



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**681/2019**

GIUDICE DOTT. dott. Rita Bottiglieri

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**arch. LAURA VENTURINI**

VNTLRA67A62E514N

con studio in Cerro Maggiore (MI) Via Cavazzi n.4  
imm.venturini@virgilio.it - laura.venturini@pct.pecopen.it

Ordine degli Architetti Provincia di Milano n.11977

Albo CTU Tribunale di Milano n.11977

P.IVA 13062440154



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

### IMMOBILE PIANO PRIMO - UFFICIO ATTUALMENTE AD USO APPARTAMENTO

Edificio di tre piani fuori terra costruito ante 1967 del secolo scorso, oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Milano Via Privata Pietro Gaggia n. 17. Lo stabile è composto da due piani fuori terra; all'unità immobiliare si accede tramite un vano scala senza ascensore, da qui si percorre un'area scoperta, un lastrico solare, e si accede all'appartamento. L'unità è mansardata, la zona definita catastalmente come serra è realizzata con serramenti in vetro e alluminio sia sulle pareti che soffitto, gli altri locali hanno soffitto in legno, al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. La zona è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

**Dati identificativi: Foglio 561, Particella 111, Subalterno 746**, – indirizzo: Via Privata Pietro Gaggia n.17 – Milano – Piano: 1 – Zona Cens. 3 - Categoria: A/4 – Classe: 3 – Consistenza: 4 vani – Sup. Catastale Totale: 93 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 93 m<sup>2</sup> – Rendita: € 371,85.

Intestato a

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, Variazione del 01/01/1992.

Variazione nel classamento del 13/06/2008 protocollo n.MI0540663 in atti del 13/06/2008 variazione di classamento (n.40442.1/2008)

Variazione del 13/06/2007 protocollo n.MI0557685 in atti del 13/06/2007 fusione – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.40445.1/2007)

Confini:

altra unità immobiliare, copertura altra unità immobiliare, terrazzo comune, altra unità immobiliare.

### IMMOBILE PIANO TERRA – BOX ATTUALMENTE UTILIZZATO COME UFFICIO/MAGAZZINO

Locale uso ufficio/magazzino, posta al piano terra, composto da un unico locale con soppalco e piccolo wc. – L'INGRESSO è caratterizzato da un portoncino in alluminio e vetro col grigio con serranda, infisso in alluminio e vetro col grigio posto sopra al portoncino ingresso, lucernari in legno posizionato ad altezza di m. 7,00 circa. Il locale risulta soppalcato nella zona ingresso e lato opposto a cui si accede con una doppia scala, materiale utilizzato il ferro in ottime condizioni;

- condizioni generali: buone;
- osservazioni: si evidenziano alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal plafone;

**Dati identificativi: foglio 561 part. 111 sub. 747** - indirizzo: Via Privata Pietro Gaggia n.17 – Milano - Piano T - dati classamento: Zona censuaria 3 – Categoria C/1 – Classe 6 – Consistenza 39 m<sup>2</sup> - Sup. Catastale 45 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 584,1.

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;



- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2009 protocollo n. MI0552485 in atti dal 30/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47922.1/2009);
- VARIAZIONE del 30/06/2008 protocollo n. MI0585146 in atti dal 30/06/2008 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44964.1/2008) del map-pale 111 sub.701;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2005 protocollo n. MI0851516 in atti dal 21/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 136090.1/2005);
- VARIAZIONE del 21/12/2004 protocollo n. MI0871490 in atti dal 21/12/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 104834.1/2004);

Dati derivanti da: Visura storica per immobile – Situazione degli atti informatizzati dal 01/12/2001 al 01/06/2021

Confini: da nord in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, Via Pietro Gaggia, proprietà mappale 110.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva: **144,00 m<sup>2</sup> circa**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 273.600,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 239.920,00**

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

### Immobile piano primo:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 17/10/2019 era presente il sig. Massimo Di Filippo occupante l'immobile, lo stesso ha accompagnato la scrivente e il custode presso l'appartamento posto al primo piano. **In data 02/10/2019 da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, presso l'Ufficio Territoriale di Milano 4 risulta registrato il seguente contratto di locazione n. 1729/3T/2016 registrato sull'immobile oggetto di procedura.** La scrivente in data 05/11/2019 ha provveduto a richiedere un certificato contestuale di residenza e l'esecutato risulta residente in Via Privata Gaggia n.17, come da lui stesso dichiarato e riportato nel verbale di sopralluogo.

### Box:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/06/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Sarah Terrile Gallizia era presente la legale rappresentante della





N.B. la formalità riguarda anche altri immobili.

.....



