

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 259/2024 + 398/2024

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano

Via Bramante n. 29



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Bene in: Milano Via Bramante da Urbino n. 29

Categoria: C3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 310, particella 10, subalterno 503

Stato occupativo

Locale ad uso laboratorio a destra: al sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal Condotto XXXXXXXXXXXXXXXX con contratto di locazione in essere (tacito rinnovo non indicato nel contratto e proroga del contratto non presente).

Locale ad uso laboratorio a sinistra: al sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal Condotto XXXXXXXXXXXXXXXX con contratto di locazione in essere.

Contratti di locazione in essere

Locale ad uso laboratorio a destra: contratto di locazione commerciale (per uso box) n. 202978 stipulato il 01/07/2003 e registrato il 24/07/2003 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 al n. 11188 Serie 3 – Locatore: XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 18.12.1912 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX; Condotto: XXXXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX - durata 3 anni dal 01.07.2003 - canone di locazione € 3.100,00/annue oltre spese di € 775,00/annue (n. 4 rate anticipate), oltre € 300,00 Supercondominio.

Locale ad uso laboratorio a sinistra: contratto di locazione commerciale (per uso deposito ferro e ferramenta) stipulato il 12.01.1987 e registrato il 16.01.1987 presso l'Ufficio Registro di Milano al n. 05020 Serie 3A – Locatori: XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 18.12.1912 e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 23.04.1920 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX; Condotto XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Trani il 27.03.1938 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e P.iva XXXXXXXXXXXXXXXX - durata dal 01/01/1987 al 31/12/1992 con tacito rinnovo ogni 6 anni – canone di locazione £ 2.500.000/annue oltre spese di £ 160.000/annue (n. 4 rate anticipate di £ 665.000)

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 76.500,00

da occupato: € 57.500,00



LOTTO 001

(n. 2 locali ad uso laboratorio al piano terra)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **n. 2 locali ad uso laboratorio** posti a piano terra, ciascuno con accesso indipendente dal cortile interno.

Come meglio precisato nell'atto di divisione del 05.12.2016 (con planimetria allegata), è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio ed annessa tabella millesimale, ed in particolare dell'area su cui sorge il fabbricato al mapp. 10, nonché del terrazzo "A" posto sul lato est a piano primo e del vano scala "C", sempre sul lato est del fabbricato, nonché del lastrico solare al mapp 89 sub. 743 del fg. 10, con la precisazione che il vano scala "C" è soggetto a servitù di passo a favore di terzi, mentre il terrazzo "A" ed il lastrico solare sono concessi in affitto a terzi; il vano scala "D" posto sul lato ovest del fabbricato è di proprietà di terzi gravato da servitù di passo a favore delle unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato al mapp. 10 del fg. 310 (rif. atto Notaio Giosuè Antonio Longhi del 12.11.1948 Rep. n. 20529/11756 registrato a Milano il 19.11.1948 al n. 9446 vol. 882 trascritto il 02.12.1948 al Reg. Gen. n. 17249 e Reg. Part. n. 13761 e relative planimetrie allegate).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che dichiarava di essere di stato libero al momento dell'acquisizione del bene (atto di divisione del 05.12.2016) - dalla documentazione anagrafica reperita risulta che il debitore è di stato civile libero per divorzio da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 08.05.2014.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** Proprietà **1/1 bene personale**

dati identificativi: **fg. 310, part. 10, sub. 503**

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria C3, Classe 5, Consistenza 40 mq., Superficie catastale totale 50 mq., Rendita € 86,76

indirizzo: Via Bramante da Urbino n. 29 piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 17.12.1992 in atti dal 21/06/1999 Fusione e frazionamento PF 98-99 (n. 128156.1/1992).



1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

A corpo: cortile comune, altra proprietà, altra proprietà ai mapp. 95-103, altra proprietà.

