

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 155/2023**  
**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE AGGIORNATA**  
**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Buonarroti n. 5  
Appartamento ad uso ufficio posto al piano primo (2° f.t.)



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**  
Codice fiscale OMISSIS  
Studio in OMISSIS  
Telefono OMISSIS  
Email: [OMISSIS](mailto:OMISSIS)  
Pec [OMISSIS](mailto:OMISSIS)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Buonarroti n. 5

Categoria: **A10** [Uffici]

Dati Catastali: **foglio 380, particella 492, subalterno 96**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dallo OMISSIS in forza di contratto di locazione del 30.04.2015. Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

### Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione stipulato in data 30.04.2015 - registrato a Monza il 3.08.2020 al n. 4530 Serie 3T.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: € **434.243,73**

Occupato: € **325.682,80**

**LOTTO UNICO**  
**BENE IN MILANO – VIA BUONARROTI N. 5**  
 Appartamento ad uso ufficio posto al piano primo (2° f.t.)

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Buonarroti n. 5, consistente in appartamento ad uso ufficio posto al piano primo (2° f.t.).

**N.B.:** Lo scrivente segnala che, a seguito di sopralluogo effettuato in data 14.07.2023, si è rilevato che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 96) risulta internamente collegata all'adiacente subalterno a formare un'unica unità immobiliare attualmente destinata a studio medico dentistico. La porzione oggetto della presente (sub.96) si compone di un laboratorio, quattro studi medici, locale RX e locale sterilizzazione.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1** di piena proprietà dell'immobile di **OMISSIS** C.F. OMISSIS.

Eventuali comproprietari nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

Lo scrivente segnala che il Comune di Milano non consente più di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si segnala tuttavia che il pignoramento risulta recapitato alla Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata) **OMISSIS**. Dalle indagini svolte e a seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva, si è appurato che l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta occupato dallo OMISSIS.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 380, particella 492, subalterno 96**

Dati classamento: **cat. A/10**; classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 84 mq, rendita Euro 3.337,60

Indirizzo: Comune di Milano, Via Michelangelo Buonarroti n. 5 Piano 1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2015 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2015 Pratica n. MI0298186 in atti dal 13/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 196831.1/2015);

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2014 derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/03/2014 Pratica n. MI0120036 in atti dal 13/03/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19848.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/1986 derivante da: VARIAZIONE del 17/11/1986 in atti dal 23/11/1999 VAR. DI DEST. DA ABIT. A UFF. (n. 45866.1/1986).

#### 1.4 Coerenze

Via Marghera, proprietà di terzi, ballatoio comune e proprietà di terzi.

*(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - Estratto di mappa)*

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

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 77 mt. circa dal tram – linea 16, a 130 mt. circa dal bus - linea 67, a 450 mt. circa dal bus - linea 85, a 40 mt. circa dalla Metropolitana – Linea MM1 – fermata Wagner.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano A50.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di 5 piani fuori terra, oltre a porzione di sopralzo al piano sesto di più recente realizzazione; il piano terra dello stabile rivolto verso i fronti stradale delle Vie Buonarroti e Marghera risulta destinato ad attività commerciali. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 5 di Via Buonarroti per mezzo di portone in legno e vetri con doppia anta a battente; un androne passante con pavimentazione in marmo consente di accedere sia al cortile comune dello stabile sia al vano scala, accessibile per mezzo di porta in legno e vetri. Le unità immobiliari ai diversi piani risultano accessibili in parte dai pianerottoli comuni del vano scala ed in parte da ballatoi esterni con affaccio sul cortile interno.

- Struttura: in muratura portante;

- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: solai originari in legno successivamente rinforzati con travi in ferro e cappa in calcestruzzo;
- balconi: sul fronte principale sono presenti balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ferro; sul fronte interno rivolto verso il cortile comune sono presenti ballatoi con soletta a sbalzo in c.a. e parapetti in ferro;
- accesso pedonale al fabbricato; portone in legno e vetri con doppia anta a battente ed apertura manuale;
- accesso pedonale al vano scala condominiale: dall'androne passante per mezzo di porta in legno e vetri con anta a battente e apertura manuale;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in granito;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Buonarroti n. 5, consistente in appartamento ad uso ufficio posto al piano primo (2° f.t.). Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha rilevato che l'unità immobiliare in oggetto risulta internamente collegata all'adiacente subalterno, a formare unica unità immobiliare attualmente destinata a studio medico dentistico.

