



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 1013/2021

GIUDICE: **Dott. Giacomo Puricelli**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Alessandra Croci**

RELAZIONE DI STIMA - aggiornamento 13/05/2022

Lotto 1 - unità immobiliare in Milano (MI) - piazzale Luigi Cadorna 9



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it

PEC: cavallo.10477@oamilano.it



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato	3
1.3. Identificazione catastale	3
1.4. Coerenze	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1. Inquadramento territoriale	4
2.2. Caratteristiche descrittive edificio	5
2.3. Caratteristiche descrittive immobili pignorati	7
2.4. Attestato di Prestazione Energetica	8
2.5. Certificazioni conformità impianti.....	9
2.6. Certificazioni idoneità statica	9
2.7. Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	9
3. STATO OCCUPATIVO	9
3.1. Detenzione dei beni	9
3.2. Contratti di locazione/comodato	9
4. PROVENIENZA	9
4.1. Attuali proprietari	9
4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell' acquirente.....	11
5.1.1. Domande giudiziali e/o altre trascrizioni	11
5.1.2. Misure penali.....	11
5.1.3. Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite.....	11
5.1.4. Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	11
5.1.5. Altre limitazioni d'uso	11
5.2. Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	11
5.2.2. Iscrizioni.....	11
5.2.3. Pignoramenti	12
6. ALTRE INFORMAZIONI	12
6.1. Informazioni condominiali.....	12
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	13
7.1. Pratiche edilizie	13
7.2. Conformità edilizia.....	14
7.3. Conformità catastale	16
7.4. Situazione urbanistica	16
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA	16
8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza	16
8.2. Calcolo della superficie commerciale	17
9. STIMA DEI BENI	18
9.1. Criterio di stima	18
9.2. Fonti di informazione	18
9.3. Calcolo del valore di mercato	20
9.4. Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	20
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	21
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	21
12. ALLEGATI	22



INDICE SINTETICO

Lotto 1

Appartamento e cantina

Indirizzo e piano: _____ Milano (MI), piazzale Luigi Cadorna 9, P4 - S1
 Categoria: _____ uffici e studi privati A/10
 Tipologia: _____ ufficio 5 locali e doppi servizi, oltre cantina
 Dati Catastali: _____ foglio 344, particella 173, subalterno 702
 Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ occupato con titolo (scadenza 01/08/2025)
 Creditori iscritti: _____ no
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ no
 Conformità catastale: _____ no
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ si
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **193,00 m²**

Ipotesi a) "Ufficio"

Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 1.500.000,00**

Valore vendita giudiziaria lotto occupato: _____ **€ 1.200.000,00**

Ipotesi b) "Abitazione"

Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 1.830.000,00**

Valore vendita giudiziaria lotto occupato: _____ **€ 1.464.000,00**



- L'originaria unità immobiliare censita al foglio 344, particella 173, sub. 17, categoria A/3, 10,5 vani (abitazione e cantina di pertinenza), in data 19/06/1984 con scheda n. 4543 (fusione e frazionamento), veniva soppressa e variata, dando origine al sub. 51, categoria A/3, 9,5 vani (abitazione); a seguito della denuncia di variazione protocollo n. 729577 in atti dal 30/07/2001 per CAMBIO USO DA ABITAZIONE A UFFICIO (n. 34718.1/2001), l'originaria unità immobiliare sub. 51 cat. A/3, vani 9,5, veniva soppressa ed alla stessa veniva attribuito l'attuale sub. 702 cat. A/10 di vani 9,5 (ufficio e cantina di pertinenza).

- La cantina di pertinenza risulta erroneamente censita due volte: come pertinenza del sub. 702 intestata a _____ e con scheda separata sub. 63, categoria C/2 sempre intestata a _____

E' necessario provvedere alla correzione, chiedendo la cancellazione del sub. 63 (duplicato).

Allegato 1: visura storica sub. 63 e planimetria

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** prospetto su piazzale Cadorna, altra proprietà, vano scala comune, prospetto su cortile comune, altra proprietà, cavedio comune, altra proprietà;

- **della cantina:** altra proprietà su due lati, corridoio e scala comune su due lati.

Allegato 2: visura storica sub 702

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Milano, piazzale Luigi Cadorna 9

Fascia/Zona: centrale, NIL 7 Magenta/S. Vittore - Municipio 1

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

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

Attrazioni paesaggistiche/storiche: castello Sforzesco e parco Sempione, chiesa di Santa Maria delle Grazie e Cenacolo, chiesa di San Maurizio al Monastero Maggiore, Triennale Milano, Museo della Scienza e della Tecnica, basilica di Sant'Ambrogio, palazzo Litta, museo archeologico, fontana piazza Castello, fontana piazza Cadorna

Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

- negozi, stazione FS Nord, Teatro Dal Verme, ospedale S. Giuseppe, scuole, università Cattolica, bar e ristoranti, palazzo delle Stelline centro congressi, polizia di Stato caserma Garibaldi, teatro Litta

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea 58, 94 - fermata via Carducci - distanza 20 m;
 - tram: linea 1 e 19 - fermata piazzale Cadorna - distanza 20 m;
 - metropolitana: linea 1 e linea 2 - fermata piazzale Cadorna - distanza 10 m;
 - treni: stazione ferroviaria Cadorna FN - distanza 50 m;
 - strade: via Carducci circonvallazione interna - distanza 20 m.