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

- L'esperto evidenzia che sia nell'atto di pignoramento sia nella relativa nota di trascrizione risultano indicati anche immobili che sono di proprietà di soggetti diversi dal debitore, come specificato ed elencato nella certificazione notarile del 12/03/2024.
- L'esperto evidenzia che sia nell'atto di pignoramento sia nella relativa nota di trascrizione l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare viene individuato al piano T-S1, mentre l'immobile rilevato si trova unicamente al piano T, come correttamente indicato sia nella visura storica sia nella planimetria catastale reperite.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

I beni fanno parte del Municipio 1 della Città Metropolitana di Milano, che comprende tutto il centro storico, partendo dal centro geografico di Milano di Piazza Duomo sino alla Cerchia dei Bastioni, con una superficie di circa 10 kmq. ed una popolazione di circa 97.000 abitanti; il Municipio 1 comprende i seguenti quartieri: Duomo, Brera, Ticinese, Quadronno-Guastalla, Magenta-San Vittore, Parco Sempione, Giardini Porta Venezia, Pagano e Sarpi; in particolare gli immobili oggetto della procedura si trovano al confine con il Municipio 8, nel quartiere cinese denominato Chinatown, confinante con il centro storico e situato intorno alla via pedonale Paolo Sarpi.

Fascia/zona: centrale/CENISIO/FARINI/SARPI.

Destinazione: produttiva.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: nella zona (CAP 20154) sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui asili nido, scuole dell'infanzia/materne (1 statale, 4 paritarie), primarie/elementari (3 statali, 1 paritarie), secondarie di I grado/medie inferiori (1 statale) e di II grado/medie superiori (2 statali, 4 paritarie), un Istituto Comprensivo (statale), che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, e un Istituto Superiore (statale), un'istituzione scolastica dalla quale dipendono istituti superiori di diversa tipologia; all'interno del municipio 1, anche se non nelle vicinanze dell'immobile, sono presenti inoltre l'Università degli Studi di Milano statale, l'Università Cattolica del Sacro Cuore, l'Accademia di Belle Arti di Brera e il Conservatorio di Musica "Giuseppe Verdi"; il municipio 1 è dotato diverse aree a verde pubblico, tra cui i Giardini della Guastalla, il Parco Sempione (nelle vicinanze dell'immobile), i Giardini Pubblici Indro Montanelli, il Parco delle Basiliche, i Giardini della Villa Comunale e i Giardini Perego; sono presenti anche il Carcere di San Vittore, oltre ad alcuni ospedali, tra cui il Policlinico di Milano, il Fatebenefratelli, la Clinica San Giuseppe, il presidio ospedaliero Gaetano Pini e la Casa di cura la Madonnina; dal punto di vista socio-culturale sono presenti alcune istituzioni tra cui un C.A.G. - Centro di Aggregazione Giovanile (Portofranco), che offre servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti nei quartieri di Milano, tre C.A.M. - Centri di Aggregazione Multifunzionale (Vigentina, Ponte delle Gabelle e Garibaldi), un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive e tre biblioteche comunali; dal punto di



vista commerciale, nel quartiere dove si trova l'immobile le strade sono decorate da lanterne cinesi, caratterizzate da mercati alimentari e negozi di articoli in seta e pelle, e sono disponibili molte opzioni di ristorazione, da ristoranti italiani a bancarelle e piccoli supermercati che offrono prodotti asiatici.

Principali collegamenti pubblici: i beni sono ben serviti dal punto di vista infrastrutturale; distano circa 1500 m. dalla stazione ferroviaria Garibaldi, servita da numerose linee ferroviarie internazionali, nazionali (anche ad alta velocità) e regionali, un servizio ferroviario per l'aeroporto di Malpensa, 9 linee ferroviarie suburbane (S1, S2, S5, S6, S12, S13 con binari sotterranei e S7, S8, S11 con binari in superficie), 2 linee metropolitane (M2 ed M5), diverse linee di superficie urbane ed autobus per gli aeroporti di Malpensa, Linate e Orio al Serio; dista circa 700 m. dalla fermata Monumentale della linea M5 e dalla fermata Moscova della linea M2 della Metropolitana Milanese, mentre dista circa 1,5 km. dalla fermata Cairoli della linea M1 della Metropolitana Milanese, che lo collega al centro cittadino (n. 2 fermate); nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano i beni con diversi punti della città, tra cui, nelle immediate vicinanze, le linee 12-14.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6/7 Km svincolo autostradale Viale Certosa per A4 Torino-Trieste.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Porzione di fabbricato (interno) di 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo), oltre lastrico solare, costruito prima dell'anno 1927:

- struttura: muratura portante;
- facciata: intonaco civile tinteggiato di colore rosa e zoccolatura in pietra;
- accesso pedonale e carraio: su Via Bramante portone in legno lavorato con apertura a doppio battente; nell'atrio di ingresso sbarra e doppio cancello in ferro colore antracite;
- ascensore: non presente;
- Portineria (porzione di fabbricato su Via Bramante): presente - servizio di portineria lun/ven 8/12 e 14/18.30 sab 8/11.30;
- condizioni generali dello stabile: ottime, stabile d'epoca.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

N. 2 locali ad uso laboratorio posti a piano terra, ciascuno con accesso indipendente dal cortile interno.

Locale ad uso laboratorio a destra, con presenza di un soppalco in ferro e di un ripiano in ferro e tavole in corrispondenza dell'ingresso, entrambi abusivi:

- esposizione: singola;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: gettata di cemento priva di rivestimento;
- infissi esterni/porta di accesso: serramento in ferro verniciato di colore grigio e vetro con apertura scorrevole;
- porte interne: nessuna;
- imp. citofonico: video citofono presente su strada - non rilevato all'interno dell'immobile;



- imp. elettrico: esterno, con contatore e quadro elettrico non visibili, a causa della presenza di beni mobili ingombranti che coprono la vista;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- impianto gas: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 5,25 m. c.ca; n. 1 ripiano sopra ingresso h. c.ca m. 3,36 (larghezza c.ca m. 3,40 e profondità di c.ca m. 1,00); n. 1 soppalco h. c.ca m. 2,62 (larghezza c.ca m. 3,40 e profondità c.ca m. 4,05);
- condizioni generali dell'immobile: discrete.

Locale ad uso laboratorio a sinistra, con presenza di un ripiano in ferro e tavole in corrispondenza dell'ingresso, abusivo:

- esposizione: singola;
- pareti: imbiancate;
- pavimenti: gettata di cemento priva di rivestimento, con presenza in prossimità dell'ingresso di fossa con chiusura in ferro (verosimilmente creata per raccolta liquidi scarico macchine);
- infissi esterni/porta di accesso: serramento in ferro verniciato di colore grigio e vetro con laterali fissi e apertura centrale a battente;
- porte interne: nessuna;
- imp. citofonico: video citofono presente su strada - non rilevato all'interno dell'immobile;
- imp. elettrico: esterno, con quadro elettrico e contatore all'interno del locale;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- impianto gas: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 5,25 m. c.ca; n. 1 ripiano sopra ingresso h. c.ca m. 3,37 (larghezza c.ca m. 3,59 e profondità c.ca m. 1,00);
- condizioni generali dell'immobile: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova nel quartiere cinese denominato Chinatown, confinante con il centro storico e situato intorno alla via pedonale Paolo Sarpi, con parcheggi non presenti nelle immediate vicinanze.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.



2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07.05.2024 alla presenza del Custode Giudiziaro, l'Avv. Paolo Venditti, del creditore, il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, e del debitore, il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'esperto ha rilevato che il locale ad uso laboratorio a destra è occupato dalla società XXXXXXXXXXXXXXXX ed il locale ad uso laboratorio a sinistra è occupato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, entrambi con contratto di locazione in essere, come dichiarato dai conduttori; dalle verifiche anagrafiche effettuate, il debitore risulta residente nel Comune di Calolziocorte (Lc) – Via Don Giovanni Monzoni n. 16 (**all. 7**).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Presso l'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura, avente l'esecutato quale dante causa (**all. 8**).

L'esperto, durante il sopralluogo, reperiva i seguenti contratti di locazione, avente come dante causa i precedenti proprietari:

Locale ad uso laboratorio a destra (all. 8a): contratto di locazione commerciale (per uso box) n. 202978 stipulato il 01/07/2003 e registrato il 24/07/2003 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 al n. 11188 Serie 3 – Locatore: XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 18.12.1912 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX; Conduttore: XXXXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX - durata 3 anni dal 01.07.2003 - canone di locazione € 3.100,00/annue oltre spese di € 775,00/annue (n. 4 rate anticipate), oltre € 300,00 Supercondominio.

Locale ad uso laboratorio a sinistra (all. 8b): contratto di locazione commerciale (per uso deposito ferro e ferramenta) stipulato il 12.01.1987 e registrato il 16.01.1987 presso l'Ufficio Registro di Milano al n. 05020 Serie 3A – Locatori: XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 18.12.1912 e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 23.04.1920 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX; Conduttore XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Trani il 27.03.1938 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e P.iva XXXXXXXXXXXXXXXX - durata dal 01/01/1987 al 31/12/1992 con tacito rinnovo ogni 6 anni – canone di locazione £ 2.500.000/annue oltre spese di £ 160.000/annue (n. 4 rate anticipate di £ 665.000).