L'accesso allo studio medico avviene attualmente del pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno; tuttavia, tale accesso è afferente il subalterno adiacente (che forma unica unità immobiliare con il bene pignorato) e risulta estraneo alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento. L'accesso al sub. 96 (porzione di immobile oggetto della presente procedura esecutiva) avviene da ballatoio comune per mezzo di porta con doppio serramento composto da due ante esterne in legno con apertura a battente ed anta singola interna in alluminio e vetro opaco con apertura a battente. Internamente l'immobile si compone di un laboratorio (indicato nella planimetria catastale come "ingresso", quattro studi medici, locale RX (indicato come "bagno" nella planimetria catastale) e locale sterilizzazione ("reception" nella planimetria).

E' altresì presente balcone con affaccio sul fronte Nord del fabbricato (Via Marghera).

Per approfondimenti sulle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima inerenti la conformità edilizia e catastale del bene in oggetto.

#### Ufficio

- Esposizione: doppio affaccio a Nord e Sud;
- porta di accesso: doppio serramento composto da due ante esterne in legno con apertura a battente ed anta singola interna in alluminio e vetro opaco con apertura a battente;
- infissi esterni: in pvc con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in alluminio con ante a battente;
- porte interne: in legno con ante a battente o scorrevoli;

- pareti: tutte le pareti dell'u.i. sono rasate e tinteggiate;
- pavimenti: tutto l'immobile presenta pavimentazione in piastrelloni in vinile;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo con termoconvettori a pavimento collegati a caldaia a gas;
- impianto di climatizzazione: con split collegati a generatore installato sul fronte Sud-Est del fabbricato rivolto verso il cortile interno comune;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas installata in un locale studio medico;
- servizio igienico: non presente;
- altezza dei locali: h. mt. 2.77;
- condizioni generali: buone.

#### 2.4 Certificazioni energetiche

L'immobile risulta censito al catasto energetico con codice identificativo APE 15146-013931/14 valido fino al 14.04.2024.

L'immobile ricade in classe energetica "D" con consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 28.79 KWh/ m<sup>2</sup>a.

*(all. 04 - Attestato di Prestazione Energetica Sub.96 (Fac-Simile))*

#### 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

A seguito di sopralluogo effettuato presso il bene in oggetto i locatari hanno fornito copia di:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto di condizionamento rilasciata il 8.04.2009 per installazione di apparecchiature di tipo Split-System.

*(all. 05 - Dichiarazione di conformità dell'impianto di condizionamento)*

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'unità immobiliare è avvenuto il 14.07.2023; il bene è stato reso accessibile da un socio dello OMISSIS, che occupa attualmente il bene in forza di contratto di locazione del 30.04.2015.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente segnala che, da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, risulta presente contratto di locazione per il bene oggetto di procedura esecutiva avente quale dante causa la [REDACTED]

- Contratto di locazione stipulato in data 30.04.2015 e registrato presso l'UT di Monza in data 3.08.2020 al N. 4530 Serie 3T a/f dello OMISSIS con validità di anni sei a decorrere dall' 1.05.2015 sino al 30.04.2021 e rinnovabile alla scadenza per ulteriori sei anni.

Canone annuo pari ad Euro 10.4000 oltre ad Euro 1.200,00 di spese condominiali (salvo conguaglio annuale), da corrispondersi in 4 rate trimestrali pari ad Euro 2.600,00 + Euro 300,00 per acconto spese; inoltre, come si desume dal punto 3 del contratto, "il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat ..."

**N.B.:** Come risulta dall'interrogazione telematica ricevuta dall'UT di Milano 5 il contratto sopra indicato risulta oggetto di proroga sino al 30.04.2027.

