

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro: **Sig.ra**

N° Gen. Rep. **495/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2017 ore 09:40

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**  
Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.

**RELAZIONE TECNICA  
ESTIMATIVA  
Lotto  
001**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
E-mail:  
Pec:

**Arch. Daniele Agostinelli**  
GSTDNL75B26F205N  
04758160966  
Via Tiraboschi 15 – 20135 Milano  
02 - 23166130  
-  
daniele@danieleagostinelli.it  
agostinelli.14623@oamilano.it



**Bene immobile sito nel  
Comune di Milano**

**Via Marina n. 3**

**Lotto: 001**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto A) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via e-mail alla SIVAG S.p.A. (Custode) dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

**Punto B) del verbale di giuramento dell'Esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si

L'Esperto evidenzia solamente che, nella sezione "Storia ipotecaria" del "Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C", nella descrizione della formalità descritta al punto b), si riporta il numero di repertorio 30793/8582. Nella nota corrispondente (allegata alla presente relazione tecnica) è indicato solo il numero di repertorio 30793.

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si.

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si.

d. le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si

f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

**1) Uffici e studi privati [A/10] sita in Milano (Milano) CAP 20121 Via Marina n.3**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Alla sottoscrizione del contratto di compravendita dell'unità immobiliare la Sig.ra [REDACTED] dichiarava di "essere coniugata in regime di separazione dei beni".



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])  
 "proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni". Foglio 351, Particella 39 Sub 771, zona censuaria 1, indirizzo Via Marina n. 3, piano S1, categoria A/10, classe 8, consistenza 10 vani, Superficie catastale totale 212 mq, rendita € 15.622,82.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2010 protocollo n.MI0760238 in atti dal 07/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60868.1/2010) (**Allegato 1**).

Dall'esame della suddetta visura storica (che si richiama integralmente), si evince che l'unità immobiliare, per arrivare all'odierna configurazione, ha subito diverse variazioni edilizie, urbanistiche e catastali nel tempo. Infatti, l'originale immobile censito al Foglio 351 Particella 39 Sub 37 è stato soppresso per costituire le seguenti unità immobiliari poi eliminate a loro volta per originare l'attuale cespite contraddistinto dai riferimenti catastali sopraindicati:

- Foglio 351 Particella 39 Sub 718;
- Foglio 351 Particella 39 Sub 742.

L'Esperto evidenzia che negli atti di fabbrica sopracitati e nell'atto di compravendita, il livello dell'immobile è indicato come "seminterrato" mentre nell'ultima scheda catastale (contrariamente a quella allegata al rogito) è classificato come "*piano interrato (S1)*".

Millesimi di proprietà di parti comuni: 39.87 (come indicato nella documentazione inviata dall'Amministrazione condominiale).

Confini: L'unità immobiliare (ufficio) confina a Nord con il corsello comune di manovra dell'autorimessa, ad Est con altra u.i.u., a Sud con parti comuni ed ad Ovest con "vuoto su interrato" e la rampa carraia di accesso all'autorimessa. L'Esperto, per completezza, evidenzia che l'unità immobiliare, sul lato Nord, pur confinando col predetto spazio di manovra dei box, è dotata di finestre affaccianti sul giardino condominiale come descritto in seguito, essendo tale immobile sito a livello seminterrato.

Conformità catastale:

In seguito all'esecuzione del sopralluogo non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 2**).

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è situato in un'area centrale del Comune di Milano (Zona Giardini Pubblici), in particolare nell'isolato delimitato da Via Palestro, Via Senato e Corso Venezia.

Tale zona, stretta tra i "Bastioni" e la "cerchia interna" rappresentata da Via Pontaccio - Via Senato - Via Francesco Sforza - Via Santa Sofia - Via de Amicis e Via Carducci, è caratterizzata dalla presenza di funzioni miste e di pregio quali residenze signorili, uffici, show room del settore moda, alberghi, musei e gallerie d'arte.

