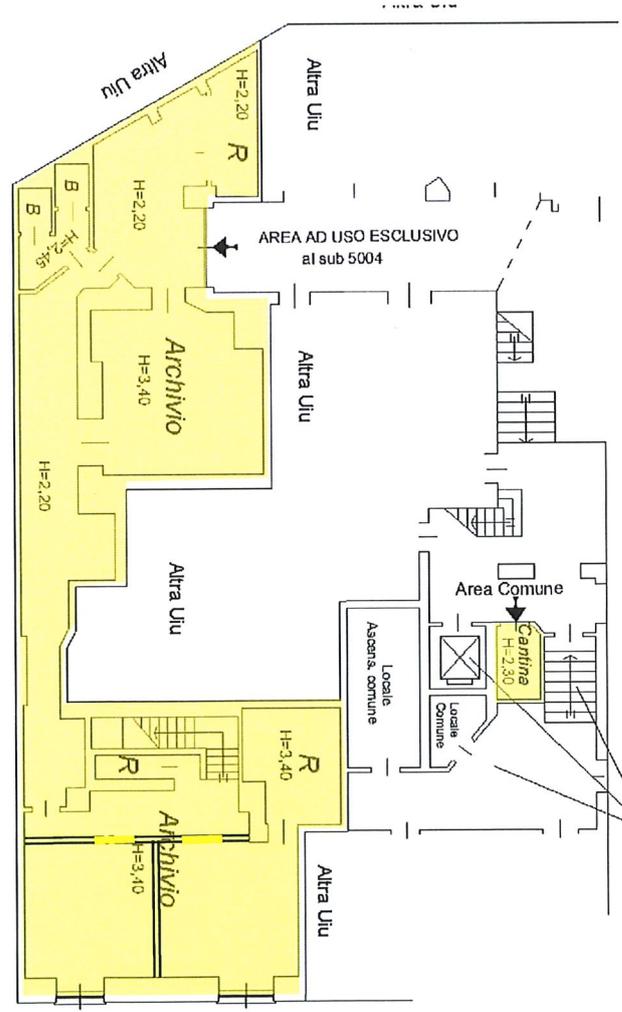
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
locali ufficio Piano terra	mq.	170,0	100%	170,0
locali ufficio/archivio Piano seminterrato	mq.	149,5	100%	149,5
locale cantina	mq.	2,7	20%	0,5
		<b>322,2</b>		<b>320,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**PIANO TERRA**



**PIANO SEMINTERRATO**



**FIGURA 2A – Planimetria del locale a uso uffici con cantina (evidenziato in giallo) sito in via Tunisia n. 43, Milano(MI).**



## A9 STIMA

### A9.1. 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.

### A9.2. Fonti d'informazione

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/PORTA NUOVA

Codice di zona: C14

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici strutturati	OTTIMO	6400	8000	L	29	38	L

### A9.3. Valutazione del LOTTO A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Uffici e studi privati	A10	320,0	€ 7.200,00	€ 2.304.000,00
				€ 2.304.000,00

### A9.4. Adeguamenti e correzioni della stima del bene

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



• VALORE LOTTO A	€ 2.304.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 115.200,00
• spese per conformità urbanistica-catastale	-€ 5.500,00
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO A al netto delle decurtazioni se LIBERO</u></b>	€ 2.183.300,00
arrotondato	<b>€ 2.183.000,00</b>
Prezzo base d'asta del LOTTO A al netto delle decurtazioni se Occupato :	€ 1.746.400,00

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

## **A10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Qui di seguito viene stimato il più probabile valore dell'indennità di occupazione dell'immobile appena descritto parametrizzato al canone corrente di mercato.

### **10.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del valore locativo del bene oggetto di esecuzione, 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 locativo dei beni.

Il valore locativo 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.



## 10.2. Fonti d'informazione Agenzia delle Entrate - OMI

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/PORTA NUOVA

Codice di zona: C14

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici strutturati	OTTIMO	6400	8000	L	29	38	L

## 10.3. Valutazione del valore locativo mensile del bene

uffici e studi privati	A/10	320,0	€ 33,50	€ 10.720,00
arrotondamenti:				€ 220,00
				<b>€ 10.500,00</b>

Il più probabile valore dell'equa indennità mensile di occupazione dell'immobile oggetto di perizia, parametrizzato al canone corrente di mercato, assomma a 10.500,00 euro/mese.

### A11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

### A12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.



## LOTTO B

Magazzino sito in viale Tunisia n. 43 – Milano (MI)

### B1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B

#### B1.1. Descrizione del bene

**Magazzino** sito in Milano(MI), viale Tunisia n. 43, al piano seminterrato di un maggiore fabbricato.

**Composto da:** ampio vano attualmente diviso in due vani e porzione di cortile (sub. 5004) in comune col lotto A e altro subalterno.

**Superficie commerciale lorda: mq 38,00.**



FIGURA 1B -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

#### B1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di piena proprietà dell'immobile.



### B1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Intestati: La proprietà del bene è intestata a \_\_\_\_\_ (esecutati).

dati identificativi: **fg. 313 part. 114 sub. 5003.**

dati classamento: Cat C/2, classe 10, rendita catastale 157,00 €, consistenza mq 38.

