

**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 2:** unità immobiliare in Milano  
Via Bramante n. 29



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in: Milano Via Bramante n. 29

Categoria: C3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 310, particella 10, subalterno 708

### Stato occupativo

Al sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal conduttore XXXXXXXXXXXXX con contratto di locazione in essere.

### Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione commerciale (ad uso non abitativo) stipulato il 31/12/2020 e registrato il 20/01/2021 presso l'Ufficio UT Merate TNK al n. 113 Serie 3T – Locatore: XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXX; Conduttore: XXXXXXXXXXXXX CF/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX - durata dal 01/01/2021 al 31/12/2026 con tacito rinnovo ogni 6 anni - canone di locazione € 28.000,00/annui anni 2021/2022, € 32.000,00/annui anni 2023/2026, oltre spese di € 2.000,00/annue (n. 4 rate anticipate).

### Comproprietari

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 554.000,00

da occupato: € 415.500,00



**LOTTO 002**

(Porzione di fabbricato disposta su due livelli – piano primo con soppalco)

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

Piena proprietà di **porzione di fabbricato disposta su due livelli (piano primo con soppalco)**, composta al piano primo da due locali ad uso laboratorio, bagno con antibagno/spogliatoio e ripostiglio sottoscala e al piano soppalco da un deposito s.p.p., collegati da scala interna di proprietà.

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 allegata).

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

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

**XXXXXXXXXXXX** nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXX in data 08.05.2014.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

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

dati identificativi: **fg. 310, part. 10, sub. 708**

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria C3, Classe 8, Consistenza 191 mq., Superficie catastale totale 219 mq., Rendita € 660,91

indirizzo: Via Bramante n. 29 piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 04.07.2017 Pratica n. MI0317356 in atti dal 04/07/2017 variazione di classamento (n. 97314.1/2017);
- Variazione del 03.07.2016 Pratica n. MI0347110 in atti dal 04/07/2016 migliore identificazione planimetrica (n. 124671.1/2016);



- Divisione del 08.03.2016 Pratica n. MI0101785 in atti dal 08.03.2016 divisione (n. 30521.1/2016).

\*\*\*Situazione precedente:

dati identificativi: fg. 310, part. 10, sub. 505

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria C3, Classe 4, Consistenza 450 mq., Superficie catastale totale 534 mq., Rendita € 836,66

indirizzo: Via Bramante da Urbino n. 29 piano T-1

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)

Piano primo con soppalco: cortile comune mapp. 93, terrazzo coperto e vano scala comune, altri civici, altra unità immobiliare.

\*\*\*L'esperto evidenzia che nella planimetria catastale reperita, così come certificazione notarile del 12/03/2024, viene erroneamente indicato il "terrazzo coperto" di proprietà del debitore, ma dopo aver effettuato le opportune verifiche, accertava che lo stesso è invece un ente comune condominiale concesso in affitto a terzi, così come meglio precisato nell'atto di divisione del 05.12.2016.\*\*\*

#### 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-2, mentre l'immobile rilevato si trova unicamente al piano 1, 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 2 piani fuori terra (terra e primo), 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;
- scala interna: in c.a. con pedate in pietra e pianerottoli in piastrelle antigelive;
- Portineria (porzione fabbricato su Via Bramante): presente - servizio di portine-



ria 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)

Porzione di fabbricato disposta su due livelli (piano primo con soppalco), composta al piano primo da due locali ad uso laboratorio, bagno con antibagno/spogliatoio e ripostiglio sottoscala e al piano soppalco da un deposito s.p.p., collegati da scala interna di proprietà.

- esposizione: singola;
- pareti: in parte muratura o cartongesso tinteggiati, in parte realizzate con struttura in ferro e vetro e in parte con rivestimento in materiale plastico;
- pavimenti: locali piano terra pavimentazione in legno; bagno rivestimento in resina; piano soppalco rivestimento tipo cocco; cucina rivestimento in resina;
- infissi esterni: in ferro di colore bianco, in parte fissi e in parte con apertura a doppio battente, privi di protezione;
- porta d'accesso: porta esterna blindata in legno con riquadri e apertura a doppio battente; porta interna in ferro e vetro con apertura a battente;
- porte interne: bagno porta in legno di colore bianco con apertura a battente; sottoscala pannello in compensato con apertura a battente; cucina porta in ferro e vetro con apertura scorrevole;
- imp. citofonico: video citofono presente su strada – non verificato all'interno dell'immobile;
- imp. elettrico: sotto traccia - con contatore e quadro elettrico non verificati;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas (marca Ariston) presente nel sottoscala e termoarredi/fancoil;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas (marca Ariston) presente nel sottoscala;
- impianto gas: presente - contatore non verificato;
- servizio igienico: bagno attrezzato con lavabo, bidet e w.c.;
- impianto di condizionamento: fancoil con pompa di calore e macchinario esterno sul lastrico solare (piano 3°);
- altezza dei locali: piano terra locale 1 h. m. 2,10 c.ca, locale 2 h. m. 4,26 c.ca, bagno h. m. 2,69 c.ca; piano soppalco h. m. 2,08 c.ca;
- condizioni generali: ottime.

