

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 874/2021**  
**data prima udienza comparizione: 31-03-2022 ore 12.00**

**GIUDICE ESECUTIVO: GE dott.ssa Trentini**  
**CUSTODE GIUDIZIALE: avv. MARIA PAOLA BRUNI**

**ESECUTATO:** [REDACTED]

**precedente:** [REDACTED]

**creditori iscritti intervenuti:** [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO A: unità immobiliare in via S.LUCA, 10 - (Milano)**



**Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi**  
**Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K**  
**Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano**  
**Telefono: 02-39216114**  
**Fax: 02-700550809**  
**Email: [ebianchiarch@gmail.com](mailto:ebianchiarch@gmail.com)**  
**Pec: [emanuele.bianchi@pct.pecopen.it](mailto:emanuele.bianchi@pct.pecopen.it)**



**INDICE SINTETICO**

Dati Catastali Corpo **A**

Beni in: **Milano**

Categoria: **A10 [UFFICI E STUDI PRIVATI]**

Dati Catastali: **foglio 475 particella 283 subalterno 709**

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo il bene era occupato da [REDACTED]

**contratto di locazione n.8815 serie 3 25/11/2014** Uff. Territoriale III Roma Collatino  
contratto di locazione durata 6 anni dal 01.08.2014 al 31.07.2020 (**ALLEGATO n. 7**)

**LIBERO**

**Comproprietari**

nessuno

Valore Lotto intero A: **€ 676.419,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero intero : **€ 636.000,00**

da occupato intero: **€ 559.680,00**



## LOTTO A

(UFFICIO e studi privati)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO A**

##### 1.1. Descrizione del bene

(ctu) In Comune di **Milano** (MI) **VIA S.LUCA, 10** ufficio studio posto al piano primo interrato, composto da un grande spazio suddiviso in tre principali aree, un salone, area riunioni e blocco servizi + un soppalco non abitabile adibito a stoccaggio materiali e accesso alla centralina elettrico/termica. Da Atto di provenienza: "ufficio al piano seminterrato composto da ampio locale oltre servizi e ripostiglio in quota collegato da scala interna (12/07/2005)"

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di diritto di proprietà dell'immobile intestato all'ese cutata [REDACTED]

##### 1.3. Identificati presso Agenzia del Territorio Milano come segue:

Intestati: [REDACTED]

**Codice fiscale** [REDACTED] per diritto di proprietà

dati identificativi: **foglio 475 particella 283 subalterno 709**

zona censuaria 1 categoria A/10 Classe 3 Consistenza 7 vani Superficie catastale Totale 200 mq Rendita € 5.115,51 dati classamento: A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani Indirizzo: via S.Luca, 10 - S1

**Dati derivanti da:** La documentazione da certificazione notarile sostitutiva certificato ipo-catastale legge n. 320/1998, relativo ai beni immobili staggiti ed agli intestatari attuali e pregressi del bene. Completano la documentazione l'ispezione ipotecaria n. T222746 del 25/01/2022 sull'immobile, l'ispezione ipotecaria nominale n. T223551 del 25/01/2022 la visura storica n. T223551 del 25/01/2022 **(ALLEGATI n. 8,12)**

##### 1.4. Coerenze

"Coerenze in un sol corpo dell'ufficio con annesso ripostiglio in quota, in contorno da nord e proseguendo in senso orario: rampa, vano scala comune, ufficio mappale 283 subalterno 708, via S.Luca, ufficio mappale 283 subalterno 710, cortile interno";(da rogito)



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

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune Milano Fascia/zona: centrale a sud del Duomo

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: situata nella zona centro sud di Milano. Non lontano da via Molino delle Armi, da porta Ticinese e dalla Basilica di S. Lorenzo Maggiore/Piazza Vetra

Principali collegamenti pubblici: 94 e vari tram

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni dal 64' in poi del secolo scorso;

struttura: fondazioni c.a., tavolati e muri in travi c.a. e laterizi di varia pezzatura \*

Infissi: in alluminio, rilevabili dal basso, con vetri smerigliati e normal

- Facciata: mattoncini a vista e lastre di travertino liscio e lucidato (nel fascione a quota 0)
- Infissi: in alluminio, vetri singoli (i rilevati)
- Copertura: a falde inclinate, non praticabile tegole marsigliesi
- accesso: portoncino in profilato metallico (alluminio anodizzato) giallo e vetro
- scala interna: a rampe parallele con gradini in travertino laste lisce, così come i rivestimenti delle scale
- ascensore: presente;
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: ottime