Indirizzo: Viale Tunisia n. 43 piano S1.

Dati derivanti da: aggiornamento del 26/10/2023.

### B1.4. Coerenze

Del magazzino: cortile comune (mappale 5004), mappale 5002 (lotto A), altra unità immobiliare, altro magazzino.

### B1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene e alla nota di trascrizione

Nessuna difformità rilevata.

## B2 DESCRIZIONE DEL BENE

### B2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: semi-centrale/PORTA NUOVA.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 50 mt fermata METRO REPUBBLICA.

Collegamento alla rete stradale: vicino a Piazza della repubblica .

### B2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio composto da nove piani fuori terra oltre un piano seminterrato.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciata: rivestita in mattoncini rossi e lastre di pietra arenaria;
- accesso: Portone in ferro nero vetrato ;
- scala interna/ingresso: pavimento pietra levigata ;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.



### B2.3. Caratteristiche descrittive interne

Magazzino sito in Milano (MI), viale Tunisia n. 43, al piano seminterrato di un maggiore fabbricato. Composto da: ampio vano attualmente diviso in due vani e porzione di cortile (sub. 5004) in comune col lotto A e altro subalterno.



Foto C– Veduta ingressi al magazzino;

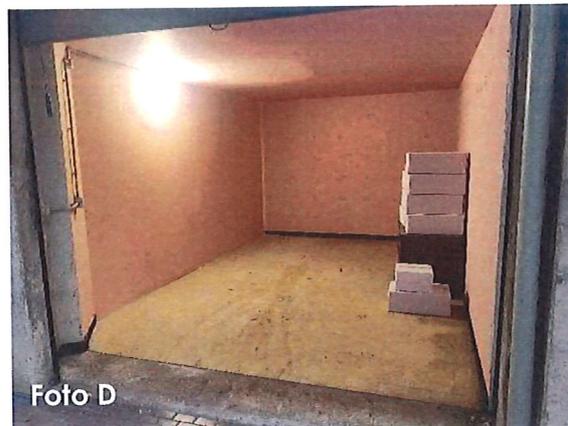


Foto D –Veduta interna di parte del magazzino.

- esposizione: singola a nord-est
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: gress;
- porta d'accesso: basculante in ferro/lamiera;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- altezza dei locali: fino a m. 2,16 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

### B2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Milano.

### B2.5. Certificazioni energetiche: nessuna

## B3 STATO OCCUPATIVO

### B3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dallo stesso esecutato.

### B3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno.



## B4 PROVENIENZA

### B4.1. Attuale proprietaria

proprietari dell'intero dal 17/05/1973 al 3/03/2023 in forza di scrittura privata di compravendita in autentica notaio Raffaello Meneghini del 17 maggio 1973 rep. n. 181106, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 15/06/1973 al n. 21143/17991.

### B4.2. Precedenti proprietari

Per titoli superiori al ventennio l'immobile era precedentemente intestato all'

## B5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesca Romana Giordano Notaio in Milano alla data del 23 marzo 2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 19 gennaio 2024 si evince:

### B5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

#### Procedure Penali

nessuna

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

Non rilevate

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

Nessuna

**Eventuali note:** nessuna.

### B5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria derivante** da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Pasquale Lebano di Milano, del 29 Maggio 2006 rep. 231168/34794, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il 13 giugno 2006 ai NN.45991/9590.

#### Pignoramenti

**Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 20 dicembre 2022, Repertorio 31372022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 il 3 marzo 2023 ai NN.14406/10751 di formalità in favore di Deutsche Bank spa.

#### Altre trascrizioni

nessuna

### B5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna;



## B6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è attualmente amministrato dallo,

Le spese condominiali del lotto B sono intercluse nel lotto A.

Non risultano spese condominiali specifiche per il lotto B.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## B7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare in cui si trova il bene oggetto di stima è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Lo stato di fatto del bene in questione ha subito delle modifiche interne e alla modifica di una delle due basculanti con l'inserimento di un muro e di una porta di accesso (figura 2B) e risulta difforme da quanto riportato nella planimetria catastale. Tale opera consiste in modifiche di opere interne, quale la realizzazione di un nuovo tramezzo per la divisione del lotto in due vani che non ha conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiede l'adeguamento urbanistico-catastale, e comporta una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985 o/e un ripristino dei luoghi. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 4.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo di 2.300,00 euro.