- Altre trascrizioni

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Si segnala per entrambi gli immobili **VINCOLO DI PERTINENZA:**

**Come riportato nell'elaborato peritale depositato in data 22/07/2021 al punto "4.2.3. Altre trascrizioni" e al punto 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente (N.82/2021 R.G.E.) sull'immobile in oggetto si segnala: "costituzione di vincolo di destinazione con atto del 19/12/2008 notaio Marco Selvino Schiavi di Milano, rep.17238 trascritto il 30/12/2008 ai nn.93635/65019 in favore del Comune di Milano con sede in Milano codice fiscale 01199250158.**

SI RIPORTA IL PREMESSO E IL TUTTO CIO' PREMESSO DEL TRASCRIVENDO ATTO:"PREMESSO1) CHE LO STESSO E' PROPRIETARIO DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI MILANO (MI), VIA PIETRO GAGGIA N. 17 E PRECISAMENTE: A) APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI MILANO AL FOGLIO 561 (CINQUECENTOESSANTUNO), MAPPALE 111 (CENTOUNDICI), SUBALTERNO 746 (SETTECENTOQUARANTASEI), VIA PRIVATA PIETRO GAGGIA N. 17, PIANO 1, Z.C. 3, CATEG. A/4, CLASSE 3, VANI 4, SUPERF. CATAST. MQ. 93, RENDITA EURO 371,85=. COERENZE IN CONTORNO: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, COPERTURA ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, TERRAZZO COMUNE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE.B) UNITA' IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO CON RETRO E SERVIZI, POSTO AL PIANO TERRA CON SOPPALCO, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI MILANO AL FOGLIO 561 (CINQUECENTOESSANTUNO), MAPPALE 111 (CENTOUNDICI), SUBALTERNO 747 (SETTECENTOQUARANTASETTE), VIA PRIVATA PIETRO GAGGIA N. 17, PIANO T, Z.C. 3, CATEG. C/1, CLASSE 6, MQ. 39, SUPERF. CATAST. MQ. 45, RENDITA EURO 584,11= IN SEGUITO A DENUNCIA DI VARIAZIONE IN DATA 30 GIUGNO 2008 N. 44964.1/2008 (PROT. N. MI0585146) PER DIVISIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.COERENZE IN CONTORNO, DA NORD IN SENSO ORARIO: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, VIA PIETRO GAGGIA, PROPRIETA' MAPPALE 110.2) CHE DETTE UNITA' IMMOBILIARI PERVENNERO CON ATTI DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO MARCO SCHIAVI DI MILANO IN DATA:- 23 MAGGIO 2008 N.16582/8248 DI REP., REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MILANO 4 IN DATA 5 GIUGNO 2008 N. 12324 SERIE 1T -



TRASCritto A MILANO 1 IN DATA 9 GIUGNO 2008 NN. 33880/20103 (QUANTO ALL'UNITA' DESCRITTA AL PUNTO A);- 30 OTTOBRE 2008 N. 17007/8513 DI REP., REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MILANO 4 IN DATA 13 NOVEMBRE 2008 N. 24599 SERIE 1T - TRASCritto A MILANO 1 IN DATA 14 NOVEMBRE 2008 NN. 82836/57547 (QUANTO ALL'UNITA' DESCRITTA AL PUNTO B).TUTTO CIO' PREMesso DICHIARA QUANTO SEGUE:1) LE PREMESSE SONO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO.2) IL SOTTOSCRITTO DI FILIPPO MASSIMO, DESTINA L'UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO SITO IN MILANO, VIA PIETRO GAGGIA N. 17 (DESCRIZIONE AL PUNTO B DELLE PREMESSE) A PERTINENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PRIMO PIANO IN MILANO, VIA PIETRO GAGGIA N. 17 (DESCRIZIONE AL PUNTO A DELLE PREMESSE); LA SUDETTA UNITA' IMMOBILIARE PERTINENZIALE (DESCRIZIONE AL PUNTO B DELLE PREMESSE) VIENE VINCOLATA AD USO DI ANDRONE INGRESSO E RICOVERO AUTOVETTURA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 10 COMMA 2.2 E 2.3 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO."