### 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

Certificazione energetica consegnata al conduttore.



**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Certificazione di conformità degli impianti (elettrico, caldaia) consegnate al conduttore.

**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. XXXXXXXXXXXXX, e del debitore, il sig. XXXXXXXXXXXXX, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'esperto ha rilevato che i locali sono occupati dalla società XXXXXXXXXXXXX con contratto di locazione in essere; 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 per il bene oggetto di procedura risulta il seguente contratto di locazione in essere, avente l'esecutato quale dante causa, che l'esperto reperiva durante il sopralluogo **(all. 8-8a)**.

Contratto di locazione commerciale (ad uso non abitativo) stipulato il 31/12/2020 e registrato il 20/01/2021 presso l'Ufficio UT Merate TNK al n. 113 Serie 3T – Locatore: XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXX; Conduttore: XXXXXXXXXXXXX CF/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX - durata dal 01/01/2021 al 31/12/2026 con tacito rinnovo ogni 6 anni - canone di locazione € 28.000,00/annui anni 2021/2022, € 32.000,00/annui anni 2023/2026, oltre spese di € 2.000,00/annue (n. 4 rate anticipate).

**4 PROVENIENZA (all. 9)****4.1. Attuali proprietari**

**XXXXXXXXXXXX** nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXX, 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:

XXXXXXXXXXXX nata a Milano il 05.05.1931 CF: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 22.03.1964 CF: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 08.10.1946 CF: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 14.11.1939 CF: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 18.09.1945 CF: XXXXXXXXXXXXX



## 4.2. Precedenti proprietari

4.2.1 XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 08.10.1946 CF: XXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 14.11.1939 CF: XXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 18.09.1945 CF: XXXXXXXXXXXX;

per la quota di  $\frac{1}{2}$  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 XXXXXXXXXXXX nata a Milano il 18.12.1912 CF: XXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXX nata a Milano il 05.05.1931 CF: XXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 22.03.1964 CF: XXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXX;

per la quota di  $\frac{1}{2}$  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 XXXXXXXXXXXX o XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 23.04.1920 CF: XXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXX nata a Milano il 18.12.1912 CF: XXXXXXXXXXXX

per la quota di  $\frac{1}{2}$  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 XXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXX con sede in Roma – Via Vittorio Veneto 119 CF XXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXX a Lazzate (Mi) il 16.07.1946 CF: XXXXXXXXXXXXX

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

in favore di XXXXXXXXXXXXX nato a Galatina (Le) il 11.06.1964 CF: XXXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. Antonia Rita Augimeri CF: GMRNNR65PH224M

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 XXXXXXXXXXXXX nato a Galatina (Le) il 11.06.1964 CF: XXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXX, 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. XXXXXXXXXXXX, cugino del debitore sig. XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 11)**.

Millesimi generali dell'immobile pignorato: 152,52/1000

**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 chiocciolinaservice@gmail.com) – ultimo consuntivo 2023: € 3.262,00

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**

no – barriere architettoniche accertate sia all'interno del fabbricato, per la presenza di un corpo scale privo di ascensore, sia all'interno dell'immobile oggetto della procedura, il quale presenta il locale bagno non accessibile ai diversamente abili.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 servoscala (dal piano terra al piano primo), oltre che per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a € 10.000,00 circa.



## 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'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, sulla base dell'asseverazione del professionista incaricato alla presentazione della CILA del 23.02.2016 prog. 3320/2016 – PG 98997/2016, in seguito alla quale non venivano effettuate modifiche dal punto di vista urbanistico.

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 – oggetto del presente pignoramento) e PG 388151.400 del 1995 (rif. Piano Terra – altra unità non oggetto di pignoramento), con i relativi progetti.
- Modifiche interne: CILA del 23.02.2016 prog. 3320/2016 – PG 98997/2016.



## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo la porzione di fabbricato al piano primo con soppalco risultava non conforme alla CILA prog. 3320/2016 – PG 98997/2016 del 23.02.2016, relativa all'intervento della sola costruzione di tavolato (frazionamento) a confine con un'altra unità, e alla pratica edilizia OPERE INTERNE - PG 97845.40 del 21.03.1990, relativa all'intervento di costruzione di bagno con antibagno, ripostiglio e soppalchi spp.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nei suddetti titoli edilizi) consistono in:

### Piano primo – uso laboratorio

- nella CILA viene individuata erroneamente l'area sotto soppalco, in quanto vengono inclusi anche il locale bagno con antibagno, diversamente dalla pratica edilizia precedente (anno 1990); nello stato dei luoghi, invece, l'area sotto soppalco comprende anche l'antibagno e dunque risulta un aumento di superficie utile soppalcata, rispetto alla pratica di realizzazione del soppalco (anno 1990);