In particolare il luogo oggetto di analisi è contraddistinto dalla compresenza di organismi architettonici sia di antica e vecchia formazione (edifici storici, ottocenteschi e dei primi decenni del XX secolo) sia di recente edificazione, aventi altezza variabile raggiungente persino i 7-8 piani fuori terra anche se la media è leggermente inferiore (4-5 piani fuori terra).

Caratteristiche zona: Centrale.

Area urbanistica: mista (residenziale, commerciale, servizi) a traffico medio alto



con scarsa dotazione di parcheggi a raso sulla strada.

Importanti centri limitrofi: -.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste.

Attrazioni paesaggistiche: Giardini di Villa reale e Giardini Pubblici, .

Attrazioni storiche: Villa Reale, Palazzo Castiglioni, Palazzo Serbelloni, etc..

Principali collegamenti pubblici: a brevissima distanza dall'edificio oggetto di trattazione (300 m circa) è presente la fermata della MM1 Palestro oltre a collegamenti automobilistici (linea n.61-94) posti in corrispondenza di Via Senato. Inoltre a circa 5 minuti a piedi (500 m) sono disponibili le fermate della MM3 Montenapoleone e MM1 San Babila.

Servizi offerti dalla zona: nelle immediate adiacenze dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono presenti i seguenti servizi:

- attività commerciali (negozi, farmacia, bar, ristoranti, alberghi, parcheggi a pagamento, banche, etc.);
- servizi pubblici (Scuole, università, musei, gallerie d'arte, giardini pubblici, posta, uffici pubblici, etc. ).

Lo scrivente Esperto evidenzia che, trattandosi di zona centralissima, sono presenti servizi di ogni tipo e che tale area è compresa nella parte di città a "traffico limitato" (ingresso dei mezzi a pagamento) denominata "Area C".

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il sottoscritto Esperto, unitamente al funzionario della SIVAG S.p.A. (Custode dell'immobile) ha eseguito il sopralluogo il giorno 13/12/2016 unitamente ad un rappresentante della proprietà munito di chiavi.

Durante la visita in sito è emerso che l'unità immobiliare non è attualmente utilizzata e libera da persone e cose ad eccezione della presenza di parti di scaffalature e porte metalliche ed un pannello di legno compensato.

Il sottoscritto perito, in data 27/01/2017, ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano il Certificato anagrafico storico di residenza ed il certificato di stato di famiglia relativo all'esecutata.

Il suddetto Ufficio, avendo cambiato la Sig.ra [REDACTED] il Comune di residenza (da Milano a Saronno), è stato in grado di produrre solamente il Certificato anagrafico Storico di residenza il quale indica che l'esecutata è "emigrata il 26/06/2012 a [REDACTED]" **(Allegato 3)**.

L'Esperto, ottemperando all'incarico del Giudice, in data 12/01/2017, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Milano di verificare l'esistenza di contratti registrati con dante causa la Sig.ra [REDACTED], relativamente all'immobile sito in Milano, Via Marina 3 **(Allegato 4)**. Successivamente (28/02/2017), via e-mail, l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio Territoriale Milano 1), tramite il "Capo Area" (Sig. [REDACTED]) rispondeva che "da interrogazioni effettuate in SIAT il soggetto indicato NON risulta parte, in qualità di dante causa, in contratti di locazione riferiti all'unità immobiliare richiesta" **(Allegato 5)**.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Nessuna.



## 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

## 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, degli atti di compravendita successivamente indicati e della documentazione reperita, non risultano altre limitazioni d'uso, pesi o vincoli ad eccezione di quanto contenuto nel Regolamento condominiale trascritto **(Allegato 6)** e nell'atto di compravendita che si richiamano integralmente.

L'Esperto evidenzia che, durante la visura degli atti di fabbrica (descritti in seguito), ha rilevato l'esistenza di una "Convenzione per comunione di muri" del 20/05/1935 (trascritto a Milano il 09/10/1968 ai nn. 59721/44310) tra le proprietà degli immobili site in via Senato 14 e Via Senato 12 (edificio situato all'angolo con Via Marina) comprendente anche "l'annesso giardino fronteggiante la Via Marina". Quest'area verde comprendeva anche la superficie sulla quale è stato poi edificato l'organismo architettonico di Via Marina 3; è per questo motivo infatti che, probabilmente, tale convenzione si trova nel fascicolo dell'immobile oggetto di trattazione.