4 PROVENIENZA (all. 9)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà (regime: bene personale):



in forza di atto di divisione in autentica Notaio Carlo Conti di Monza in data 05.12.2016 Repertorio n. 29511 Raccolta n. 20363, trascritto a Milano 1 in data 09.12.2016 al Reg. Gen. n. 80325 e Reg. Part. n. 54428.

A/c dei sig.ri:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 05.05.1931 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 22.03.1964 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 08.10.1946 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 14.11.1939 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 18.09.1945 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

4.2.1 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 08.10.1946 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 14.11.1939 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 18.09.1945 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX;

per la quota di ½ di proprietà (1/6 ciascuno), in forza di dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 29.11.2010 al n. 997 vol. 9990 e trascritta a Milano 1 in data 14.02.2011 al Reg. Gen. n. 8623 e Reg. Part. n. 5751 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 18.12.1912 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduta il 18.08.2010 – accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Carlo Conti di Monza Rep. n. 29511/20363 del 05.12.2016 trascritta a Milano 1 il 09.12.2016 al Reg. Gen. n. 80324 e Reg. Part. n. 54427.

4.2.2 XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 05.05.1931 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 22.03.1964 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX;

per la quota di ½ di proprietà (1/6 ciascuno), in forza di dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Lecco in data 05.07.2002 al n. 26 vol. 297 e trascritta a Milano 1 in data 14.01.2003 al Reg. Gen. n. 2267 e Reg. Part. n. 1494 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX o XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 23.04.1920 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduta il 07.01.2002 – accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Carlo Conti di Monza Rep. n. 29511/20363 del 05.12.2016 trascritta a Milano 1 il 09.12.2016 al Reg. Gen. n. 80323 e Reg. Part. n. 54426.

4.2.3 XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 18.12.1912 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di ½ di proprietà in forza di dichiarazione di successione n. 1650/75 trascritta a Milano 1 in data 08.03.1976 al Reg. Gen. n. 5417 e Reg. Part. n. 4335, in morte della madre XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 20.03.1895 e deceduta il 02.04.1974 – non risulta trascritta accettazione di eredità in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXX (ultraventennale).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, depositata in data 12/03/2024 dalla Dott.ssa Elena Barbi, Notaio in Milano, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente alla data del 04/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 10**) si evince:



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

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

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

- Nessuna

- Ipoteca giudiziale** iscritta il 13.05.1999 al Reg. Gen. n. 23837 e Reg. Part. n. 6378 derivante da decreto ingiuntivo Presidente Tribunale del 11.05.1999 Repertorio n. 2470/99 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma – Via Vittorio Veneto 119 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

- contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Lazzate (Mi) il 16.07.1946 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

- ***L'esperto evidenzia che tale ipoteca giudiziale non grava sull'immobile in oggetto (all. 10a)****

- **Ipoteca legale**

- Nessuna

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 27.02.2024 Repertorio n. 4945 trascritto il 05.03.2024 al Reg. Gen. n. 14813 e Reg. Part. n. 11181

- contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX rappresentato dal tutore legale Avv. Massimiliano Vivenzio di Lecco, assistito e difeso dall'Avv. Giordano Balossi di Milano

- in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Galatina (Le) il 11.06.1964 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. Antonia Rita Augimeri CF: GMRNRR65PH224M

- Importo atto di precetto € 4.365.964,14 (fondato sulla sentenza n. 217/2023 emessa dalla Corte d'Appello di Milano in data 12.10.2022 e pubblicata in data 24.01.2023)

- Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.*



• **Altre trascrizioni**

Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Lecco - Dott. Dario Colasanti e trascritta il 28.12.2018 al Reg. Gen. n. 99929 e Reg. Part. n. 68732 - Procedimento cautelare Rep. n. 494/2018 del 28.11.2018

promosso da XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Galatina (Le) il 11.06.1964
CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentato dal tutore legale Avv. Massimiliano Vivencio di Lecco, assistito e difeso dall'Avv. Giordano Balossi di Milano

Risarcimento danno richiesto: € 4.365.964,14

* *Annotazione n. 2727 del 10.03.2021 (restrizione di beni).*

• **Altro (Interventi non trascritti)**

Nessuno

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato a titolo gratuito, per delega dei proprietari, dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, cugino del debitore sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 11)**.

