

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE. 661/2020 + 417/22**

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in MILANO

via RAFFAELLO SANZIO 8



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Immobile a destinazione speciale

Bene in Milano via RAFFAELLO SANZIO 8 piano T, S1, S2

Categoria: **D8** [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio **380**, particella **322**, subalterno **707**

#### Posto auto automatizzato interrato

Bene in Milano via RAFFAELLO SANZIO 8 piano S2

Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio **380**, particella **322**, subalterno **72**

#### Posto auto automatizzato interrato

Bene in Milano via RAFFAELLO SANZIO 8 piano S3

Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

**Dati Catastali:** foglio **380**, particella **322**, subalterno **79**

#### Posto auto automatizzato interrato

Bene in Milano via RAFFAELLO SANZIO 8 piano S3

Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

**Dati Catastali:** foglio **380**, particella **322**, subalterno **80**

### Stato occupativo

**Immobile a destinazione speciale:** al sopralluogo risultava libero

**Posto auto automatizzato interrato:** al sopralluogo risultava libero

**Posto auto automatizzato interrato:** al sopralluogo risultava libero

**Posto auto automatizzato interrato:** al sopralluogo risultava libero

### Contratti di locazione in essere

**Immobile a destinazione speciale:** Non risultano contratti di locazione in essere

**Posto auto automatizzato interrato:** Non risultano contratti di locazione in essere

**Posto auto automatizzato interrato:** Non risultano contratti di locazione in essere

**Posto auto automatizzato interrato:** Non risultano contratti di locazione in essere

### Comproprietari

**Immobile a destinazione speciale:** nessun comproprietario oltre agli esecutati

**Posto auto automatizzato interrato:** nessun comproprietario oltre agli esecutati

**Posto auto automatizzato interrato:** nessun comproprietario oltre agli esecutati



**Posto auto automatizzato interrato:** nessun comproprietario oltre agli esecutati

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni**

**- LOTTO UNICO**

(Immobile a destinazione speciale + 3 Posti auto automatizzati interrati)

<b>LIBERO</b>	<b>€ 1.730.605,25</b>
<b>OCCUPATO (non ricorre il caso)</b>	<b>€ 0,00</b>

Spese condominiali insolute nel biennio € 0,00



## LOTTO 001

(Immobile a destinazione speciale+ tre parcheggi automatizzati per auto)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO: A - IMMOBILE A DESTINAZIONE SPECIALE**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di MILANO (MI) via RAFFAELLO SANZIO n. 8 ampio immobile dislocato al piano terra ed al primo e secondo piano interrato di uno stabile, definito come corpo A.

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

Pignoramento aravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

##### **1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. da 1 a 3)**

Intestato \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1

Dati identificativi: **fg. 380 part. 322 sub. 707**

Dati classamento: D/8; rendita € 11.244,00;

Indirizzo: Comune di MILANO, via RAFFAELLO SANZIO n. 8 piano T-S1-S2;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 Pratica n. MI0292265 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22135.1/2008)

Si segnala errata indicazione del Nord in planimetria catastale.

##### **1.4. Coerenze**

Partendo da nord-ovest in senso orario:

- part. 319,717,320,326,332, parti comuni, cortile, cortile, altra propr. altra prop, via Sanzio, altra propr., altra propr., fg. 380 p. 321

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

Nessuna



**CORPO: B – POSTO AUTO IN PARCHEGGIO AUTOMATIZZATO INTERRATO**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di MILANO (MI) via RAFFAELLO SANZIO n. 8 consistente in un posto auto in parcheggio automatizzato, definito corpo B e situato al secondo piano interrato dello stabile e per brevità da qui in avanti denominato "posto auto automatizzato interrato".

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1, 4 e 5)**

Intestato: [REDACTED] proprietà per 1/1

**Dati identificativi: fg. 380 part. 322 sub. 72**

Dati classamento: cat. C/6; classe 8; consistenza 9 mq; sup. catastale 9 mq; rendita € 102,72;

Indirizzo: Comune di MILANO, via RAFFAELLO SANZIO n. 8 piano S2;

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

**1.4 Coerenze**

Come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Roberto Bossi:

- "parte comune su tre lati, proprietà di terzi".