L'Esperto evidenzia che nell'atto di compravendita (provenienza) è precisato che l'immobile è sottoposto a "vincolo ai sensi dell'art. 21 L. 1 giugno 1939 n.1089, del D.Lgs 29 ottobre 1999 n. 490 e del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 in forza di Decreto Ministeriale in data 1 luglio 1953, trascritto 3 novembre 1953 ai nn. 31646/26347, quale zona di rispetto alla Villa Reale". Il sottoscritto perito precisa che il P.G.T., come indicato in seguito, definisce l'edificio come appartenente alla categoria "immobili con prescrizione (architettonica e/o archeologica) di tutela diretta (artt. 10 e 11)" e "immobili con prescrizioni di tutela indiretta (artt. 45, 46 e 47).".

Dall'ispezione ipotecaria eseguita, risulta inoltre una formalità riguardante il Regolamento di Condominio, trascritto a Milano il 14/06/2006 ai nn. 46617/26374 **(Allegato 7)**.

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: **(Allegato 8)**

## 4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca legale a favore di " [REDACTED] ", [REDACTED]  
[REDACTED] – Milano (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED]  
derivante da "0300 RUOLO (ART. 77 DPR N. 602 DEL 1973)".

- Importo totale: € 492.357,70;

- Importo capitale: € 246.178,85;

Tasso interesse annuo: -

Iscritto a Milano in data 17/10/2012 ai nn. 52262/7755.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

- Ipoteca legale a favore di " [REDACTED] ", [REDACTED]  
[REDACTED] – Milano (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED]  
derivante da "0300 RUOLO (ART. 77 DPR N. 602 DEL 1973)".

- Importo totale: € 856.663,62;



- Importo capitale: € 428.331,81;  
Tasso interesse annuo: -  
Iscritto a Milano in data 07/09/2015 ai nn. 49681/8153.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di "[REDACTED]", [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] derivante da "0424 RUOLO".

- Importo totale: € 728.571,44;  
- Importo capitale: € 364.285,72;  
Tasso interesse annuo: -  
Iscritto a Milano in data 15/12/2015 ai nn. 72052/12027.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], con sede in Milano (MI) – C.F. [REDACTED] - contro Sig.ra [REDACTED], trascritto a Milano 1 in data 08/03/2016 ai nn. 13614/9227.

Descrizione: Atto giudiziario  
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale  
Dati relativi alla convenzione  
Specie: Atto esecutivo o cautelare  
Descrizione: 726 verbale di pignoramento immobili

I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 262,00 € di imposta.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Lo scrivente Esperto evidenzia che la ricerca (ispezione ipotecaria) è stata eseguita sia sull'attuale unità immobiliare (Foglio 351, Particella 39 Sub 771) sia sugli immobili precedentemente citati e soppressi in successione per costituire il Sub 771 (Foglio 351 Particella 39 Sub 37; Foglio 351 Particella 39 Sub 718; Foglio 351 Particella 39 Sub 742).

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Il sottoscritto Esperto, dopo l'esecuzione del sopralluogo e l'individuazione dell'amministratore, ha inviato (in data 11/01/2017) alla società [REDACTED] una richiesta di informazioni relativa alle spese condominiali, al Regolamento di Condominio, all'Attestato di Certificazione Energetica ed al Certificato di Agibilità.

Successivamente lo studio di amministrazione sopracitato inviava la seguente documentazione (**Allegato 9**) :



- specifica delle spese insolute (estratto conto Sig.ra [REDACTED]);
- rendiconto della gestione condominiale 01/07/2013-30/06/2014;
- bilancio preventivo gestione condominiale 01/07/2014-30/06/2015;
- bilancio preventivo gestione Fondo D'Ambrosio 01/05/2014-31/12/2014;
- rendiconto gestione straordinario fase 1 – 01/07/2011-31/12/2011;
- rendiconto analitico delle spese Gestione Ordinaria 01/07/2011-30/06/2012;
- riparto consuntivo gestione straordinario fase 1 – 01/07/2011-31/12/2011;
- riparto consuntivo gestione condominiale 01/07/2013-30/06/2014;
- riparto preventivo gestione condominiale 01/07/2014-30/06/2015;
- riparto preventivo gestione Fondo D'Ambrosio 01/05/2014-31/12/2014.