### 2.2. Caratteristiche descrittive interne

Il bene è un ampio spazio suddiviso in una zona lavorativa ad ufficio (*la più ampia*) e una parte - *circa della stessa estensione* - adibita a servizi igienici, area lavorazioni varie, angolo relax e sala riunioni. (ctu)



**Corpo A:**

**ufficio:**

- esposizione: doppia S/N (*parte sul cortile*);
- pareti: parte in pittura bianca e parte arancione; pavimenti: zone comuni e bagni e riunioni in travertino in lastre, le scale che portano al soppalco in ferro e legno così come la pavimentazione del soppalco;
- porta d'accesso: marrone laminato, blindata
- porte interne: laminato bianco
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa pitturati color panna, muniti di valvole e contabilizzatori;
- acqua calda sanitaria: centralizzata
- servizi igienici: attrezzato con wc, lavabi
- impianto di condizionamento: Impianto di condizionamento: impianto ad acqua
- impianto antincendio: no > estintori (*da verificare per capienza e manutenzione*)
- altezza dei locali: 386 cm rilevata ambiente più alto; 210 nelle zone servizio e 155 nel soppalco non abitabile;
- condizioni generali dell'ufficio: ottime

Cantina: /

**2.3. Breve descrizione della zona**

Zona centrale ben inserita nel contesto residenziale e stradale appena fuori dalla cerchia dei navigli

**2.4. Certificazioni energetiche**

L'ufficio risulta mappato al catasto energetico con presenza di un APE n. 15146-019618/14 Attestato Prestazione Energetica classe D (**ALL n. 10**)

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:** non forniti

**2.6. Certificazioni di idoneità statica:** nessuna

**3 STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene**

Il primo tentativo di accesso è avvenuto con successo il giorno 28/01/2022, previo comunicazione del custode ai legali degli esecutari; si è avuto accesso a tutto il locale staggito.

Durante l'accesso erano presenti il custode giudiziale e gli affittuari del bene.



**3.2. Esistenza contratti di locazione: OCCUPATO**

A seguito di formale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Territoriale Milano 4 del 24/01/2022 la risposta è stata la seguente: "Comunico che il soggetto sopra indicato, fino al 24/06/2021 **NON** risulta dante causa in contratti di locazione in essere."

Da documenti recuperati presso gli esecutati ( [REDACTED] ) e affittuari attuali ( [REDACTED] sulla porzione Fg 475 Part 283 sub 709 -ufficio) risulta esistere un contratto di locazione sottoscritto 1/8/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma III Ufficio Territoriale di Roma 4 Collatino il 25/11/2014 al n. 8815 serie 3T (ALL.7) che concerne solo i locali che ospitano il ramo dell'azienda in via S.Luca, 10. Si rimanda la contratto e alla cessione in allegato per tutti i termini di tale contratto che comunque parrebbe **NON** opponibile a tutti gli effetti.

**4 PROVENIENZA****4.1. Attuali proprietari**

[REDACTED] - diritto di proprietà per la quota di 1/1 in forza di Atto di compravendita dal 18/12/2014 Rep. N. 394111/87222 Notaio Sormani in Milano, trascritto il 15/01/2015 nn. 1701/1198 da potere di [REDACTED] ( [REDACTED] ) sede Milano CF [REDACTED] (ALL.3)

**4.2. Precedenti proprietari**

alla [REDACTED] atto di compravendita in data 12/07/2005 Rep. N. 455148/65395 Notaio Alfonso Ajello, in Milano, trascritto il 19/07/2005 nn. 54219/29945 da potere di [REDACTED] [REDACTED] sede Milano [REDACTED] (ALL.2)

alla [REDACTED] la quota di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 12/07/2005 numero repertorio 455135/65382 notaio Ajello Alfonso sede Milano trascritto 19/05/2005 nn.54215/29941 da potere di [REDACTED] [REDACTED] sede Milano [REDACTED]

alla società [REDACTED] la quota dell'intero oggetto d'esecuzione, è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 27/11/1995 num. Rep 37974 notaio Guasti Federico sede Milano trascritto il **26/05/1998 nn. 20916/14577 da potere di** [REDACTED] [REDACTED] sede di Milano [REDACTED]

\_\_\_\_\_, la quota pari all'intero di piena proprietà, è pervenuta con atto di compravendita del 28/06/1985 rep. N.51444/5926 trascritto il 02/07/1985 nn. 22463/16525 (ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO) del 23/03/1998 protocollo n. MI0454217 Voltura in atti dal 10/06/2005 Repertorio n.: 39501 Rogante: FEDERICO GUASTI Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n: 9992 del 01/04/1998 MODIFICA DI DENOMINAZIONE (n. 340467.1/1998);