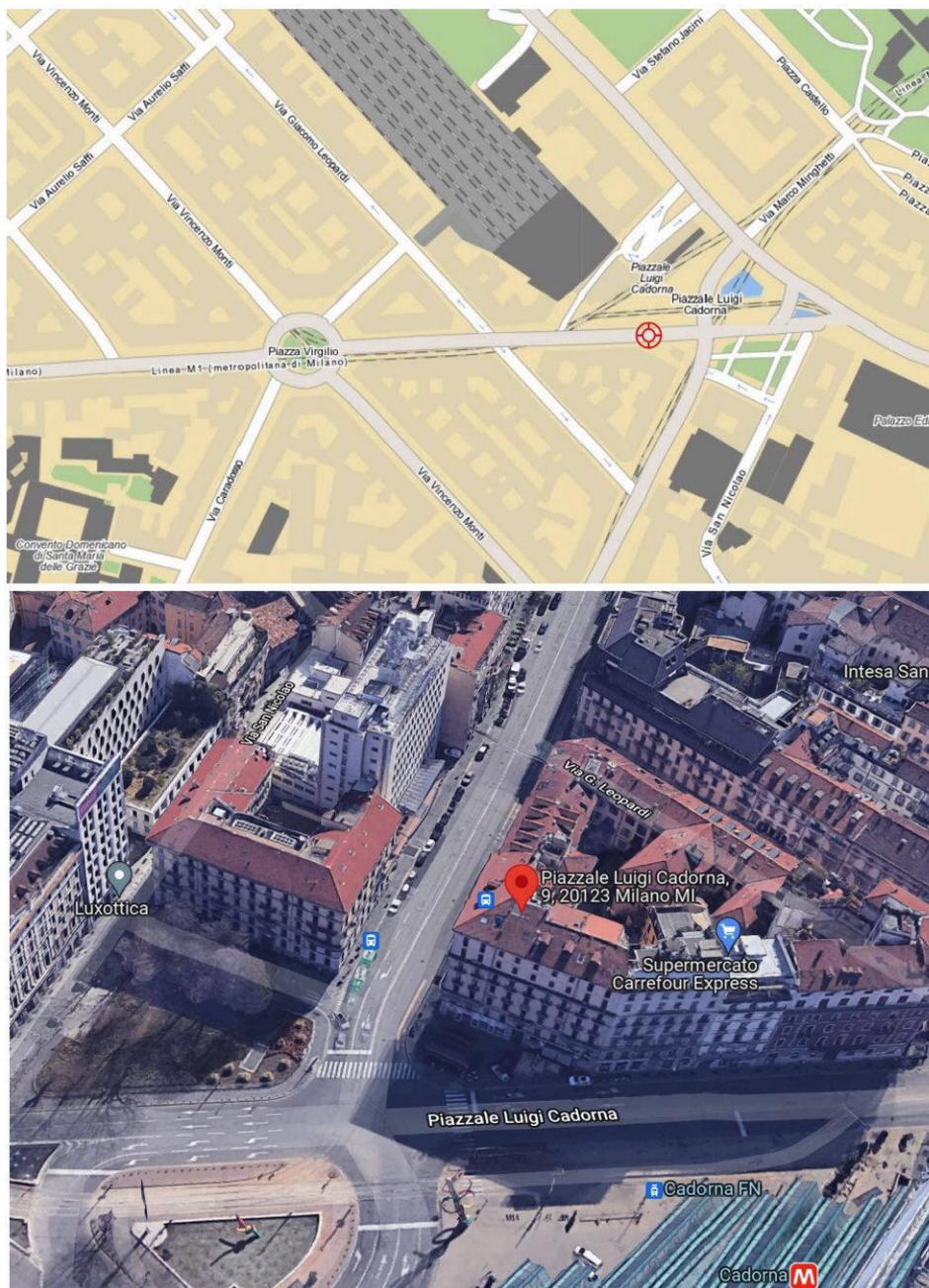


Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Milano nel quartiere adiacente al castello Sforzesco, con accesso pedonale e carrabile da piazzale Cadorna.

Il complesso residenziale è costituito da un corpo di fabbrica (tipologia a cortina) di sette piani fuori terra, un piano interrato e un piano sottotetto con cortile condominiale interno.

La posizione dell'edificio è centrale, rapidamente raggiungibile in auto e con numerosi mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è tradizionale in muratura portante (costruzione risalente al 1895), la copertura a falde.

Lo stato manutentivo delle parti esterne (facciate, cortile, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente buono.

Servizio di portineria presente, ascensore presente.

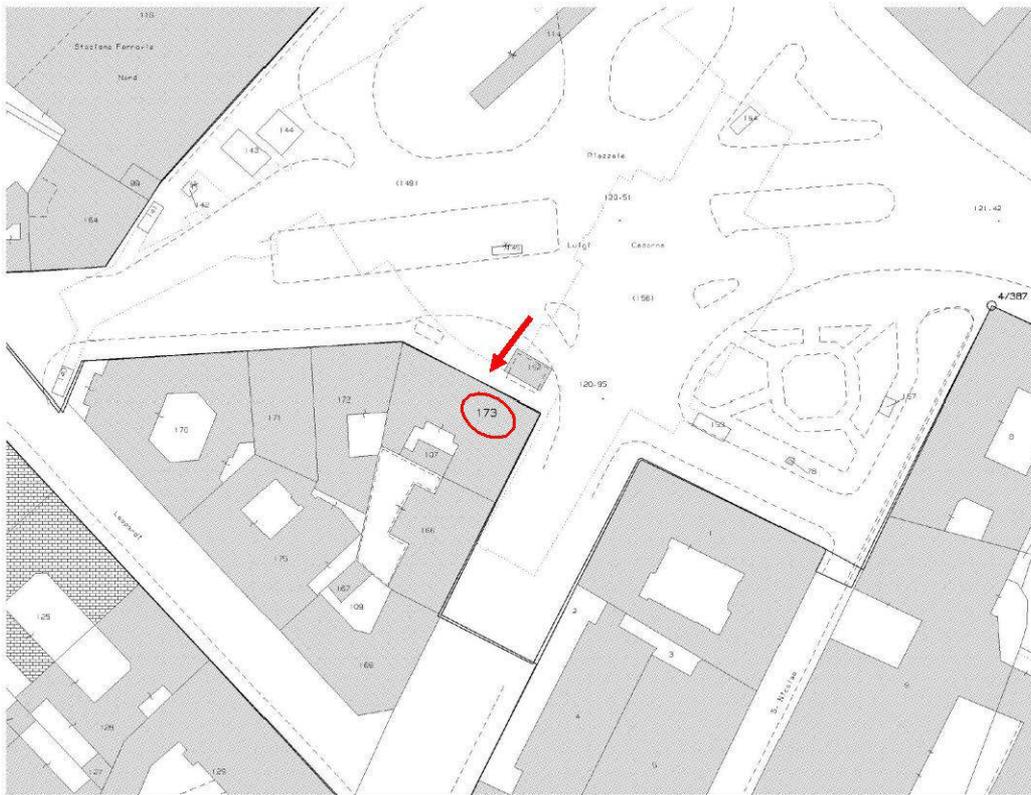


Fig. 3: estratto mappa, individuazione fabbricato e accesso



Fig. 4 - 5: vista fabbricato da piazzale Cadorna, accesso civico 9

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, corilli e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).



Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Facciate: intonaco liscio tinteggiato, modanature marcapiano e cornici finestre	Normale
Portone d'ingresso: legno (esterno) e alluminio e vetro (interno)	Buono
Pavimentazione esterna: pietra (androne e cortile)	Buono
Scala interna: pedate in pietra, pianerottoli mosaico marmo, parapetto ferro battuto verniciato	Buono
Manto di copertura: coppi (non visibile)	---
<i>impianti:</i>	<i>stato conservativo</i>
Citofonico: si - videocitofono	Buono
Ascensore: si	Normale
Elettrico: si	Normale
Termico centralizzato: si	Normale
Idrico: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale
<i>strutture:</i>	<i>stato conservativo</i>
Copertura: a falde	Normale
Solai: ---	---
Strutture verticali: in muratura piena	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati**Descrizione dettagliata:**

<i>finiture appartamento e cantina</i>	<i>stato conservativo</i>	
Piano 4 - S1		
Esposizione: doppia, affaccio su cortile interno e piazzale Cadorna		
Ingresso/reception	Pavimentazione: legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta ingresso in legno + vetro	Buono
	Infissi esterni: legno + vetrocamera, persiane legno	Normale
Ufficio 1	Pavimentazione: legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta in legno laccata	Normale
	Infissi esterni: legno + vetrocamera, persiane legno	Normale
Ufficio 2	Pavimentazione: legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono



	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta in legno laccata	Normale
	Infissi esterni: legno + vetrocamera, persiane legno	Normale
Ufficio 3	Pavimentazione: legno	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta in legno laccata	Buono
	Infissi esterni: legno + vetrocamera, persiane legno	Normale
Ufficio 4	Pavimentazione: legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (parete attrezzata legno + vetro su un lato)	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta in legno laccata	Buono
	Infissi esterni: legno + vetrocamera, persiane legno	Normale
Ripostiglio	Pavimentazione: legno	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta in legno laccata, porta alluminio + vetro (interna)	Normale
	Infissi esterni: griglia alluminio per aereazione	Normale
Bagno 1	Sanitari: wc, bidet, lavabo, vasca	Buono
	Pavimentazione: legno	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porte in legno laccate	Buono
	Infissi esterni: legno + vetrocamera (affaccio su cavedio)	Normale
Bagno 2	Sanitari: wc, bidet, lavabo, doccia	Normale
	Pavimentazione: legno	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta in legno laccata	Normale
	Infissi esterni: finestra (affaccio su cavedio)	Normale
Cantina	Pavimentazione: ceramica	Normale
	Rivestimenti interni: civile tinteggiato	Normale
	Infissi esterni: porta in ferro verniciato	Normale
	Soffitti: volte in mattoni a vista tinteggiati	Normale

Allegato 3: planimetrie catastali**2.4 Attestato di Prestazione Energetica**

L'immobile non risulta registrato nella banca dati del CEER/CENED



2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: centralizzato, conformità non disponibile
- Produzione acqua calda sanitaria: conformità non disponibile
- Conformità impianto elettrico: informazione non disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

- Certificato di collaudo statico: non disponibile

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: sì, ascensore presente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 04/02/2022, alla presenza del custode giudiziario Avv. Alessandra Croci, l'immobile risultava occupato dalla società con contratto registrato e opponibile.

3.2 Contratti di locazione

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta registrato il contratto 30818/3/2001 UT Milano MI 6 RIU:

- durata di anni 6 + 6, a decorrere dal 01/08/2001;
- locatore:
- conduttrice:
- canone annuo: Lire 195.000.000 + spese

La registrazione del contratto in data 27/07/2001, è anteriore alla data del pignoramento 03/08/2021.

Note:

il contratto di locazione è stato aggiornato il 30/07/2014, registrazione Agenzia delle Entrate in data 04/08/2014, n. 4745, serie 3.

Motivazione: riduzione del canone dal 01/08/2014 pari a €/anno 98.000.00.

Il canone attuale, aggiornato in base agli indici ISTAT, e regolarmente versato dal conduttore, è pari ad € 100.894,88.

Allegato 4: ricerca locazioni e contratto Agenzia Entrate

4. PROVENIENZA

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4.1 Attuali proprietari

nata a MILANO il

Proprietà per 1/1



Proprietà per 1/2 (dal 27/11/1989 ad oggi) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Dr. Sergio Todisco, in data 27/11/1989, rep. n. 69917, trascritto a Milano 1 in data 23/12/1989 ai nn. 37064/53173

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:

- prezzo di vendita 27/11/1989:
- a favore:
- contro:

Allegato 5: atto provenienza

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Premessa: l'originaria unità immobiliare censita al foglio 344, particella 173, sub. 17, categoria A/3, 10,5 vani (abitazione e cantina di pertinenza), in data 19/06/1984 con scheda n. 4543 (fusione e frazionamento), veniva soppressa e variata, dando origine al sub. 51, categoria A/3, 9,5 vani (abitazione); a seguito della denuncia di variazione protocollo n. 729577 in atti dal 30/07/2001 per CAMBIO USO DA ABITAZIONE A UFFICIO (n. 34718.1/2001), l'originaria unità immobiliare sub. 51 cat. A/3, vani 9,5, veniva soppressa ed alla stessa veniva attribuito l'attuale sub. 702 cat. A/10 di vani 9,5 (ufficio e cantina di pertinenza).