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

Nessuna



**CORPO: C – POSTO AUTO IN PARCHEGGIO AUTOMATIZZATO INTERRATO**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di MILANO (MI) via RAFFAELLO SANZIO n. 8 consistente in un posto auto in parcheggio automatizzato, definito corpo C e situato al terzo piano interrato dello stabile e per brevità da qui in avanti denominato "posto auto automatizzato interrato".

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1, 6 e 7)**

Intestato. [REDACTED] proprietà per 1/1

**Dati identificativi: fg. 380 part. 322 sub. 79**

Dati classamento: cat. C/6; classe 8; consistenza 9 mq; sup. catastale 9 mq; rendita € 102,72;

Indirizzo: Comune di MILANO, via RAFFAELLO SANZIO n. 8 piano S3;

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

**1.4. Coerenze**

Come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Roberto Bossi:

- "parte comune su tre lati, proprietà di terzi".

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

Nessuna



**CORPO: D – POSTO AUTO IN PARCHEGGIO AUTOMATIZZATO INTERRATO**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di MILANO (MI) via RAFFAELLO SANZIO n. 8 consistente un posto auto in parcheggio automatizzato, definito corpo D e situato al terzo piano interrato dello stabile e per brevità da qui in avanti denominato "posto auto automatizzato interrato".

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **proprietà** dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1, 8 e 9)**

Intestato: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1

**Dati identificativi: fg. 380 part. 322 sub. 80**

Dati classamento: cat. C/6; classe 8; consistenza 9 mq; sup. catastale 9 mq; rendita € 102,72;

Indirizzo: Comune di MILANO, via RAFFAELLO SANZIO n. 8 piano S3;

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

**1.4. Coerenze**

Come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Roberto Bossi:

- "parte comune su tre lati, proprietà di terzi".

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

Nessuna



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Destinazione: Uffici

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 300 m dalle fermate della metropolitana Linea Rossa Wagner, Buonarroti e De Angeli, a circa 350 m dalla fermata del tram 16, a circa 600 m dalle fermate degli autobus 61 e 67.

Principali collegamenti viabilistici: Circonvallazione interna a circa 750 m.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 10 e 11)

Edificio di cinque piani fuori terra oltre gli interrati.

- struttura: muratura;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- condizioni generali dello stabile: discrete

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 10 e 11)

#### **Corpo A:**

#### IMMOBILE A DESTINAZIONE SPECIALE

Trattasi di un'unità derivata da alcune modifiche allo stabile originario e pertanto essa si presenta con una pianta complessa (dislocata su due diversi corpi di fabbrica) ed una sezione dislocata su tre livelli (piano terra, primo interrato e secondo interrato). Quello che si presenta come l'accesso principale ha l'ingresso dal cortile condominiale. Sul lato opposto della parte di immobile posto al piano si trova poi quello che può configurarsi come un ingresso secondario e che si apre sul vano scale condominiale. Un'ulteriore possibilità di accesso è data da un ingresso con affaccio a vetrina su strada; tuttavia, da quest'ultimo, l'accesso si rivela particolarmente complicato perché, superato un vano d'ingresso, si deve percorrere prima una scala che porta ai piani interrati per poi risalire nuovamente al piano terra e ritrovarsi nell'area servita dagli altri due ingressi.

La porzione dell'immobile dislocata al piano terra è sicuramente quella più interessante per qualità intrinseche e possibilità. Qui si trovano alcuni ambienti creati ed illuminati naturalmente mentre altri, privi di affacci su spazi aperti, probabilmente, erano serviti da impianti di ventilazione meccanica ed illuminazione artificiale; ipotesi che, causa l'assenza di fornitura di elettricità, non è stato possibile verificare. Al piano primo interrato si trovano, tuttavia, elementi di impianti di ventilazione, di riscaldamento e quadri elettrici che fanno presupporre la fondatezza di questa ipotesi seppure nulla si possa dire circa le condizioni di tali impianti visto che, per quanto sopra detto, non è stato possibile testarne il funzionamento.