A seguito di sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, [REDACTED] ha fornito copia della lettera di disdetta inoltrata ai locatari in data 23.11.2021 nella quale si comunica la volontà di non rinnovare il contratto sopra indicato successivamente alla scadenza prevista in data 30.04.2027.

(all. 06 - Contratto di locazione n. 4530 del 30.04.2015, registrazione ed interrogazione telematica; all. 07 - Lettera di disdetta del contratto di locazione del 23.11.2021)

#### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott. OMISSIS Notaio in Brescia, che fa stato fino al 15.03.2023 (all. 08), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (all. 09) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 10), valide fino al 6.09.2023 risulta quanto segue:

##### 4.1 Attuali proprietari

###### Proprietà per 1/1 di OMISSIS

In forza atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 4.12.1990 nn. 12331/409 di repertorio, registrato a Monza il 20.12.1990 al n. 2120 serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 21.12.1990 ai nn. 47934/33285 a carico della OMISSIS

(all. 09- Atto di provenienza)

##### 4.2 Precedenti proprietari

###### Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 25.11.1986 al 21.12.1990

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 25.11.1986 nn. 40426 di repertorio, registrato a Milano il 9.12.1986 al n. 65568 Serie 2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 12.12.1986 ai nn. 50415/36540.

#### 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott. OMISSIS Notaio in Brescia, che fa stato fino al 9.09.2021 (all. 08), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 09) nonché da ulteriori verifiche

ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 10), valide fino al 6.09.2023 risulta quanto segue:

**5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate

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

• **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 il 27.07.2010 ai nn. 46344/10381 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 5.07.2010 rep. nn. 867/2010

a favore di OMISSIS con sede a Bologna  
contro OMISSIS

Importo ipoteca: Euro 400.000,00.

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 il 3.09.2010 ai nn. 54881/11578 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 19.08.2010 rep. nn. 3206/2010

a favore di OMISSIS con sede a Bergamo  
contro OMISSIS

Importo ipoteca: Euro 198.872,00

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 il 30.09.2010 ai nn. 58368/12374 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 20.09.2010 rep. nn. 7001/2010

a favore di OMISSIS con sede a Bergamo  
contro OMISSIS

Importo ipoteca: Euro 224.400,00.

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 1.02.2023 rep. 2173 **trascritto a Milano 1 il 28.02.2023 ai nn. 13170/9835** contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni in oggetto in favore di OMISSIS con sede a Brescia



- **Altre trascrizioni** non rilevate.
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**  
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (all. 10) valide fino al 6.09.2023 e rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 09) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede in Milano, Via OMISSIS n, 6, che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di proprietà: 22,10/1000**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.800,00 circa

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 485,94**

Come riportato nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile, le spese insolute sopra indicate si riferiscono al solo preventivo di gestione 2023; il pregresso risulta interamente saldato. Si precisa altresì che è stata emessa ulteriore rata per l'anno corrente con scadenza 30.09.2023 di importo pari ad Euro 486,09.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica) non presente.

*(all. 11 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio)*

Si segnala che l'eventuale 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.

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

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili no.**

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parti i beni in oggetto è stato costruito in forza di Nulla Osta del 6.02.1890 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC – Tessuto Urbano di Consolidato", "Tessuto Urbano di Recente Formazione" e "ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile" (art. 21); ricade inoltre all'interno di "Ambito di prevalenza del paesaggio urbano" con "sensibilità paesaggistica alta".

Il fabbricato risultava conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

#### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico:

- accesso agli atti edilizi (atti di fabbrica) in data 13.06.2023 - PG 324131/2023.

in data 5.07.2023 ha ricevuto comunicazione dal S.U.E. con la quale si informava che "dalle ricerche effettuate sulle banche dati relative agli archivi della scrivente Area, il fabbricato risulta costruito in data antecedente al 1927, pertanto il fascicolo richiesto non è conservato presso gli archivi dell'Area Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT E SUE. Si consiglia pertanto di rivolgersi all'Archivio storico civico e biblioteca Trivulziana"

(all. 12 - Comunicazione SUE del 5.07.2023)