Per tale fabbricato è stata rilasciata la licenza di occupazione il gg. 6 settembre 1051 (atti nn. 43184 P.G. / 466 P.E. del 1945)

## B8 CONSISTENZA

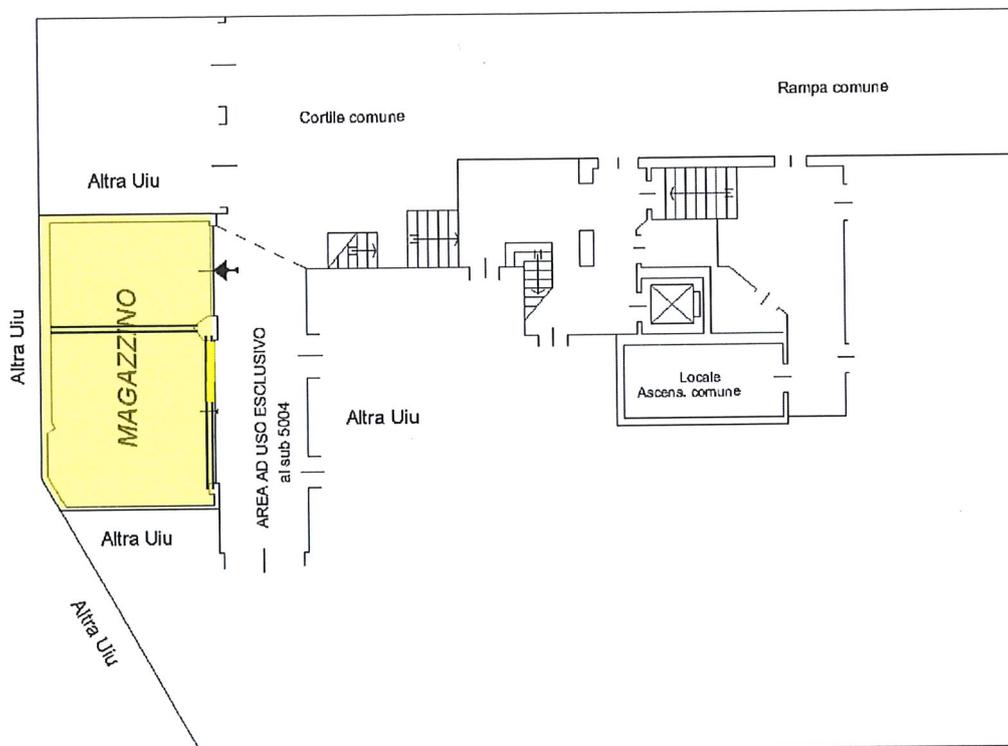
### B8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
magazzino	mq.	38,0	100%	38,0
		<b>38,0</b>		<b>38,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## PIANO SEMINTERRATO



**FIGURA 2B – Planimetria del locale magazzino (evidenziato in giallo) sito in via Tunisia n. 43, Milano(MI).**

### B9 STIMA

#### B9.1. 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.



## B9.2. Fonti d'informazione

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/PORTA NUOVA

Codice di zona: C 14

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3600	5600	L	11,5	18	L
Abitazioni civili	OTTIMO	9300	14000	L	27,3	42	L
Abitazioni signorili	OTTIMO	10600	17000	L	35,5	49,5	L
Box	NORMALE	2200	3300	L	8,5	13	L

Dai listini immobiliari della Camera di Commercio e dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1 semestre anno 2023, si è accertato ( vedasi precedente lotto A) che Il valore al mq di uffici di cui alla presente perizia, si può assumere pari ad 7.200,00 euro /mq, ma considerando che il fabbricato in questione è dotato di immobili di uso residenziale e che il magazzino in questione può essere associato anche ad immobili di tipo residenziale, per i quali si può assumere un valore medio di 11.000 euro /mq, si considera congruo per detto bene un valore pari al'25% di detto valore medio di vendita di un bene residenziale, il valore della Superficie lorda commerciale del magazzino in questione sarà pertanto pari a euro  $11.000,00 \times 0,25 = 2.750,00$  euro/mq.

## B9.3. Valutazione del LOTTO B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	C/2	38,0	€ 2.750,00	€ 104.500,00
				€ 104.500,00



#### A9.4. Adeguamenti e correzioni della stima del bene

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

• VALORE LOTTO B	€ 104.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.225,00
•	
spese per conformità urbanistico-catastali	-€ 3.300,00
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO B al netto delle decurtazioni se LIBERO</u></b>	€ 95.975,00
arrotondato	<b>€ 100.000,00</b>
Prezzo base d'asta del LOTTO B al netto delle decurtazioni se Occupato :	€ 80.000,00

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

#### **B10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omissis, immobile non locato.

#### **B11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

#### **B12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna.



### 13 RIEPILOGO LOTTI

Valore dei lotti al netto delle decurtazioni:

<b>LOTTO A (Locale Uffici)</b>	da libero: <b>2.183.000,00 €</b> da occupato: 1.746.400,00 €
<b>LOTTO B (Locale magazzino)</b>	da libero: <b>100.000,00 €</b> da occupato: 80.000,00 €
<b>Sommano</b>	da libero: <b>2.283.000,00 €</b> da occupato: 1.826.400,00 €

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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: 25/01/2024

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti



#### ALLEGATI

- A1) Documentazione fotografica
- A2) Planimetria catastale (A2), visura storica per immobile (A2a)
- A3) Titolo di proprietà
- A4) Ispezione Ipotecaria (A4)
- A5) Contratto di locazione
- A6) APE – Attestato di Prestazione Energetica
  
- B1) Documentazione fotografica
- B2) Planimetria catastale (B2), visura storica per immobile (B2a)
- B3) Titolo di proprietà
- B4) Ispezione Ipotecaria (B4)