Tali impianti sono collocati in vani tecnici specifici: la centrale termica con accesso da spazio a cielo aperto e frigorifera con vano a doppia altezza e quota di pavimento più bassa (riportata nel disegno del secondo piano interrato) che, insieme ad un locale di deposito, costituiscono la consistenza dell'immobile al primo piano interrato.

Al secondo piano interrato si trovano, tutti privi di illuminazione ed aerazione naturale, oltre che il vano a doppia altezza della centrale frigorifera di cui si è già sopra detto, tutta una serie di vani passanti o distribuiti da corridoi e serviti anche da una piccola scala avente funzione di uscita di sicurezza e che sbocca al piano terreno. Come si è già sopra detto, a questo secondo piano interrato si giunge anche da una scala che lo collega ad un piccolo vano con accesso da vetrina posta in fregio alla via Sanzio che si raggiunge discendendo un'altra breve rampa di gradini.

L'unità presenta:

- esposizione (limitatamente al piano terra): affaccio a Sud-Est su cortile condominiale e su via Sanzio;
- porta di accesso: vetrine;
- infissi esterni: in PVC con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: saracinesche;
- porte interne: in legno laccato bianco o naturale;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: pavimento in piastrelle e varie;
- impianto citofonico: probabilmente presente ma da verificare;
- impianto elettrico: probabilmente presente ma da verificare;
- impianto idrico: probabilmente presente ma da verificare;
- impianto termico: probabilmente presente ma da verificare;
- acqua calda sanitaria: probabilmente presente ma da verificare;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: probabilmente presente ma da verificare;
- altezza dei locali: circa 4,00 m al piano terra, 1,97 m al primo piano interrato, 3,10 m al secondo piano interrato, tutte con variabili dovute alla sezione complessa;

Le superfici murarie così come gli infissi ed i numerosi arredi fissi, bouserie, sovrastrutture e rivestimenti in legno si presentano al rilievo a vista in cattive condizioni di manutenzione. Di tale condizione, così come della carenza di aerazione ed illuminazione naturale di molti degli ambienti, si è tenuto conto nella stima.



**Corpo B – piano secondo interrato**

**Corpo C – piano terzo interrato**

**Corpo D – piano terzo interrato**

POSTI AUTO IN PARCHEGGIO AUTOMATIZZATO INTERRATO

Trattasi di porzioni non delimitate da muri di una struttura automatizzata per il parcheggio interrato delle automobili mediante piattaforma mobile. Alla stessa si accede dal passo carraio dello stabile condominiale, che si trova di fianco all'ingresso pedonale al civico 8 di via Sanzio.

Le condizioni della struttura in cemento armato si rivelano buone all'esame a vista e la macchina di movimentazione delle automobili è funzionante.

Le unità presentano:

- porta di accesso: metallo;
- pareti: blocchi di cemento;
- pavimenti: pavimento in cemento;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: circa 2,00 m;

**2.4. Breve descrizione della zona**

Zona semi-centrale del comune di Milano; l'edificio è sito nelle vicinanze di Citylife, della zona De Angeli, Marghera, ex-Fiera e corso Vercelli.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

IMMOBILE A DESTINAZIONE SPECIALE

Risulta censito nella banca dati CEER con codice identificativo 1514603375619

POSTO AUTO IN PARCHEGGIO AUTOMATIZZATO INTERRATO

Non necessita per tipologia

POSTO AUTO IN PARCHEGGIO AUTOMATIZZATO INTERRATO

Non necessita per tipologia

POSTO AUTO IN PARCHEGGIO AUTOMATIZZATO INTERRATO

Non necessita per tipologia

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non fornite



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/03/2023, i beni risultavano liberi. **(all. 11)**

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere. **(all. 12)**

### 4 PROVENIENZA (all. 14)

#### 4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/1 di ERARIO DELLO STATO SEDE IN ROMA c.f. 84005410158.

Quanto in oggetto è pervenuto:

- atto giudiziario sentenza in data [redacted] Tribunale di Milano (trascritto in data 25/10/2012 [redacted]) con il quale alla [redacted] con sede in [redacted] venivano confiscati in favore dell' [redacted] con sede in [redacted] beni in oggetto.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Atto in data [redacted] (trascritto in data [redacted] 21) con il quale [redacted] con sede in [redacted] vende alla [redacted] con sede in [redacted] beni in oggetto.