In data 13.07.2023 lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso atti all'Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco – Biblioteca Trivulziana ed in data 17.07.2023 ha ritirato copia delle pratiche edilizie di seguito indicate:

- **Nulla osta prot. n. 8106/590/1890 del 6.02.1890**

Intestazione: OMISSIS

La richiesta del Nulla Osta sopra indicato veniva presentata per la realizzazione di "una casa di civile abitazione in fregio al Corso Vercelli". Come riportato nella descrizione delle opere "la casa si compone di un corpo doppio fronteggiante il Corso Vercelli e la Nuova Via ed un corpo semplice interno limitato al solo piano terreno":

Alla P.E. in oggetto è allegata planimetria del piano primo datata 23.04.1890 e visita per licenza di abitabilità prot. n. 51097/7864.

(all. 13 - Nulla Osta del 6.02.1890, planimetria del piano primo e verbale di terza visita)

Il sottoscritto ha altresì richiesto accesso atti all'Ufficio Condono del Comune di Milano tramite procedura telematica in data 3.06.2023 - P.G 324146/2023 ed in data 30.08.2023 ha effettuato visura del fascicolo richiesto.

Indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 4534 dell'1.10.1996 – Atti 341799/132077/86**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di domanda di sanatoria presentata il 26.09.1986 il Comune di Milano rilasciava la C.E. in sanatoria per "cambio d'uso da residenza ad ufficio per una superficie paria mq 65,57" relativamente ad immobile sito in Via Buonarroti 5, piano 1° identificato al fg. 380, mapp. 492, sub. 96.

Nella descrizione delle opere eseguite abusivamente si precisa che *"nell'esecuzione delle opere autorizzate con la concessione edilizia n. 200 del 22.04.1982 si sono eseguite opere difformi dalla stessa nell'unità immobiliare al primo piano, trasformando l'unità ad uso ufficio mediante la formazione di un servizio e demolizione di un tavolato per l'accorpamento di due unità immobiliari in un'unica unità"*.

Da informazioni assunte dal responsabile del procedimento dell'Ufficio Condonò Geom. OMISSIS, è emerso che la Concessione Edilizia in sanatoria non è stata ritirata dalla richiedente e non sono stati versati gli oneri relativi al Contributo di Costruzione (Urb. Primaria; Urb. Secondaria e Costo di costruzione) per un importo di Lire 2.493.000, pari ad **Euro 1.287,53** **che dovranno essere pagati dall'aggiudicatario per il rilascio/ritiro della Concessione Edilizia in sanatoria.**

*(all. 14 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 4534 dell'1.10.1996 ed elaborati grafici)*

In data 4.09.2023, a seguito di quanto emerso nel corso della visura atti all'Ufficio Condonò effettuata il 30.08.2023, rilevava l'esistenza di precedente C.E. n. 200 del 16.06.1982 (della quale precedentemente non si era a conoscenza); in data 4.09.2023 lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso atti Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico PG 449962/2023 ed in data 25.09.2023 ha effettuato visura del fascicolo richiesto:

• **Concessione Edilizia n. 200 del 16.06.1982 – Atti 42459/27/82**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di domanda di istanza presentata il 29.07.1980 atti n. 163478/27211/80 il Comune di Milano rilasciava la C.E. in oggetto per le seguenti opere: *"parziale ristrutturazione a tutti i piani in immobile ad uso abitazione consistente in modifiche interne negli alloggi di proprietà attualmente dichiarati liberi da persone e cose, chiusura porte e apertura finestre in cortile per formazione servizi ai piani terzo e quarto; demolizione e ricostruzione delle solette e rinforzo dei solai nelle zone interessate dall'intervento e di esclusiva proprietà della società richiedente; tinteggiatura delle facciate interne e sistemazione dei serramenti"*.

Il sottoscritto, considera non sostanziale la suddetta P.E. hai fini della verifica della conformità edilizia, in quanto superata dalla C.E. in sanatoria del 1996.