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati derivanti da certificazione notarile sostitutiva di certificato ipocatastale dott.ssa Giulia Barbagallo più ispezione ipotecaria n T222746 del 25/01/2022 sul fabbricato del 25/01/2022 + più ispezione ipotecaria medesima sulla proprietà+ visura catastale storica sviluppata dal 01/01/1967 AL 29/01/2021 visura n. 2549323

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: **nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;**

Misure Penali: **nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;**

Convenzioni matrimoniali: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

Eventuali note: **nessuna**

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

#### ISCRIZIONI

**ISCRIZIONE: ipoteca legale NN. 55281/9252 del 06/10/2015** nascente da ruolo (art. 77 del DPR N.602 del 1973) del 02/10/2015 numero rep. 7204/6815 emesso da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sede di Milano \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ capitale \_\_\_\_\_

#### TRASCRIZIONI

**TRASCRIZIONE: NN.71159/49651 del 13/09/2021** nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 24/06/2021 rep. 17223 emessa da Tribunale di Milano a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

risultano a margine:

- **atto esecutivo cautelare** nn. 76963/53475 del 05/10/2021 derivante da verbale di **pignoramento immobiliare** del 24/06/2021 emesso dal Tribunale di Milano Milano num. Rep. 17223



- **atto esecutivo cautelare** nn. 77872/54078 del 07/10/2021 derivante da verbale di **pignoramento immobiliare** del 24/06/2021 emesso dal Tribunale di Milano Milano num. Rep. 17223

**TRASCRIZIONE: NN.76963/43475 del 05/10/2021** nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 24/06/2021 rep. 17223 emessa da Tribunale di Milano a favore di [REDACTED], sede [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante su bene individuato con Fg 475 Mapp 283 Sub 709

In rettifica alla formalità del 13/09/2021 NN. 71159/49651 Si rettifica la nota trascritta il 13/09/2021 al nn rp 49651 rg 71159 per errata indicazione del soggetto contro anziché [REDACTED] (come da titolo) era stato inserito Cromografia Milano srl.

**TRASCRIZIONE: NN.77872/54078 del 07/10/2021** nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 24/06/2021 rep. 17223 emessa da Tribunale di Milano a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante su bene individuato con Fg 475 Mapp 283 Sub 709

In rettifica alla formalità del 13/09/2021 NN. 71159/49651 Si rettifica la nota trascritta il 13/09/2021 al nn rp 49651 rg 71159 per errata indicazione del soggetto contro anziché [REDACTED] o srl (come da titolo) era stato inserito [REDACTED]

### 5.3. Eventuali note/osservazioni: /

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Falaguerra-Meucci con sede in via S. Martino, 11/D, Milano, **I millesimi di proprietà** di pertinenza dell'appartamento sono:

- mm P/scala: **23,880**
- mm proprietà **16,250**
- mm riscaldamento **29,090**
- mm acqua calda **29,090**

NB **Non** è stata comunicata la presenza di un Supercondominio dall'amministrazione interpellata il 28.1 con risposta del 15.2.

### 6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si riferisce ai documenti ricevuti dall'amm.ne Falaguerra il 28.01

Totale a saldo debito: **€ 8.209,00 – unità cod. 120**

**Spese ordinarie annue** di gestione immobile **€ 1.650** (media desunta da consuntivi anni precedenti)

**Cause in corso:** non riportate dal l'amministrazione

**Lavori già deliberati:** lavori straordinari in corso con pagamenti già iniziati (**ALL. 6**)

**Eventuali problematiche strutturali:** non rilevabili ad occhio nudo senza un'analisi statica approfondita





**N.B** :Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessa-rie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condomi-niali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima (25/02/2022).

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

**NO.** Dei gradini (9) in entrata, senza servoscala, rendono difficoltoso il superamento del dislivello. Un ascensore, dall'atrio poi, porterebbe al piano interrato. **(ALLEGATO n. 5)**

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Conformità urbanistica:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967. Lo strumento urbanistico vigente è il P.R.G. e relative norme tecniche di attuazione; l'immobile in oggetto è inquadrato nella zona omogenea A, cui si applica la relativa disciplina prevista dalle norme tecniche di attuazione. Ricade nella zona funzionale R destinata ad insediamenti residenziali con la presenza delle funzioni e dei rapporti sotto indicati:

- a)** residenza (ivi comprese le attrezzature ricettive), mm75%;
- b)** funzioni compatibili come attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, teatri, cinematografi, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, scuole, palestre, etc., agenzie bancarie, artigianato e industria, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza max. 25%.
- c)** uffici pubblici e privati (da conteggiarsi nella quota massima del 25% di cui al punto b), mar. 10%

Sull'area in esame esiste un Vincolo: Dlgs 42 del 2004 parte I e II archeologico.