La [REDACTED] inviava inoltre:

- riparto preventivo gestione condominiale 01/07/2016-30/06/2017 (ammontare delle spese ordinarie condominiali per l'anno in corso) (**Allegato 10**);
- Regolamento di Condominio (**Allegato 11**).

**Millesimi di proprietà:** 39.87 (come indicato nella documentazione inviata dall'Amministrazione condominiale).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** si confronti il Regolamento di Condominio trascritto e l'atto di compravendita.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia (**Allegato 11**).

**Indice di prestazione energetica:** -.

**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** L'immobile risulta sottoposto a vincolo con "prescrizioni di tutela diretta" ed "indiretta" ai sensi degli art. 10-11-45-46-47 del DLgs 22.01.2004 n.42 – Parte II – Titoli I e s.m.i.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificate.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare oggetto di trattazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al Foglio 351 Particella 39 Sub 771.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Milano (C.F. [REDACTED]) ha acquisito l'immobile in forza di atto anteriore al ventennio (atto in data 27/11/1985 a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] trascritto in data 27/12/1985 ai numeri 43134/31740) è stata proprietaria dal **27/11/1985 al 01/10/2001** per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto della formalità era censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al Foglio 351 Particella 39 Sub 37.

Il sottoscritto Esperto evidenzia che, nella nota di trascrizione relativa a tale passaggio di proprietà, il "complesso immobiliare sito in Milano, Via Marina 3/5", oggetto di trasferimento dalla "[REDACTED]" a "[REDACTED]", descrive tale cespite come "censito al N.C.E.U. alla partita n. 178515 come segue: fg 351, mapp.39, sub. Da 1 a 36 ambo inclusi, Via marina n.3".

L'immobile oggetto di pignoramento, all'epoca, era censito al sub 37 apparentemente non incluso. Tuttavia, sulla pratica di Condono e sulla documentazione reperita, la proprietà risulta in capo alla "[REDACTED]" che, per effetto dello stesso atto, è stata fusa con la "[REDACTED]" ed incorporata nella "[REDACTED]".



Per effetto di tale incorporazione, *"tutti i diritti ed attività.. si sono trasferiti... nella [redacted]"*.

L'Esperto evidenzia inoltre che l'edificio è stato costruito dall'allora proprietaria di tutto l'immobile: "[redacted]"

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in Milano (C.F. [redacted]) ha acquisito l'immobile in forza di atto di conferimento in società a rogito del Dott. [redacted], notaio in Milano (MI), del 01/10/2001, trascritto a Milano il 04/12/2001 ai numeri 77647/53015, è stata proprietaria dal **01/10/2001 al 29/05/2002** per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto della formalità era censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al Foglio 351 Particella 39 Sub 37.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in Milano (C.F. [redacted]) ha acquisito l'immobile in forza di atto di trasformazione di società a rogito del Dott. [redacted] notaio in Milano (MI), del 29/05/2002, trascritto a Milano il 27/06/2002 ai numeri 42473/26623, è stata proprietaria dal **29/05/2002 al 18/09/2002** per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto della formalità era censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al Foglio 351 Particella 39 Sub 37.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in Milano (C.F. [redacted]) ha acquisito l'immobile in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Dott. [redacted], notaio in Milano (MI), del 18/09/2002, trascritto a Milano il 15/10/2002 ai numeri 63456/38494, è stata proprietaria dal **18/09/2002 al 28/12/2004** per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto della formalità era censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al Foglio 351 Particella 39 Sub 37.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in Varese (C.F. [redacted]) ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. [redacted] notaio in Milano (MI), del 28/12/2004, trascritto a Milano il 30/12/2004 ai numeri 104781/63830, è stata proprietaria dal **28/12/2004 al 20/11/2006** per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto della formalità era censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al Foglio 351 Particella 39 Sub 37.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in Milano (C.F. [redacted]) ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. [redacted], notaio in Milano (MI), del 20/11/2006, trascritto a Milano il 15/12/2006 ai numeri 103580/60976, è stata proprietaria dal **20/11/2006 al 04/04/2008** per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto della formalità era censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al Foglio 351 Particella 39 Sub 742.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] (RE) il 15/08/1938 (C.F. [redacted]) ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa [redacted], notaio in Milano (MI), del 04/04/2008, trascritto a Milano il 11/04/2008 ai numeri 22076/12890, è stata proprietaria dal **04/04/2008 ad oggi** per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto della formalità era censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al Foglio 351 Particella 39 Sub 771.