*(all. 15 - Concessione Edilizia n. 200 del 16.06.1982 ed elaborati grafici)*

## 7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate sostanziali difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. n. 4534 dell'1.10.1996; tali difformità riguardano prevalentemente una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione dei tavolati interni esistenti e realizzazione di nuove porzioni murarie al fine di creare nuovi locali con destinazioni funzionali diverse da quelle indicate nella planimetria della pratica edilizia.

Risulta inoltre:

- chiusura di uno dei due accessi all'unità immobiliare dal ballatoio esterno comune;
- demolizione di porzione muraria al confine Nord-Est con l'adiacente unità immobiliare e realizzato un arco di collegamento tra le due, al fine di creare un'unica unità;
- ampliamento di uno dei nuovi locali (attuale locale sterilizzazione) con l'annessione di una piccola porzione dell'adiacente subalterno.

Le difformità rilevate sono meglio rappresentate nella figura 2 di seguito riportata.

Per una corretta rappresentazione dei luoghi si rimanda a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene, salvo le difformità segnalate al successivo paragrafo della relazione di stima per le quali sono da prevedersi opere edilizie per la messa in pristino dei luoghi allo stato della planimetria catastale.

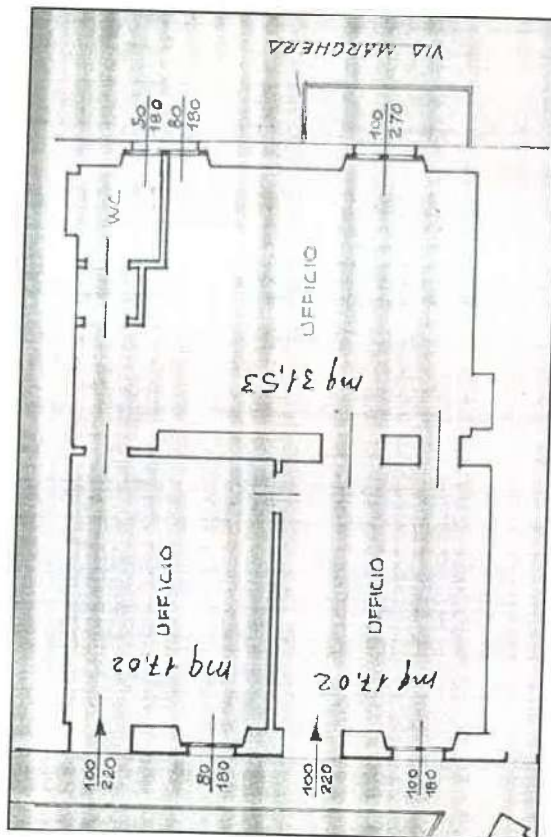


Fig. 1 - Planimetria allegata a C.E. in sanatoria del 1.10.1996

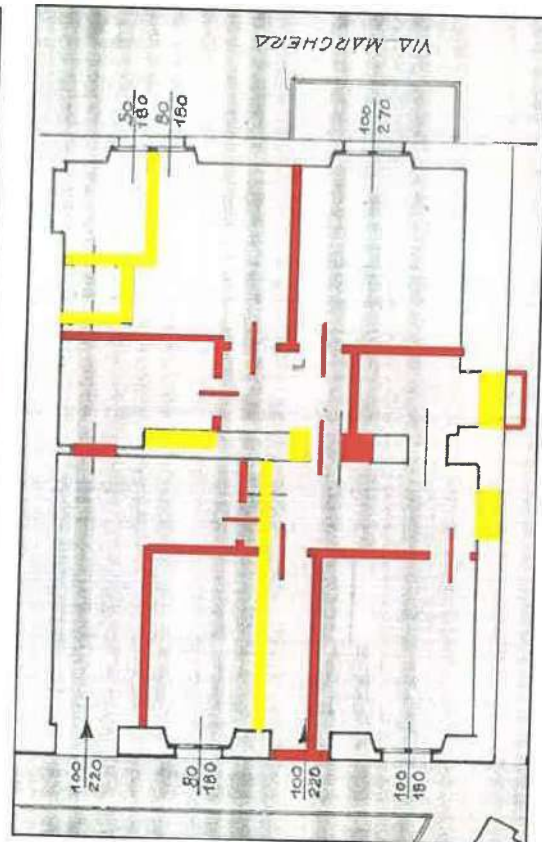


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 14.07.2023

Per la **regolarizzazione edilizia** del bene è da prevedersi presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