**Il Vincolo sopraesposto dell'immobile posto al piano primo con il "...uso androne ingresso e ricovero autovetture" posto al piano terra (Tribunale Ordinario di Milano Sezione Esecuzioni Immobiliari N.82/2021 R.G.E.) si è reso necessario in seguito all'intervento di ristrutturazione delle unità immobiliari siti in via Gaggia, 17. La SANATORIA consiste nell'esecuzione di opere utili alla traslazione delle superfici: demolizione muri divisorii esistenti e copertura 1° piano, conformazione nuova copertura, nuovo servizio igienico e cambio di serramenti. Formazione di scala di collegamento box-ufficio. CON LA TRASLAZIONE DELLA SLP PIANO TERRA (da uso negozio a ricovero autovetture), RILEVATO APPOSITAMENTE PER IL RECUPERO DI SLP AL 1° PIANO, CON NUOVA DESTINAZIONE AD USO UFFICIO, IL PIANO TERRA VIENE ADIBITO A BOX VENENDO COSI' SODDISFATTA L'INTERA SUPERFICIE ABUSIVA REALIZZATA.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 76,44 (si considerano le due proprietà piano terra e primo)

### Immobile piano primo:

Con e-mail del 22/10/2019 Amministratore pro tempore Condominio Corte Gaggia 17, comunicava che **non vi sono spese condominiali insolute.**

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:

Ammontare medie spese condominiali annue € 1.300,00

Spese straordinarie deliberate € 2.206,00







**Box:**

SM52E021022D

1  
1  
9



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

In seguito, l'immobile è stato oggetto di una serie di provvedimenti che hanno coinvolto l'intero stabile, nello specifico e in riferimento alla documentazione avuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, la scrivente riporta quanto segue:

PERMESSO DI COSTRUIRE del 06/03/2007 n.2344/2007 PG 221448/07 "Formazione di veranda esterna-demolizione e costruzione di tavolati per diversa distribuzione degli spazi interni"

Il giorno 29/06/2007 PG 593561/07 veniva notificato un provvedimento di sospensione lavori "...si comunica che in luogo non vi era nessuna attività edilizia"

CONCESSIONE IN SANATORIA (integrazione) del 24/07/2007 PG 675771

Il 22/10/2008 veniva emessa una ordinanza di demolizione: "In relazione all'integrazione presentata in data 24/07/2007 in atto PG 675771/07 rilevato che dal semplice raffronto con le tavole di condono edilizio (nel frattempo presentato) emerge chiaramente che le superfici ove ora sorgono i vani denominati "soggiorno" e quello posto in adiacenza alla cucina dichiarato a "terrazzo" ma in realtà coperto e chiuso /come da rif. del sopralluogo del 19/4/07/ erano in origine dei terrazzi... "

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA /SANATORIA 21/07/2009 6247/2009 PG 560715/09  
"...Traslazione della SLP dal piano terra al 1° piano, nuova destinazione ad uso ufficio, fusione di due unità immobiliari e formazione di scala di collegamento box-ufficio"

"...Premesso che il seguente fascicolo è consequenziale ad un precedente in atti 2344/07 e qui unito per il quale a seguito di sopralluogo, è stato oggetto di sospensione dei lavori e successivo provvedimento a demolire. Le opere contemplate nel presente riguardano la sanatoria delle opere rilevate in sede di sopralluogo e, ancora da realizzare, il cambio di destinazione d'uso e la traslazione di una superficie da adibire a box auto, per compensare la volumetria realizzata sulla copertura abusivamente realizzata..., l'intervento si qualifica in RISTRUTTURAZIONE"

Ristrutturazione Edilizia/Sanatoria 22/10/2009 - Commissione edilizia consiglio zona 4 - Parere favorevole "Fusione di 2 unità e traslazione slp al piano primo con nuova destinazione ad uso ufficio...realizzata scala di collegamento ad un box piano terra (...soddisfa l'intera sup. abusivamente realizzata"

ASL MILANO parere favorevole del 19/05/2010 sotto il profilo igienico e sanitario a seguito dell'integrazione del 30/11/2009

In data 20/07/2011 veniva rilasciato il rapporto tecnico favorevole che qualifica l'intervento come "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA AI SENSI ART.66.3.3 DEL R.E. IN SANATORIA, CONSISTENTE NELL'AVVENUTA TRASFORMAZIONE DI NEGOZIO AL PIANO TERRA IN BOX E TRASLAZIONE DELLA S.L.P. AL PIANO PRIMO PER LA FORMAZIONE DI LOCALI AD USO UFFICIO DA ANNETTERE ALL'UNITA' ESISTENTE. VALUTATA SULLA BASE DEI



PARERI ACQUISITI E SULLA BASE DELL'ISTRUTTORIA TECNICO-AMMINISTRATIVA, LA CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLE NORME VIGENTI"

RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE n.6247/2009 PG 560715/09 del 12/10/2011  
"Trasformazione di negozio al piano terra in box e traslazione della s.l.p. al piano primo per la formazione di locali ad uso ufficio da anettere all'unità esistente"

In data 14/11/2011 veniva fatto un Bonifico € 42.740,04 Intesa San Paolo/tesoreria Comune Milano in seguito al calcolo determinazione OBLAZIONE (urb. primaria-secondaria e costo cost.)