Si segnala che nell'atto, la dichiarazione ex 47/85 non riferisce sulla circa gli estremi delle pratiche edilizie con le quali si sono realizzati i parcheggi interrati, il cui primo accatastamento è del 1/6/1990.

AVVERTENZA : Si precisa che il decreto di confisca ha intestato gli immobili presso i pubblici registri all'Erario di Stato. La trascrizione del pignoramento è stata effettuata a carico del Ministero dell'Economia e della Finanza in qualità di "terzo proprietario" come da art. 602 cpc.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Enrico Girola Notaio in Como alla data del 10/02/2020 **(all. 13)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 14)** e dalle verifiche effettuate dallo/a 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 **(all. da 15 a 19)** alla data di marzo 2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

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

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 1

Pubblico ufficiale TF

sugli immobili identificati ai subalterni 705 (da cui deriva l'attuale sub 707 – CORPO A), 72 (CORPO B), 79 (CORPO C) e 80 (CORPO D).

**Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE

Pubblico ufficiale

rimando.

sugli immobili identificati ai subalterni 707 (CORPO A), 72 (CORPO B), 79 (CORPO C) e 80 (CORPO D).

**Ipoteca di rinnovazione** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **Pignoramenti**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili** TRASCRIZIONE del

sugli immobili identificati ai subalterni 707 (CORPO A), 72 (CORPO B), 79 (CORPO C) e 80 (CORPO D).



**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili** TRASCRIZIONE del

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili** TRASCRIZIONE del

• **Altre trascrizioni**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO** del 02/10/2009 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7977/2009 del 29/09/2009

sugli immobili identificati ai subalterni 707 (CORPO A), 72 (CORPO B), 79 (CORPO C) e 80 (CORPO D).

**ATTO giudiziario – sentenza di confisca beni** TRASCRIZIONE del 25/10/2012 - Registro

**4.5. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato da \_\_\_\_\_ ) con sede in MILANO (MI) che ha fornito le informazioni che seguono (**art. 22**) :

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato CORPO A: 114,620

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato CORPO B: 1,870

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato CORPO C: 1,760

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato CORPO D: 1,870

**6.1 Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile CORPO A: € 7.200,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile CORPO B: € 770,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile CORPO C: circa € 800,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile CORPO D: circa € 800,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Da mail che si allega, tutte le spese risultano pagate.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili:

C'è in costo la delibera dell'assemblea per fare i lavori di manutenzione straordinaria dei posti auto meccanizzati poiché non è presente il cpi. Lavori che potrebbero ammontare a euro 15.000,00/20.000,00 a posto auto.



Le spese straordinarie sono:

CORPO B: € 859,36

CORPO C: € 808,80

CORPO D: € 859,36

Inoltre sono previsti lavori straordinaria da fare sulla facciata interna per ripristino balconate.

Cause in corso: l'amministrazione non ha risposto.

Eventuali problematiche strutturali: Non si sono al momento problematiche strutturali.