- Atto compravendita

27/11/1989 - atto notarile notaio Dr. Sergio Todisco, repertorio n. 69917

23/12/1989 - trascritto a Milano 1 ai nn. 37064/53173

A favore:

Contro:

Riferita a:

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 344 Particella 173 Subalterno 51

A/3 consistenza 9,5 vani, piazzale Luigi Cadorna 9, piano 4

Foglio 344 Particella 173 Subalterno 63

C/2 deposito, consistenza 7 mq, piazzale Luigi Cadorna 9, piano S1

- Denuncia di successione

21/10/2019 - atto amministrativo repertorio n. 262554/88888/19

22/10/2019 - trascritto a Milano 1 ai nn. 53058/78348

A favor

Contro:

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 344 Particella 173 Subalterno 702

A/10 consistenza 9,5 vani

Foglio 344 Particella 173 Subalterno 63

C/2 deposito, consistenza 7 mq

Ulteriori informazioni:

DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: pubblico ufficiale Giancarlo Orrù rep. 203924/31710 pubblicato il 05/09/2018, registrato il 11/09/2018, serie 1t, numero 0 39232 ufficio dpmlut

milano 4

- erede - coniuge/parte dell'unione civile

legatario - figlio/a

- legatario - figlio/a



- Accettazione tacita dell'eredità

10/09/2020 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata, notaio Dr. Orrù Giancarlo, repertorio n. 210098/34897

09/02/2022 - trascritto a Milano 1 ai nn. 6105/8692

A favore:

Contro:

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 344 Particella 173 Subalterno 702

A/10 studi privati, consistenza 9,5 vani, piazzale Luigi Cadorna 9, piano 4 - S1

Ulteriori informazioni:

la successione è regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Giancarlo Orrù di Rozzano in data 5 settembre 2018, n. 203924/31710 di rep.,

registrato a Milano 4 in data 11/09/2018 al n. 39232 serie 1t, con il quale il de cuius signor _____ nominava erede il coniuge signora _____ e disponeva alcuni legati di beni mobili a favore di figli signori _____

_____ con atto di transazione in data 10/09/2020 n. 210098/34897 di repertorio in autentica del notaio Giancarlo Orrù di Rozzano, trascritto il 28/09/2020 ai nn. 60983/39038, i signori _____

_____ hanno accettato espressamente i legati in loro favore ed unitamente alla signora _____ hanno prestato adesione ed acquiescenza al testamento sopra citato, rinunciando ad ogni azione di riduzione e ad ogni altra reciproca pretesa o azione che potesse a qualsivoglia titolo derivare da detta successione.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni**

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**5.2.2 Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di debito pregresso

Contro: _____ (debitore ipotecario)

A favore: _____ creditore ipotecario)



10/09/2020 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata – notaio Dr. Giancarlo Orrù - Rozzano, repertorio n. 210098/34897

26/11/2020 - iscritta a Milano 1 ai nn. 13574/78410

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 439.000 Interesse: € 1.000 Spese: € 18.000 Totale: € 458.000

Unità negoziale 1 - Immobile 1

F205 - MILANO (MI)

FABBRICATI

Foglio 344 Particella 173 Subalterno 702

A/10 studi privati, consistenza 9,5 vani, piazzale Luigi Cadorna 9, piano 4 - S1

Ipoteca giudiziale: decreto ingiuntivo

Contro: (debitore ipotecario)

A favore: (creditore ipotecario)

15/04/2021 - atto giudiziario Tribunale Milano - repertorio n. 6197

07/07/2021 - iscritta a Milano 1 ai nn. 9545/55150

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 482.000 Interesse: € 18.000 Totale: € 500.000

Unità negoziale 1 - Immobile 1

F205 - MILANO (MI) - FABBRICATI - Foglio 344 Particella 173 Subalterno 702

A/10 studi privati, consistenza 9,5 vani, piazzale Luigi Cadorna 9, piano 4 - S1

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro:

A favore

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

03/08/2021 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 815

13/10/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 55298/79637

Unità negoziale 1 - Immobile 1

F205 - MILANO (MI) - FABBRICATI - Foglio 344 Particella 173 Subalterno 702

A/10 studi privati, consistenza 9,5 vani, piazzale Luigi Cadorna 8, piano 4 - S1

Osservazioni: è errato il numero civico n. 8, il numero corretto è n. 9

Allegato 6: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Il condominio è amministrato dallo Studio Caruso, che ha inviato le seguenti informazioni:

Spese annue di gestione (rif. anno 2020/2021)	€ 6.600,00
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	---
Spese straordinarie già deliberate, quota/immobile (adeguamento centrale termica)	€ 66.000,00
Interventi straordinari non ancora deliberati	Manutenzione facciate, balconi, gronde
Cause in corso	no
Problematiche strutturali	no
Particolari vincoli/dotazioni condominiali	---



Regolamento condominio	sì
Millesimi di proprietà	40,99 (appartamento) 0,40 (cantina)