Millesimi generali dell'immobile pignorato: 28,10/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 Gennaio al 31 Dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile (comprensivo delle spese di gestione del Supercondominio amministrato da Chiocciolina Service sas – Via P. Borsieri n. 30 Milano Tel 0292885241 chiocciolinainaservice@gmail.com) – ultimo consuntivo 2023: € 601,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2024: € -----

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile per €: - nessuna

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia (ordinarie): € 0,00

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento di Condominio del fabbricato sito in Milano – Via Bramante da Urbino n. 29 (ex Risificio Ravasi), con relative tabelle.

Regolamento del Supercondominio costituito dagli stabili di Via Bramante n. 29 e Via Braccio da Montone.



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Barriere architettoniche non presenti.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di divisione del 05.12.2016 (atto di provenienza al debitore) reperito risulta:

- che le opere di costruzione relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;
- per le porzioni immobiliari ad uso laboratorio/deposito in Milano – Via Bramante da Urbino n. 29 sono state presentate al Comune di Milano:
 - Comunicazione per opere interne all'unità al sub. 505 (ora sub. 708 e 709) ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 in data 21.03.1990 prot. n. 000746;
 - CILA in data 22.02.2016, protocollata dal Comune di Milano il 23.02.2016 progr. N. 3320/2016 PG 98997/2016, per il frazionamento delle unità immobiliari ai sub. 505-506;
 - successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi ovvero Denunce di Inizio Attività.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano così come segue.

TUC – Tessuto Urbano Consolidato

NAF - Nucleo di antica formazione

Complessi edilizi con valore architettonico intrinseco (art. 18.2.c): tessuto edilizio con valore storico testimoniale – interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (art. 19.2.b)

Classe di fattibilità geologica e idraulica: Classe II fattibilità con modeste limitazioni

Sensibilità paesaggistica molto alta – 5

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli di tutela e salvaguardia: nessuno

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'esperto non è in grado di esprimersi in merito alla conformità urbanistica dell'epoca, in quanto gli atti di fabbrica richiesti non sono conservati né presso gli archivi dell'Area Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT E SUE del Comune di Milano né presso l'Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'esperto non è in grado di esprimersi in merito alla conformità urbanistica attuale, in quanto non sono presenti pratiche edilizie relative alle modifiche richieste per gli anni 1990/2000, sulla base della pratica edilizia indicata nell'atto notarile (anno 1990) e della presentazione della scheda catastale attuale (anno 1992).

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Atti di fabbrica: irreperibili, in quanto non sono conservati né presso gli archivi dell'Area Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT E SUE del Comune di Milano, né presso l'Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco;
- Modifiche interne: richiesta per comunicazione per opere interne all'unità al sub. 505 (ora subb. 708 e 709) ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 in data 21.03.1990 prot. n. 000746 (indicata nell'atto di divisione del 05.12.2016) - atti risultati errati; successiva richiesta per modifiche anni 1990/2000 – il Comune di Milano rispondeva di rivolgersi al Municipio 1 e in data 12.08.2024 quest'ultimo inviava PG 97845.40 del 1990 (rif. Piano



Primo – Lotto 2) e PG 388151.400 del 1995 (rif. Piano Terra – altra unità non oggetto di pignoramento), con i relativi progetti, che però non si riferiscono all'immobile oggetto di pignoramento.

7.2. Conformità edilizia:

L'esperto non è in grado di pronunciarsi in merito alla conformità edilizia, in quanto il titolo edilizio risulta irreperibile, ossia non è più rintracciabile.

Sono/non sono sanabili mediante:

- presentazione di nuova pratica edilizia; l'esperto tiene a precisare che il professionista incaricato di presentare la richiesta di Sanatoria dovrà effettuare le opportune analisi in merito sia alle superfici dei due singoli locali (ciascuno con superficie utile < 20,00 mq. – rif. R.E. Comune di Milano art. 96), sia alla presenza del soppalco in ferro e dei ripiani in muratura abusivi, anche alla luce dell'entrata in vigore del provvedimento Salva Casa del 28.07.2024; lo scrivente pertanto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia (che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso, sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni), né in merito ai costi dei professionisti e ai costi per le eventuali opere da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa.