## 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di MILANO in ADR - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE – Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2) - Tavola R03 - Indicazioni morfologiche (dati tratti dal sito del Comune di Milano <https://geoportale.comune.milano.it/>, servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 20):

Si riporta a seguire la sola documentazione messa a disposizione del sottoscritto dai preposti uffici comunali:

Sono state messa a disposizione dagli uffici del Municipio 7:

- Pratica N. 2698 del 04/12/1990 per opere interne, ampliamenti e realizzazione tettoia;  
con elaborati grafici
- Pratica N. 2767 del 10/12/1991 per opere interne;  
con elaborati grafici
- Pratica N. 1309 del 20/11/1994 per opere interne, annullata e sostituita dalla pratica 1649 del 19/12/1994 per demolizione di tavolati interni e formazione di scala di comunicazione;  
con elaborati grafici

E' stata messa a disposizione dall'Archivio Storico del Castello:

Pratica P.G. 93524 del 1906

Circa espressa richiesta visura di atti che potessero sostenere le modifiche rilevate in sede di indagine catastale nel decennio 1998 – 2008 il comune ha risposto con una lettera di irreperibilità circa la documentazione in atti ATTI P.G. 366925/2008.

Circa circostanziata richiesta all'ufficio del condono nulla è stato messo in visione seppure in sede di appuntamento fosse emersa in colloquio verbale la chiusura del condono PG 432571 del 24/12/1986 con esito positivo.

Non è stata messa a disposizione ulteriore documentazione seppure richiesta. D'altra parte il sottoscritto ha anche chiesto ed avuto accesso all'archivio storico del catasto dove ha



potuto visionare la documentazione catastale pregressa ed appurare che numerose sono le modifiche registrate in catasto e di cui il comune di Milano non ha messo in visione documentazione.

Precisato quindi che l'accesso alla documentazione inerente il compendio staggito è stata fornita dagli archivi comunali in maniera incompleta si dà di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale, con valutazioni cautelative e prudenziali, evidenziando negli elaborati grafici allegati (**all. 21**) difformità rispetto allo stato catastale ma fermo restando ulteriori possibili ed eventuali difformità dovute all'eventuale assenza di titoli che al sottoscritto non è stato consentito di visionare.

## **7.2. Conformità urbanistica:**

Il compendio risulta conforme per quanto riguarda la porzione di immobile a destinazione speciale posto al piano terra mentre purtroppo nulla è stato fornito al sottoscritto circa valutazioni da farsi in merito ai piani interrati (porzione dell'immobile a destinazione speciale e posti auto).

## **7.3 Conformità edilizia:**

A meno di numerose modifiche interne, il compendio risulta conforme per quanto riguarda la porzione di immobile a destinazione speciale posto al piano terra, che presenta molti ambienti privi di illuminazione ed aerazione naturale autorizzati mediante condono (c.d. agibilità speciale) mentre purtroppo nulla è stato fornito al sottoscritto circa valutazioni da farsi in merito ai piani interrati (porzione dell'immobile a destinazione speciale e posti auto).

Prudenzialmente viene detratto nel calcolo del valore di mercato il costo di pratiche edilizie che possano in tutto o in parte sanare eventuali difformità (modifiche interne).

Circa la sanabilità dello stato rilevato si può quindi soltanto ipotizzare che, in assenza di ulteriori titoli rispetto a quelli dati in visione al sottoscritto, si possa ritenere sanabile il piano terra del corpo A e sanabili la porzione interrata limitandone la destinazione a magazzino.

Per quello che riguarda i posti auto interrati (corpi A, B e C) nulla è stato dato in visione al sottoscritto ma tuttavia la datazione delle schede catastali presuppone che gli stessi possano essere stati realizzati soltanto mediante autorizzazione o concessione edilizia e che in assenza di queste non avrebbero ragionevolmente avuto possibilità d'essere costruiti.

La valutazione dell'immobile è quindi stata fatta quindi tenendo conto di quanto sopra.

## **7.4 Conformità catastale**

Quanto già detto circa la conformità edilizia comporterà l'aggiornamento della scheda catasta del corpo A che non è conforme allo stato rilevato mentre si può dichiarare la piena conformità catastale dei posti auto (corpi B, C e D).