Allegato 7: documenti condominio

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano

Atti di fabbrica

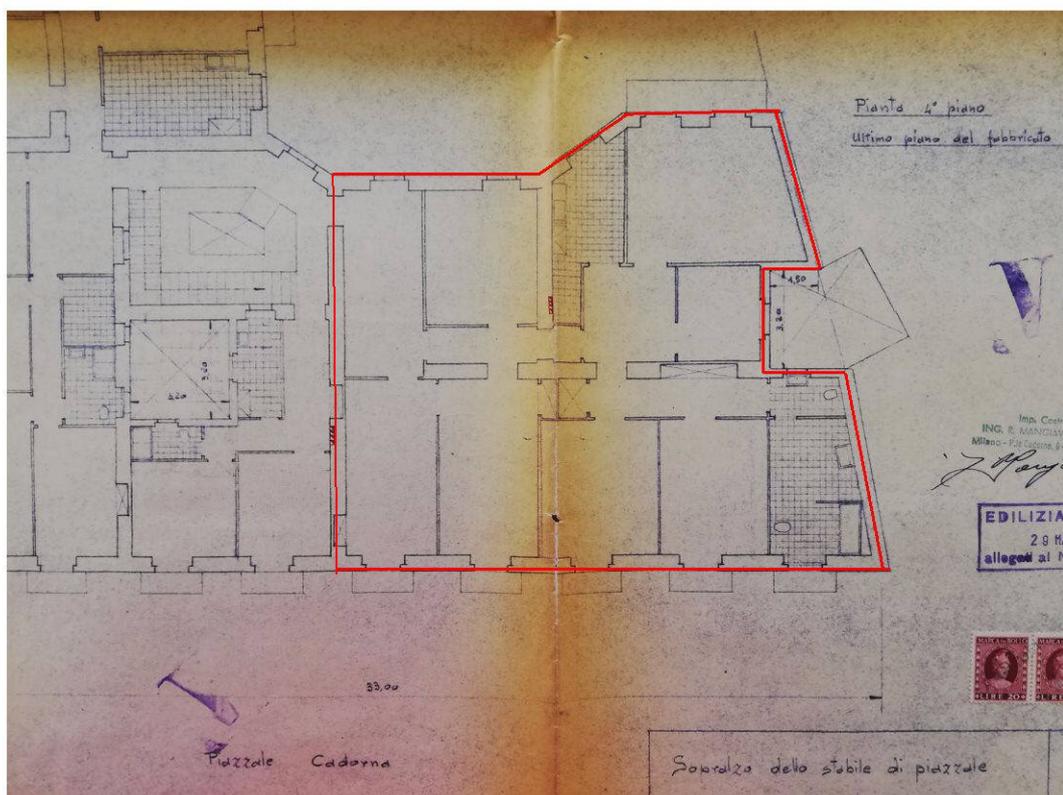
La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

- Licenza Edilizia n. 167 del 11/10/1895
- Licenza di abitabilità: n. 57995 del 1895

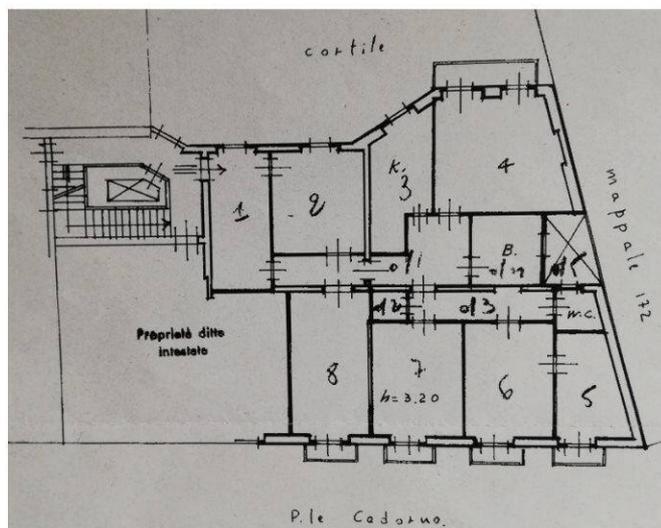
Modifiche successive

Successivamente sono state eseguite modifiche interne non denunciate, che riguardano:

- frazionamento e modifiche interne del 19/06/1984 tra sub. 17 e sub 18 (eseguita variazione catastale ma non è stata rinvenuta la pratica edilizia relativa);

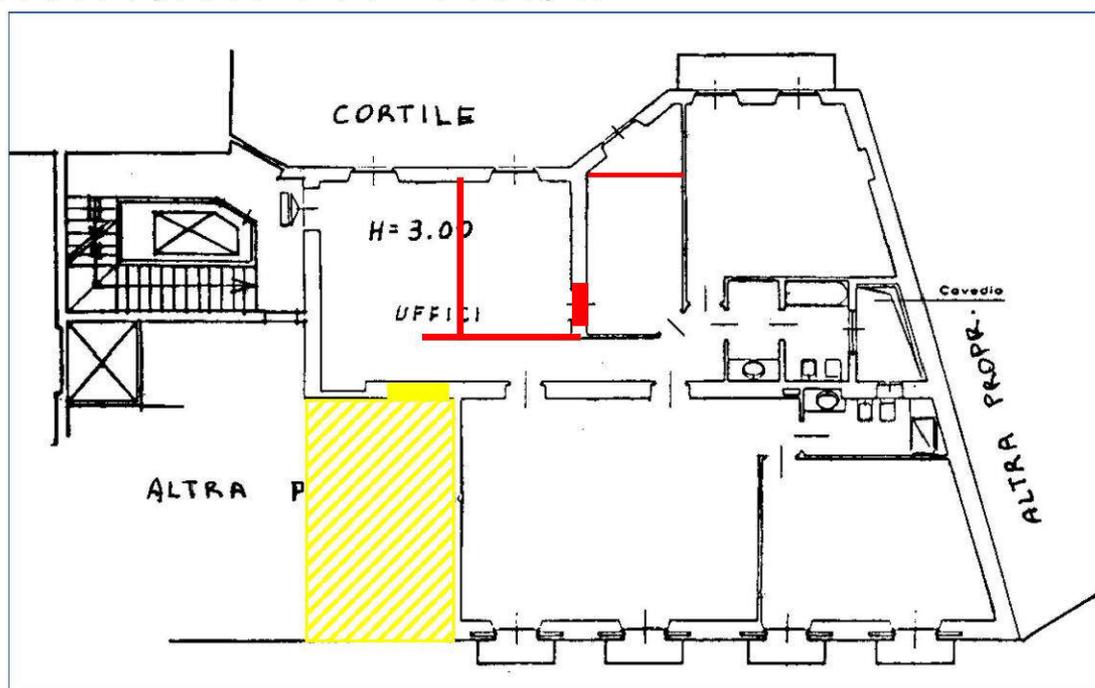


Planimetria immobile autorizzata con pratica edilizia - 29/03/1951



Planimetria catastale immobile del 19/06/1984 a seguito di frazionamento (non risulta la pratica edilizia)

- il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio (eseguita variazione catastale ma non è stata rinvenuta la pratica edilizia relativa);
- la demolizione di un tavolato che divideva l'immobile da un'altra proprietà confinante (frazionamento con altra Ditta, realizzata in assenza di denuncia edilizia e catastale);
- la costruzione di un tavolato che delimita un piccolo vano tecnico dove si trovano le macchine dell'impianto di condizionamento, chiusura di un vano porta; la costruzione di un tavolato e una parete attrezzata in vetro e legno.