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PG 616.713/2012 del 03/10/2012 a far data dal 04/10/2012

In data 28/09/2015 PG 515712/2015 la proprietà chiedeva una proroga di due anni (03/10/2017) ai sensi dell'art.30 comma 3 del D.L. 69/2013 convertito in L.98 del 09/08/19

COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI MILANO in data 18/11/2015 prot. 626545/2015 "Richiesta di proroga...non è da ritenersi valida in quanto non è possibile applicare il decreto suindicato per i titoli edilizi in sanatoria. Si specifica che per eventuali opere non concluse dovrà essere presentato nuovo titolo edilizio"

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**Gli immobili sono nel loro complesso NON CONFORMI. Lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi, rispetto alle tavole di progetto non risultano del tutto conformi la scala comunicante tra le due unità immobiliari per esempio, non era presente, anche le altezze presentavano difformità, inoltre gli immobili durante il sopralluogo si presentavano ad uso abitazione al piano primo e ufficio/magazzino al piano terra.**

**Una SCIA di completamento e parziale sanatoria potrebbe così riprendere il titolo edilizio scaduto, gli ONERI (urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) versati in data 14/11/2011 non andranno completamente persi ma saranno oggetto di eventuali conguagli appositamente calcolati dall'Ufficio Oneri.**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le due unità immobiliari non risultano conformi.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

#### 9. VALUTAZIONE:

I due beni non possono essere venduti separatamente in quanto ricade un vincolo



**pertinenziale:**

La destinazione non può più essere considerata abitazione ma bensì ufficio, nella valutazione la scrivente ritiene di attribuire un valore leggermente sotto la media giustificato dal fatto che l'immobile non sia facilmente accessibile e non sia strutturato per ufficio.

Le superfici dell'immobile sono state ricavate dalla planimetria delle pratiche edilizie, catastali oltre che dai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e potrebbero presentare discordanze con quanto effettivamente in loco.

Per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive e edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Determinato il valore di mercato dell'immobile ultimato in base ai parametri sopra riportati si è valutata indicativamente l'entità delle opere, comprensive di pratica edilizia, catasto, integrazione oneri e diritti per portare l'immobile allo stato autorizzativo e si è effettuata una idonea decurtazione; il tutto ha determinato i coefficienti da applicarsi in detrazione al valore di mercato dell'immobile finito.

Per l'immobile e la sua pertinenza l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

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

**borsinoimmobiliare.it**

Uffici e negozi

Valore minimo: euro 1.424,00

Valore medio: euro 1.712,00

Valore massimo: euro 2.000,00



Box auto & Autorimesse

Valore minimo: euro 1.265,00

Valore medio: euro 1.532,00

Valore massimo: euro 1.799,00

**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

2 semestre 2022 Provincia: MILANO

Comune: Milano

Tipologia: uffici

Stato di conservazione: ottimo

Valore Mercato (€/mq) minimo euro 1.500,00 massimo euro 2.200,00

Tipologia: uffici strutturati

Stato di conservazione: ottimo

Valore Mercato (€/mq) minimo euro 1.850,00 massimo euro 2.700,00

**Box**

Valore Mercato (€/mq) minimo euro 1.200,00 massimo euro 2.100,00

Valori agenzie immobiliari nella zona: In media, il prezzo richiesto è attualmente pari a 2.795 €/m<sup>2</sup> (per uffici strutturati) ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.740 €/m<sup>2</sup> e 4.110 €/m<sup>2</sup>. mentre per i box il prezzo varia da 1.200 €/m<sup>2</sup> a 2.100 €/m<sup>2</sup>

La scrivente ritiene di attribuire un valore leggermente sotto la media per l'UFFICIO giustificato dal fatto che l'immobile non sia facilmente accessibile e non sia un ufficio strutturato, me ritiene di dare un valore medio di mercato per il box.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio piano 1	90,00 circa	€ 2.200,00	€ 198.000,00
Box	54,00 circa	€ 1.400,00	€ 75.600,00
Totale			€ 273.600,00

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO LOTTO: € 273.600,00**

Ufficio al piano primo e box piano terra

Adeguamenti allo stato autorizzativo (indicativamente): - € 20.000,00

(CILA in sanatoria-aggiornamento catastale-opere murarie-  
oneri-diritti)

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi - € 13.680,00

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO LOTTO: € 239.920,00**

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Gli immobili attualmente locati sono allineati ai correnti prezzi di mercato

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a quanto già riportato in precedenza.

Milano, 12 giugno 2024

Il perito estimatore  
arch. Laura Venturini