# **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:



**IMMOBILE A DESTINAZIONE SPECIALE – CORPO A**

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (piano Terra)	422,10	1,00	422,10
Piano "ammezzato"	23,10	0,50	11,55
Primo Piano Interrato	136,80	0,50	68,40
Secondo Piano Interrato	405,80	0,50	202,90
	<b>987,80</b>		<b>704,95</b>

**POSTO AUTO AUTOMATIZZATO PER AUTO – CORPO B**

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (posto auto)	11,80	1,00	11,80
	<b>11,80</b>		<b>11,80</b>

**POSTO AUTO AUTOMATIZZATO PER AUTO – CORPO C**

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (posto auto)	11,80	1,00	11,80
	<b>11,80</b>		<b>11,80</b>

**POSTO AUTO AUTOMATIZZATO PER AUTO – CORPO D**

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (posto auto)	11,80	1,00	11,80
	<b>11,80</b>		<b>11,80</b>

**9 STIMA****9.1. Criteri 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 della stima sintetica parametrica 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)  
Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON  
quotazioni di uffici da 2.500 €/mq a 4.000 €/mq  
quotazioni box da 2.000 €/mq a 3.200 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE  
Zona: Semicentro - Sempione, Pagano, Washington  
Uffici  
valore di compravendita prezzo min. 3.102,00 €/mq prezzo max. 3.890,00 €/mq  
valore di locazione prezzo min. 13,29 €/mq prezzo max. 16,62 €/mq  
  
Autorimessa (box)  
valore di compravendita prezzo min. 2.287,00 €/mq prezzo max. 3.460,00 €/mq  
valore di locazione prezzo min. 7,17 €/mq prezzo max. 10,87 €/mq

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO A	D/8	987,80	704,95	€ 2.500,00	€ 1.762.375,00

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO B	C/6	11,80	11,80	2.300,00	€ 27.140,00



Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO C	C/6	11,80	11,80	2.300,00	€ 27.140,00

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO D	C/6	11,80	11,80	2.300,00	€ 27.140,00

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

#### VALORE LOTTO 001

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	<b>€ 1.843.795,00</b>
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-€ 92.189,75	€ 1.751.605,25
Regolarizzazione edilizia – CORPO A	€ 20.000,00	-€ 20.000,00	€ 1.731.605,25
Regolarizzazione edilizia – CORPO B	€ 0,00	€ 0,00	
Regolarizzazione edilizia – CORPO C	€ 0,00	€ 0,00	
Regolarizzazione edilizia – CORPO D	€ 0,00	€ 0,00	
Regolarizzazione catastale - CORPO A	€ 1.000,00	-€ 1.000,00	€ 1.730.605,25
Regolarizzazione catastale - CORPO B	€ 0,00	€ 0,00	
Regolarizzazione catastale – CORPO C	€ 0,00	€ 0,00	
Regolarizzazione catastale – CORPO D	€ 0,00	€ 0,00	
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 1.730.605,25</b>
<b>LIBERO</b>			
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 0,00</b>
<b>OCCUPATO (non ricorre il caso)</b>			



## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

## 12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO 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: 14/04/2023

l'Esperto Nominato  
timbro e firma

### **ALLEGATI**

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale – CORPO A -
3. visura storica catastale – CORPO A -
4. planimetria catastale – CORPO B -
5. visura storica catastale – CORPO B -
6. planimetria catastale – CORPO C -
7. visura storica catastale – CORPO C -
8. planimetria catastale – CORPO D -
9. visura storica catastale – CORPO D -
10. piante da rilievo metrico
11. rilievo fotografico
12. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
13. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
14. titolo di provenienza
15. ispezione ipotecaria per immobile\_CORPO A
16. ispezione ipotecaria per immobile\_CORPO A\_nota pignoramento 2022\_post esecuzione
17. ispezione ipotecaria per immobile – CORPO B
18. ispezione ipotecaria per immobile – CORPO C
19. ispezione ipotecaria per immobile – CORPO D



20. titoli edilizi
21. conformità catastale/edilizia e urbanistica
22. esito istanza stato debitorio condominiale
23. nomina e quesito conferito all'esperto
24. giuramento dell'esperto
25. copia privacy