Planimetria catastale in atti con indicazione delle difformità: costruzioni/demolizioni (rosso/giallo), la porzione tratteggiata è quella oggetto di frazionamento nel 1984

Allegato 8: pratiche edilizie

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 04/02/2022, risulta **non conforme** all'ultimo progetto edilizio autorizzato del 29/03/1951 (negli archivi del Comune di Milano non sono state reperite pratiche edilizie successive).

Elenco difformità rilevate:

- a) frazionamento e modifiche interne del 19/06/1984 tra sub. 17 e sub 18;
- b) il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio del 30/07/2001;

- c) fusione con unità immobiliare intestata ad altra Ditta;
- d) varie modifiche interne (modifiche tavolati e vani porta, modifiche bagno).

a) la fusione delle due unità immobiliari distinte (proprietà diverse) non può essere regolarizzata: l'aggiudicatario dovrà provvedere a ripristinare la divisione originaria tra le due proprietà (ricostruzione della porzione di tavolato demolita).

b) il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio può essere regolarizzato presentando una CILA in sanatoria (ai fini di una futura vendita, potrebbe risultare più conveniente mantenere la destinazione residenziale).

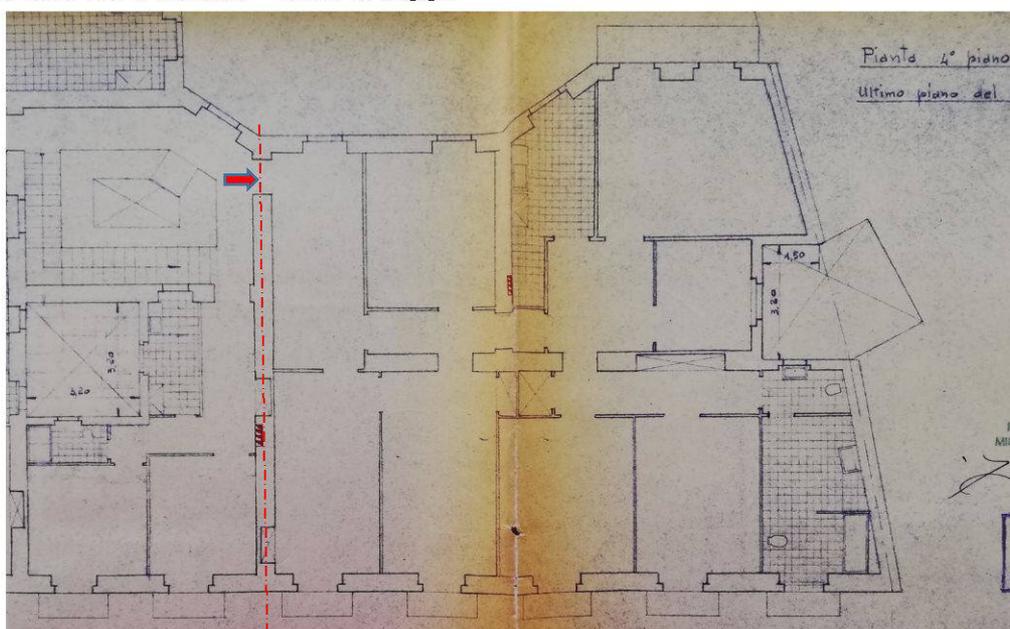
c) tramite presentazione di CILA in sanatoria, può essere regolarizzato il frazionamento tra le unità attigue, denunciato catastalmente nel 1984.

d) le opere interne realizzate in difformità (tavolati e pareti attrezzate), possono essere mantenute in essere e regolarizzate (CILA in sanatoria).

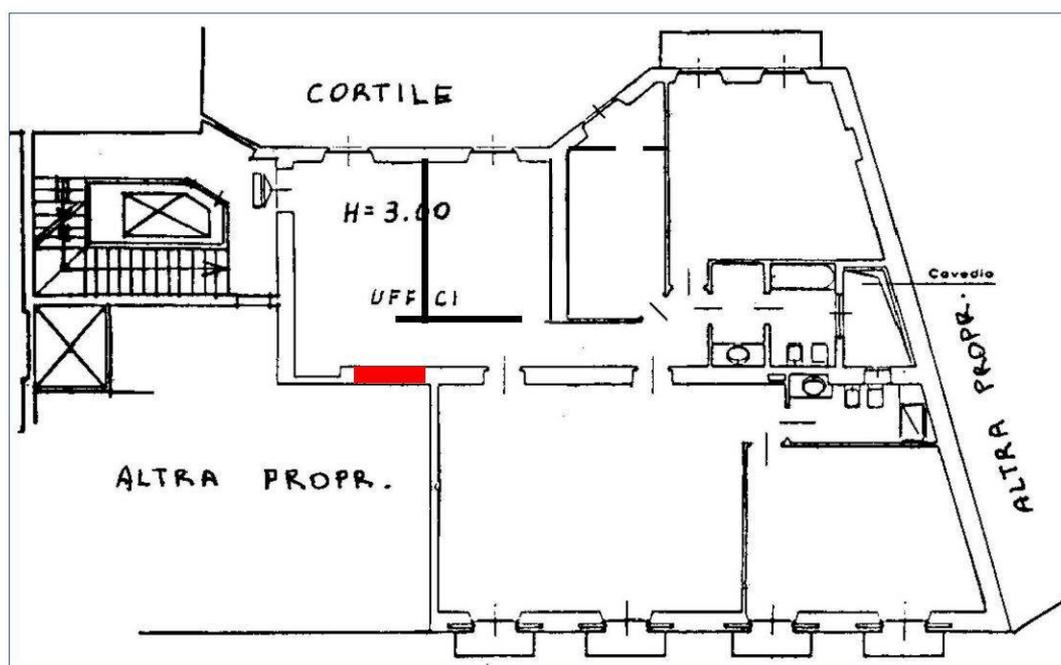
Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: € 1000,00 (ricostruzione tavolato a divisione delle due proprietà distinte)