In merito alle opere edilizie per il ripristino dello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene (eliminazione della fusione del sub. 96 con il subalterno adiacente), consistente nella chiusura dell'arco di collegamento con l'adiacente unità immobiliare e ripristino della porzione muraria posta a separazione tra la reception (attuale locale sterilizzazione) e l'adiacente subalterno, si stima un costo di circa **Euro 1.500,00**.

**Costo e oneri totali di regolazione edilizia stimati: Euro 4.000,00 circa.**

### **7.3 Conformità catastale**

L'immobile è da considerarsi conforme da un punto di vista catastale, salvo le opere edilizie previste al precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima per il ripristino dei luoghi allo stato rappresentato nella planimetria presentata in data 13.03.2014.

Le difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale dell'unità immobiliare riguardano:

- demolizione di una porzione del muro di confine Nord-Est con l'adiacente unità immobiliare e realizzazione di un arco per mettere in collegamento le due unità immobiliari al fine di creare unica unità;
- demolizione di porzione muraria per ampliare il locale sterilizzazione, indicato come "reception" nella planimetria catastale.

Si segnala altresì che alcune delle destinazioni dei locali indicate nella planimetria catastale non coincidono con il loro attuale utilizzo, rilevato nel corso del sopralluogo; in particolare il vano segnalato come "ingresso" è un laboratorio, il "bagno" è destinato a locale RX mentre la "reception" è un locale di sterilizzazione.