- la lunghezza dei due locali ad uso laboratorio è pari a m. 29,40, anziché m. 28,70, in particolare il primo locale laboratorio ha lunghezza pari a m. 9,53, anziché m. 8,90 (come indicato nel progetto, a partire dal corpo bagno/antibagno);

- nel primo locale laboratorio (zona sotto soppalco) sono presenti dei divisori in ferro e vetro che dividono gli spazi, oltre che le pareti in cartongesso del locale sottoscala dove alloggia la caldaia; non è presente il locale ripostiglio indicato invece nel progetto; l'altezza del sotto soppalco dovrà essere rettificata sul progetto a m. 2,10 (come da progetto della pratica edilizia - anno 1990);

- la larghezza dei locali bagno e antibagno è leggermente inferiore (m. 1,94 anziché m. 2,00); l'altezza ribassata del locale bagno è pari a m. 2,69, anziché m. 2,10; nello stato dei luoghi la finestra del bagno si trova in posizione corretta (allineata con la finestra al piano terra), mentre nella planimetria di progetto la stessa è indicata graficamente in posizione errata e dunque dovrà essere spostata (come da progetto della pratica edilizia - anno 1990);

- la scala interna ha larghezza pari a m. 0,80, anziché m. 1,00;

- la parete di divisione tra i due locali ad uso laboratorio presenta due aperture, anziché una, ed è priva di porta scorrevole.

### Piano soppalco – deposito spp

- aumento di superficie a soppalco spp (totale mq. 62,20, anziché mq. 58,00 – rif. pratica edilizia anno 1990) con creazione di nuovo locale adibito a cucina, sopra al locale antibagno, con apertura e relativa porta scorrevole, e formazione di muro di fondo.

L'esperto evidenzia che l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano per le seguenti motivazioni:

- i rapporti aeranti dei due locali laboratorio non sono verificati e pertanto dovrà essere prevista l'adozione di un impianto di aerazione artificiale;

- nel locale deposito spp al piano soppalco è presente una zona adibita ad ufficio/sala riunioni e una zona adibita a cucina, con beni mobili di proprietà del locatario, che dovranno essere rimossi a spese di quest'ultimo, in quanto il soppalco non ha destinazione abitabile e dunque non prevede la permanenza di persone.

Sono/non sono sanabili mediante:

sono sanabili, mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria; per quanto concerne l'aumento della superficie a soppalco, l'esperto tiene a precisare che il professionista incaricato di presentare la richiesta di Sanatoria dovrà effettuare le opportune verifiche, 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 presentazione pratica edilizia: € 3.000,00.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo la porzione di fabbricato al piano primo con soppalco risultava non conforme alla planimetria catastale del 04.07.2016.

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

#### Piano primo – uso laboratorio

Medesimi di cui al punto 7.2.

#### Piano soppalco – deposito spp

- la scala interna non ha il piè d'oca allo sbarco al piano soppalco;
- la lunghezza del locale deposito spp è pari a m. 9,53, anziché m. 8,90 (a partire dal sottostante corpo bagno/antibagno);
- la parete perimetrale (del locale bagno antibagno) lato scala è a tutta altezza (h. 4,26);
- l'altezza del soppalco è pari a m. 2,08, anziché m. 2,00;
- nuovo locale adibito a cucina, sopra al locale antibagno, con apertura e relativa porta scorrevole, e formazione di muro di fondo; sopra al locale bagno non è presente il soppalco;
- sono presenti dei divisori in ferro e vetro che dividono la zona scala dal locale adibito a ufficio/sala riunioni.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.

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
<b>PIANO PRIMO</b>				
Laboratorio	mq.	194,37	100%	194,37
<b>PIANO SOPPALCO</b>				
Deposito s.p.p. (autorizzato)	mq.	58,00	30%	17,40
<b>252,4</b>			<b>211,8</b>	



## 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 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Porzione di fabbricato ad uso laboratorio piano primo con soppalco a deposito s.p.p.	C3	211,8	€ 2.800,00	€ 593.040,00
				<b>€ 593.040,00</b>



**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

<b>VALORE LOTTO 002</b>	€ 593.040,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 29.652,00
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:	
- impianto di aerazione artificiale	-€ 6.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 554.088,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 554.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni OCCUPATO :</b> decurtazione 25%	€ 415.566,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 415.500,00</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**

L'esperto ritiene congruo il canone di locazione del contratto pari a € 32.000,00/annui, in quanto corrisponde a circa 12,26 Euro/mq x mese, che è leggermente superiore al range dei valori indicati nelle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate, in quanto l'immobile si trova in uno stato di conservazione ottimo.

**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 posta 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 li: 03.09.2024

l'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) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 8a) Contratto di locazione
- 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
- 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