Oblazione da versare al Comune: € 1000,00 - CILA in sanatoria

Pratiche edilizie: € 1200,00 + oneri di legge



Planimetria immobile autorizzata con pratica edilizia del 29/03/1951



Planimetria stato attuale con indicazione (rosso) delle opere di ripristino stato dei luoghi



7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 04/02/2022, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 30/07/2001.

Aggiornamento catastale: aggiornamento DOCFA - € 600,00 + oneri di legge

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC tessuto urbano consolidato - ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21);
- NAF Nuclei di antica formazione - tipologie di intervento: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (art. 19.2 d). Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (art. 19.3 a);
- beni paesaggistici: complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136. 1 c - d), edifici ricompresi nell'ambito di tutela su cui si affacciano;
- ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale PTCP 2014: ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 prescrizioni a e c NA PTCP);
- fattibilità geologica e idraulica, classi di fattibilità geologica: classe II con modeste limitazioni
- reticolo idrografico: ---
- sensibilità paesaggistica: 5 molto alta
- immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: si
- nuclei di identità locale: NIL 7 Magenta/S. Vittore - zona 1

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").



Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- **dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- ferrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Ufficio	188,00	1,00	188,00
Balconi	9,28	0,25	2,32
Cantina	8,80	0,25	2,20
Totale	206,08		192,52

Nota: nel computo delle superfici lorde è stata considerata la funzione attuale dell'immobile (ufficio). La valutazione delle superfici lorde e commerciali non sarebbe diversa se la funzione fosse quella residenziale



9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- valori immobiliari dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici, caratteristiche, livello di manutenzione** in data: **04/02/2022**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2021;
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2021 - dicembre 2021)
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2021.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione marzo/aprile 2022

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Milano, piazzale Cadorna 9	Ufficio ristrutturato, 4 locali, 2 bagni, P1	140,00	€ 1.090.000
Milano, via V. Monti	Ufficio ristrutturato, 5 locali, 3 bagni, PT	227,00	€ 1.650.000
Milano, via G. Leopardi	Ufficio ristrutturato, 5+ locali, 3 bagni, PT	330,00	€ 2.250.000
Milano, via A. Saffi	Ufficio ristrutturato, 5+ locali, 2 bagni, PT	230,00	€ 1.780.000
Milano, via A. Saffi	Ufficio ristrutturato, 5 locali, 3 bagni, PT	366,00	€ 2.480.000
Milano, piazzale Cadorna 15	Ufficio ristrutturato, 5+ locali, 2 bagni, P4	288,00	€ 2.390.000



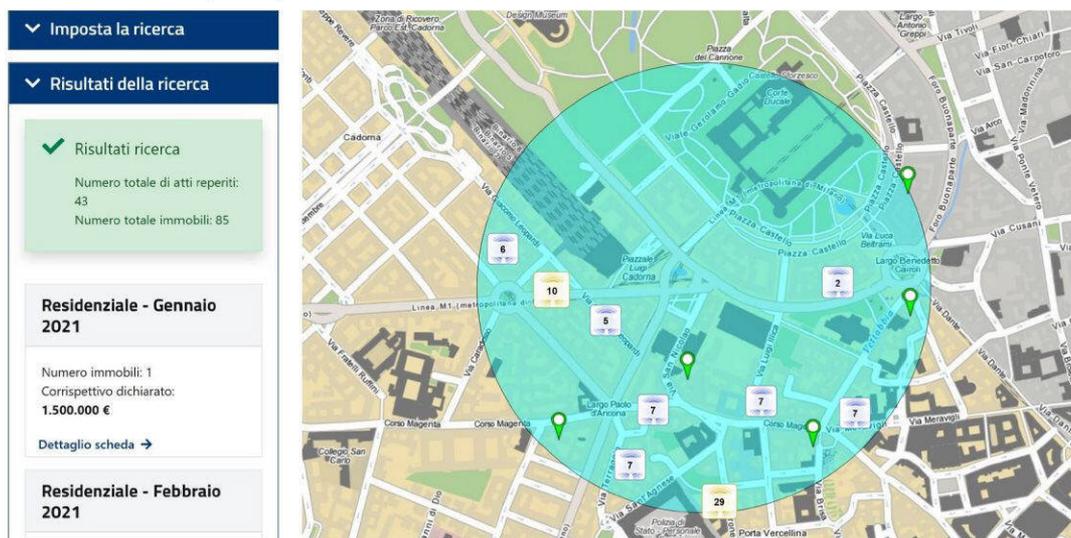
Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita sono compresi:

- "uffici strutturati - stato conservativo ottimo": da €/m² 6.700 a €/m² 8.300
- "appartamenti - da ristrutturare": €/m² 10.000
- "appartamenti - stato conservativo ottimo": €/m² 11.000 - 15.000