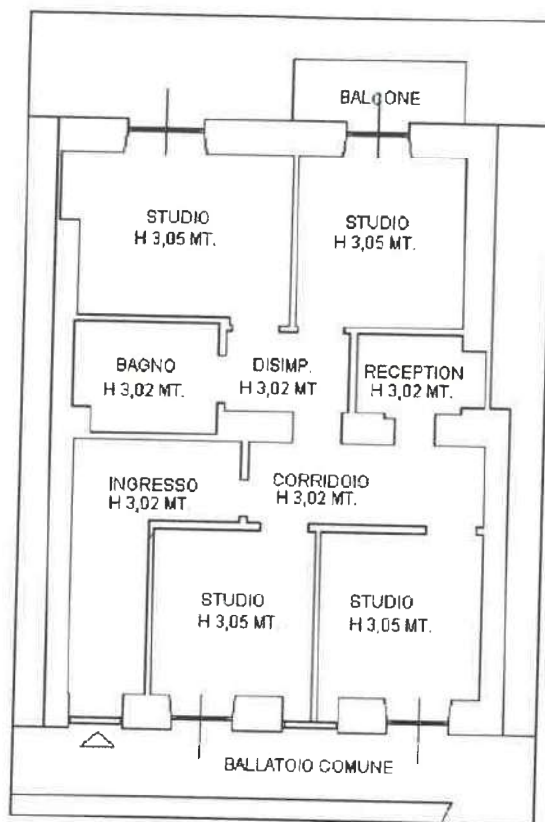


Fig. 3 - Planimetria catastale 13.03.2014

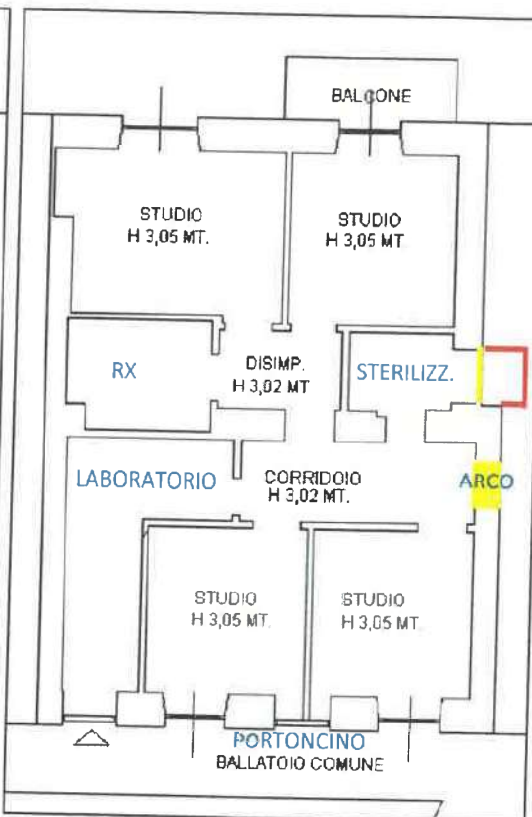


Fig. 4 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 14.07.2023

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Ufficio	mq.	81,85	100%	81,85
Balcone	mq.	2,86	30%	0,86
		<b>84,71</b>		<b>82,71</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

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 sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° sem. 2022 – Comune di Milano – Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON - Codice zona: C17 – Microzona: 0

Quotazioni di Uffici di stato ottimo:

valore di compravendita da € 2.800,00/mq. a € 4.500,00/mq

valore di locazione da € 13,00/mq x mese. a € 20,00/mq x mese

- TeMA (Camera di Commercio) 2° semestre 2022 – Milano – Settore Ovest – Washington – Po – Vesuvio

Quotazioni di Uffici:

valore di compravendita da € 3.100,00/mq. a € 4.000,00/mq

valore di locazione (cerchia circonvallazione) da € 60,00/mq x anno. a € 100,00/mq x anno

- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

**9.3 Valutazione LOTTO**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	A/10	82,71	€ 5.600,00	€ 463.176,00
				<b>€ 463.176,00</b>

**9.4 Adeguamenti della stima (piena proprietà)**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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</b>	€ 463.176,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 23.158,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente e importo per il rilascio/ritiro della C.E. in Sanatoria n. 4534 dell'1.10.1996 - indicative:	-€ 5.287,53
Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 485,94
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 434.243,73</b>

<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u></b>	<b>€ 325.682,80</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**

Considerato che dall'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risulta che in Comune di Milano – Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON - Codice zona: C17 - i valori di locazione di uffici in normale stato



conservativo sono pari a un minimo di 13,00 ed a un massimo 20,00 Euro/mq x mese; considerato inoltre che la superficie lorda omogeneizzata dell'immobile è pari a mq. 82,71 risulta che il canone annuo congruo minimo è pari ad Euro 12.902,76 ed il massimo è pari ad Euro 19.850,40.

Pertanto, il canone annuo indicato nel Contratto di locazione n. 4530 Serie 3T a decorrere dal 1.05.2015 pari ad Euro 10.400,00 (*"aggiornato ogni anno automaticamente nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat ..."*), aggiornato e rivalutato all'attualità (come da informazioni fornite dal custode) risulta pari ad Euro 10.868,00 quale corrispettivo annuo, che risulta vile.

## 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 3 ottobre 2023

**l'Esperto Nominato  
arch. Diego Emilio Fiore**

## **ALLEGATI**

### Allegato Fotografie LOTTO

- all. 01 - Visura storica per subalterno;
- all. 02 - Planimetria catastale;
- all. 03 - Estratto di mappa;
- all. 04 - Attestato di Prestazione Energetica Sub.96 (Fac-Simile);
- all. 05 - Dichiarazione di conformità dell'impianto di condizionamento;
- all. 06 - Contratto di locazione n. 4530 del 30.04.2015, registrazione ed interr. telematica;
- all. 07 - Lettera di disdetta del contratto di locazione del 23.11.2021;
- all. 08 - Certificazione notarile in atti;
- all. 09 - Atto di provenienza;
- all. 10 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 11 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 12 - Comunicazione SUE del 5.07.2023;
- all. 13 - Nulla Osta del 6.02.1890, planimetria del piano primo e verbale di terza visita;
- all. 14 - Concessione Edilizia in sanatoria n. n. 4534 dell'1.10.1996 ed elaborati grafici;
- all. 15 - Concessione Edilizia n. 200 del 16.06.1982 ed elaborati grafici.