**"Licenza per opere edilizie Comune di Milano 1/7/1964 atti 54687/1234/1964**

- 20/04/1966 atti 38639/668/1966

- **Concessione edilizia per opere in sanatoria Comune di Milano 2/12/1983 atti 232981/37214/83**

- **Denuncia Inizio Attività 23/12/2004 prog. 10540/04**

- **Denuncia inizio attività in variante alla precedente PG 1284949/2004 in data 9/5/2005 PG 447.889/2005 prog. 4593 (dichiarazione fine lavori 14/06/2005 PG 583.817/2005**



**NB** dati desunti dall'Atto di provenienza del 12/07/2005 notaio Sormani

## 7.2. Conformità edilizia:

L'edificio in esame per **dichiarazione dell'atto di compravendita (ALL.9)**, ai sensi della legge del 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. n. 380 (T.U. edilizia), del quale fanno parte le porzioni in oggetto è stato costruito in base a licenza per opere edilizie rilasciate dal Comune di Milano l' 1 luglio 1964 atti 54687/1234/1964 ed in data 20 aprile 1966 atti 38639/668/1966 e successiva concessione per opere edili e sanatoria rilasciata dal medesimo Comune in data 2 dicembre 1983 atti 232981/37214/83 ed è conforme alle prescrizioni di dette licenze e concessione che, nell'unità immobiliare in oggetto, non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzatorio sull'immobile Ufficio, ad eccezione di:

- Presentata al Comune di Milano Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in data 23 dicembre 2004 PG 1284949/2004 prog. 10540/04
- Presentata al Comune di Milano Denuncia di Inizio Attività in Variante alla precedente DIA, PG 1284949/2004 sensi dell'art. 41 della legge Regionale n. 12/05, in data 9 maggio 2005 PG 447.889/2005 con dichiarazioni di fine lavori in data 14 giugno 2005 PG 583.817/2005
- Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del decreto legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito nella legge n. 326 del 24 novembre 2003 ed ulteriormente modificato dall'art. 5 de D.L. 12 luglio 2004 n. 168 convertito con modificazioni nella legge 30 luglio 2004 n. 181 ed integrato con la Legge Regionale della Lombardia in data 3 novembre 2004 n. 31. La relativa domanda presentata al comune di Milano il 16 luglio 2004 prot. 760020/2004, tipologia di abuso 1, dandosi atto che l'intera oblazione, pari ad euro 52.773,00 euro

La documentazione recuperata presso l'Ufficio Tecnico di Milano Nuovo Polo Comune di Milano a seguito di inoltro richiesta del Ricevuta n. VISURA\_PF\_2021\_10328 (*inoltrata il 29-11-2021 15:01*) è risultata essere la seguente:

- **Permesso di costruire in sanatoria Prog. 10675/2005** CAMBIO DESTINAZIONE DA deposito S.P.P. a ufficio con pagamento dell'oblazione dovuta (€ 52.773,00) + DIA NON ONEROSA PG 1159232/2005 - CONDONO - REALIZZAZIONI ALCUNI TAVOLATI DI CARTONGESSO
- Relazione tecnica di asseverazione (relativa alla sanatoria)
- **Permesso di Costruire in Sanatoria domanda presentata 16/07/2004 prot. N. 760020/2004**, tipologia abuso 1, con oblazione pari a € 52.773,00 interamente pagata con versamenti bollettini n. 0270 9/7/2004 + bollettino n. 0075 13/12/2004 presso ufficio postale di Torino su c/c postale 255000 e che gli oneri concessori pari a € 33.311,98 sono stati integralmente pagati mediante versamenti sul c/c n.ro 29354206 bollettino n. 0272 9/07/2004 re bollettino n. 0066 in data 13/12/2004 presso Uff.



Postale di Torino.”

- Disegni allegati alle procedure concessorie citate;

Il bene **risulta conforme alle succitate pratiche edilizie** ed in particolare alle procedure edilizie fornite e consultate presso l'Uff. Tecnico di Milano dal sottoscritto.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'ufficio risultava **non conforme** sotto un punto di vista planimetrico/catastale. Nello specifico il bene individuato all'Agenzia del Territorio come Fg 475 Mapp 283 Sub 709, che planimetricamente risulta essere quasi del tutto conforme, ha un'apertura mai dichiarata sulla parete ovest (*quella del salone principale*) che risulta affacciante su altro sub non inserito in questa procedura. Medesima situazione si trova nella sala riunioni che ha una porzione di tavolato abbattuta che la mette in comunicazione con il sub adiacente citato. Il bene staggito ha invece l'apertura/entrata catastalmente definita che al momento dell'ispezione era chiusa e non usata (*a detta degli occupanti*) ma veniva usata come entrata principale l'entrata di un altro sub sulle cui due aperture abusive citate si aprivano. Il costo delle mere opere edilizie per riportare la situazione a quella dichiarata catastalmente, è quantificabile in circa 800/1200 € ma la questione più rilevante è che l'apertura su altro sub andrebbe comunque dichiarata con una procedura edilizia dal costo non quantificabile in questa sede **(ALL.1)**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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:

## 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.



Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	Omogeneizzata
A10 uffici	Mq	164,82	100%	164,82
Soppalco spp	Mq	46,99	20%	9,39
<b>totale</b>		<b>211.81</b>		<b>174,21</b>
		<b>mq lordi</b>		<b>commerciali</b>

Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) Altezza minima di mt 1,50			20%
<b>Soppalchi non abitabili</b>	<b>15%</b>		

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

### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano - Codice zona: B21 - Microzona catastale: 0 - Uffici OTTIMO

Fascia/Zona: Centrale/PORTA TICINESE/PORTA GENOVA/VIA SAN VITTORE

Valore mercato prezzo min. **2.900** / prezzo max. **4.300 (Euro/mq)**

Valore locazioni: **12.8/19.8 €/mq**

**174 mq x 16,5 = 2.836,20 €/mese x 12 = 34.000 € arr**

### Più Prezzi - Camera di Commercio Milano, Monza Lodi

Milano - Milano

Periodo: interrogazione 28/02/22

Zona: via S.Luca, 10

valore di compravendita appartamenti vecchi ma ristrutturati (media tra i due valori) prezzo min. **4.100/ prezzo max. 5.300 (Euro/mq)**

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Valore locazioni: **locazioni canone annuo 135/270 €/mq**

### Bollettino Immobiliare

Milano - Milano - via S.Luca, 10

Periodo: interrogazione 28/02/22

valore di compravendita prezzo seconda fascia ab. **massimo 3.691 €/mq**

Valore locazioni: **locali abitazioni seconda fascia 16.62 €/mq**



$174,21 \text{ mq} \times 16,62 = 2.895,37 \text{ €/mese} \times 12 = 34.744,44 \text{ €}$

Simulazione su Requot – con inseriti parametri ad hoc

€ 366.919/422.155 valutazione totale > 2.265,89 €/mq

in vendita su immobiliari della zona (Poliedro, Le case di Samuel, TTR Residenze, Imm.re l'Olimpo, House&Loft) da 2.490a 4.300 Mq

### 9.3. 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

Valutazione LOTTO 001				
DESCRIZIONE	CATEGORIA	SUP.	VALORE	VALORE
	Immobile	commerciale	mq.	Complessivo
Uffici e studi priv.	A10	174,21 mq	3.900	679.419
<b>TOTALE valutazione bene: 190.000 €</b>				

### VALORE FINALE LOTTO A

- Riduzione del valore 5% per assenza di garanzia per vizi, libero:	€ 33.970,95
- Spese sospese condominio	€ 8.209,31
- spese ripristino situazione planimetrica	€ 1.200,00
	€ 636.038,74
- Importo arrotondato al netto delle decurtazioni	<b>€ 636.000,00*</b>

(arr. per difetto) (-12%) spese cod. locale 120

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Come riportato nel punto 9.2 si reputa l'importo della locazione stipulata, leggermente superiore parametrata agli altri importi richiesti nel mercato immobiliare per situazioni analoghe.

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Allo stato attuale planimetrico concesso difficile una divisione

### 12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

nessuna



Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo PCT.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e intervenuti a mezzo PEC e all'e-secutato a mezzo posta elettronica .

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: 01/03/2022

arch. E.Bianchi

**13 ELENCO ALLEGATI**

1. PLANIMETRIA + CONFRONTI + ESTRATTO DI MAPPA
2. COMPRAVENDITA 1 - 12/07/2005.pdf
3. COMPRAVENDITA 2 - 13/12/2014.pdf
4. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO S.LUCA, 10.pdf
5. ALLEGATO FOTOGRAFICO
6. SPESE AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
7. CONTRATTI CONTROLLO AGENZIA ENTRATE + CONTRATTO SUBAFFITTO THE FACTORY
8. VISURA STORICA.pdf
9. ACCESSO ATTI - DOCUMENTI COMUNALI
11. VALUTAZIONI PUBBLICATE
12. ISPEZIONI IPOTECARIE BENE E NOMINALE
13. APE 15146 SCADENZA 6/6/24 .pdf