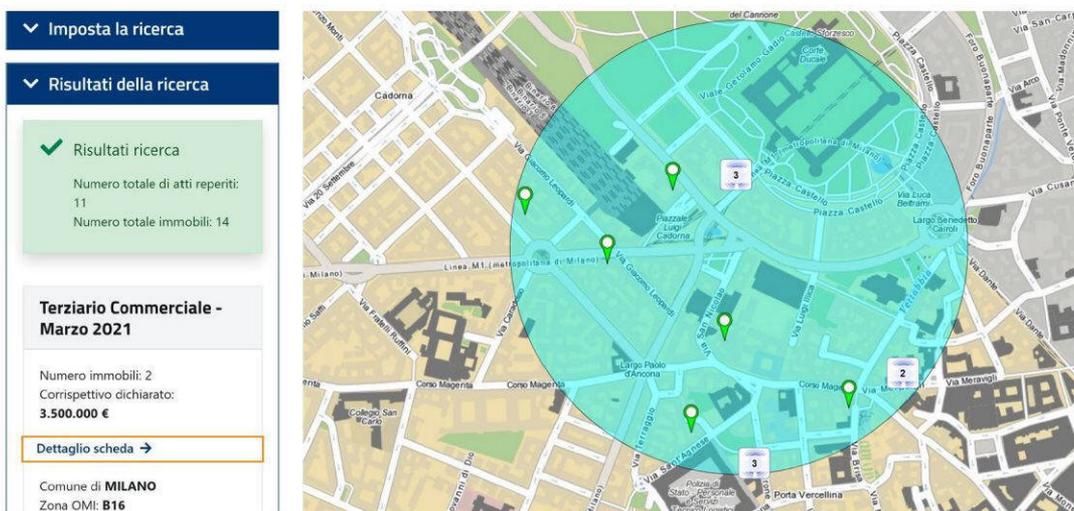
PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2021 - Milano - Fascia/Zona: centrale/Parco Sempione, Magenta - codice zona: B17
 - "Abitazioni signorili - stato conservativo ottimo" da €/m² 7.600 a €/m² 10.500
 - "Uffici strutturati - stato conservativo ottimo" da €/m² 4.400 a €/m² 6.400
- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: gennaio 2021 - dicembre 2021) Milano, piazzale Luigi Cadorna 9 - segmento immobiliare entro 500 m:
 - abitazioni categoria A/2 - superficie da 120 mq a 200 mq: €/mq 8.000 - 11.000
 - uffici categoria A/10 - superficie da 140 mq a 400 mq: €/mq 7.500 - 7.800

I risultati di questa ricerca evidenziano un numero maggiore di contrattazioni relative al settore residenziale e prezzi più alti: 43 atti reperiti relativi a 85 immobili (residenziali), 11 atti reperiti relativi a 14 immobili (uffici).



Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2021 - dicembre 2021)



Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2021 - dicembre 2021)

- Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 2° semestre 2021: Milano/centro storico, Nirone/S. Ambrogio
 "Appartamenti epoca e di pregio" da €/m² 7.000 a €/m² 9.000
 "Uffici" da €/m² 4.050 a €/m² 5.750

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: grande

Destinazione: terziaria

Grado di commerciabilità degli immobili: ottimo

Localizzazione: centrale

Accessibilità trasporti: ottima

Regime del suolo: area libera

Spazi accessori/pertinenze: cantina

Livello di manutenzione: buono

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene di poter formulare due ipotesi di stima diverse:

- a) nella destinazione d'uso attuale: "ufficio" (destinazione catastale - cambio d'uso non autorizzato da pratiche edilizie), può essere considerato per l'unità immobiliare un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **8.200 €/mq** (valutazione verificata anche con metodo MCA)

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Ufficio e cantina	A/10	193,00	€ 1.582.600,00

Allegato 9: valutazione metodo MCA

- b) nella destinazione d'uso autorizzata dalle pratiche edilizie in atti: "abitazione", può essere considerato per l'unità immobiliare un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **10.000 €/mq** (valore riferito ad immobili residenziali da ristrutturare)

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Abitazione e cantina	A/3	193,00	€ 1.930.000,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Ipotesi a) - UFFICIO

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 1.583.000,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 79.150,00

Spese per regolarizzazione edilizia e catastale - € 2.800,00

Opere edilizie di ripristino stato dei luoghi - € 1.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 1.500.050,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 1.500.000,00

occupato: € 1.200.000,00



Ipotesi b) - ABITAZIONE

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 1.930.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 96.500,00
Spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 2.800,00
Opere edilizie di ripristino stato dei luoghi	- € 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 1.829.700,00
Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota	
	libero: € 1.830.000,00
	occupato: € 1.464.000,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta registrato il contratto 30818/3/2001 UT Milano MI 6 R1U:

- durata di anni 6 + 6, a decorrere dal 01/08/2001;
- locatore
- conduttrice:
- canone annuo: Lire 195.000.000 + spese
- canone attuale aggiornato ISTAT: € 100.894,88

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato da un min/max annuo €/anno 75.000 - 100.000:

- **secondo l'attuale valutazione**

Canone annuo mercato pari a:	€/anno	100.000,00
1/3 canone annuo mercato € 100.000/3 =	€/anno	33.300,00
€/anno 100.894,88 (canone aggiornato) >	€/anno	33.000,00 (1/3 mercato)

(verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile")

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerato l'unico accesso e la distribuzione interna, non è consigliabile il frazionamento. Tuttavia, l'unità immobiliare presenta ampie dimensioni e due bagni distinti, pertanto potrebbe essere frazionata almeno in due unità immobiliari più piccole, ricavando uno spazio di disimpegno comune.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.



L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo:	04/02/2022	L'esperto nominato
Data della valutazione:	24/04/2022	Arch. Alessandra Cavallo
Data della relazione:	26/04/2022	
Data aggiornamento:	13/05/2022	



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite e al Custode Giudiziario

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica sub. 63 e planimetria
2. Allegato 2 - visura storica sub 702
3. Allegato 3 - planimetrie catastali
4. Allegato 4 - ricerca locazioni Agenzia Entrate, contratto locazione
5. Allegato 5 - atto provenienza
6. Allegato 6 - ispezioni ipotecarie
7. Allegato 7 - documenti condominio
8. Allegato 8 - pratiche edilizie
9. Allegato 9 - valutazione metodo MCA
10. Allegato 10 - fotografie