Costi stimati: € 3.000,00.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo i n. 2 locali ad uso laboratorio risultavano non conformi alla planimetria catastale del 17.12.1992.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

Locale ad uso laboratorio a destra:

- sup. utile pari a mq. 18,70, inferiore alla superficie minima (mq. 20,00);
- presenza di n. 1 ripiano in ferro e tavole sopra ingresso h. c.ca m. 3,36 (larghezza c.ca m. 3,40 e profondità c.ca m. 1,00) e di n. 1 soppalco in ferro h. c.ca m. 2,62 (larghezza c.ca m. 3,40 e profondità c.ca m. 4,05).

Locale ad uso laboratorio a sinistra:

- sup. utile pari a mq. 19,75, inferiore alla superficie minima (mq. 20,00);
- presenza di n. 1 ripiano in ferro e tavole sopra ingresso h. c.ca m. 3,37 (larghezza c.ca m. 3,59 e profondità c.ca m. 1,00).

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di nuova scheda catastale per la regolarizzazione dei n. 2 ripiani in muratura; per quanto concerne invece le superfici dei locali ed il soppalco (locale ad uso laboratorio a destra) si rimanda a quanto indicato nella conformità edilizia al punto 7.2.

Costi stimati: € 300,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo



riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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
PIANO TERRA				
locale ad uso laboratorio a destra	mq.	22,72	100%	22,72
locale ad uso laboratorio a sinistra	mq.	23,94	100%	23,94
		46,7		46,7
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. 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.

9.2. Fonti d'informazione (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Centrale/CENISIO/FARINI/SARPI

Laboratori – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.800,00 (Euro/mq)

Valore locazione prezzo min. 7,00 / prezzo max. 11,00 (Euro/mq x mese)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Zona: Sarpi-Procaccini (vendita)

Zona: Cerchia Circonvallazione (locazione)

Laboratori:

Valore compravendita prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 2.700,00 (Euro/mq)



Valore locazione prezzo min. 50,00 / prezzo max. 70,00 (canone annuo €/mq)

- AGENZIE IMMOBILIARI

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
N. 2 locali ad uso laboratorio (piano terra)	C3	46,7	€ 1.800,00	€ 84.060,00
				€ 84.060,00

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	€ 84.060,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.203,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.300,00
Spese condominiali scadute e insolute nei due anni anteriori alla data della perizia	€ 0,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	€ 0,00
nessuna, per le motivazioni già indicate al punto 7.2	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 76.557,00
arrotondato	€ 76.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO :	€ 57.417,75
decurtazione 25%	
arrotondato	€ 57.500,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Locale ad uso laboratorio a destra (Superficie Lorda mq. 22,72):

L'esperto ritiene congruo il canone di locazione del contratto pari a € 3.100,00/annui, in quanto corrisponde a circa 11,38 Euro/mq x mese, che rientra nel range dei valori indicati nelle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate, in quanto l'immobile si trova in uno stato di conservazione discreto.



Locale ad uso laboratorio a sinistra (Superficie Lorda mq. 23,94):

L'esperto non ritiene congruo il canone di locazione pari a € 1.291,00/annui (£ 2.500.000/annue), in quanto corrisponde a circa 4,5 Euro/mq x mese, che non rientra nel range dei valori indicati nelle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate; il canone di locazione congruo è pari a c.ca € 2.700,00/annuo, che corrisponde a circa 9,5 Euro/mq x mese, in quanto l'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore Procedente e a mezzo mail ordinaria al debitore esecutato (**all. 14**).

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, lì 03.09.2024

I'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti con il custode giudiziario
- 3) Visura storica
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Richiesta contratti di locazione Agenzia Entrate ed esito ricerca
- 8a) Contratto di locazione locale a destra
- 8b) Contratto di locazione locale a sinistra



- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezione ipotecaria
- 10a) Estratto iscrizione non gravante sull'immobile
- 11) Informazioni condominiali
- 11a) Regolamento Condominiale Ex Risificio Ravasi
- 11b) Regolamento Supercondominio
- 12a) Richieste atti Comune di Milano e relative risposte
- 12b) Pratiche edilizie reperite – immobili non oggetto di pignoramento
- 13a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13b) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 14) Attestazione di invio alle parti della perizia