L'Esperto evidenzia che l'unità immobiliare, nel suddetto atto, è caratterizzata da una consistenza pari a 9.0 vani e da una rendita catastale pari ad € 8.924,38.

Lo scrivente perito evidenzia che, nella visura catastale storica, la rendita dell'unità immobiliare censita al Foglio 351 Particella 39 Sub 771, dal 15/11/2007 risultava pari ad € 8.924,38 mentre sull'atto di provenienza del 04/04/2008, è stata indicata una rendita di € 8.924,98.

In seguito alle modifiche descritte in seguito, l'immobile ha acquisito l'attuale consistenza e rendita sopraindicata.

Si allega alla presente relazione l'atto di compravendita con il quale l'esecutata ha acquistato l'immobile **(Allegato 12)** e tutte le note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà della sopradescritta unità immobiliare **(Allegato 13)**.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Esperto, in data 05/12/2016, ha protocollato, presso l'Ufficio preposto del Comune di Milano, richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed all'unità immobiliare in oggetto **(Allegato 14)**. Con tale domanda si richiedevano gli atti di fabbrica e le successive modifiche apportate da tutti i proprietari dell'immobile.

Tramite l'invio messaggio di posta elettronica, il Comune di Milano, il data 23/01/2017, comunicava all'Esperto che gli atti richiesti erano pronti per essere visionati **(Allegato 15)**.

Dalla visura dei sopracitati fascicoli consegnati all'Esperto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- n. 20249/1965 con elaborati grafici firmati dal progettista Arch. Ignazio Gardella protocollati il 27/07/1965;
- n. 252019/1968 con elaborati grafici firmati dal progettista Arch. Ignazio Gardella protocollati il 07/03/1968;
- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano il 19/04/1968 n.986 (atti n. 226911/23033/1967);
- D.l.A. di competenza zonale P.G. 512310/2007 del 05/06/2007;
- D.l.A. (ex regime autorizzatorio) P.G. 924939/2007 del 22/10/2007;
- D.l.A. (ex regime autorizzatorio) P.G. 1006835/2007 del 19/11/2007;
- D.l.A. (ex regime autorizzatorio) P.G. 270315/2008 del 27/03/2008;
- D.l.A. (ex regime autorizzatorio) P.G. 415702/2008 del 21/06/2008.

Durante la sopracitata visura sono stati reperiti anche i seguenti documenti:

- nulla osta igienico sanitario rilasciato in data 01/06/1970 (atti n. 73649/5596/70) rilasciato dal Comune di Milano;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Milano in data 15/07/2003 (atti P.G. 27.744.176/2003).

Si allega tutta la documentazione reperita che si richiama integralmente **(Allegato 16)**.

Al fine di verificare la presenza di pratiche di Condono Edilizio ancora aperte o per le quali sia stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria, l'Esperto ha compiuto le opportune verifiche presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano protocollando opportuna richiesta di accesso agli atti in data 14/12/2016.

Dal colloquio con il tecnico competente (Geom. ██████████) e dall'esame della documentazione, è emersa la presenza di due pratiche di condono:

- domanda di Condono Edilizio P.G. 348804/1985 del 31/12/1985;
- domanda di Concessione Edilizia in sanatoria P.G.1235042 del 10/12/2004.

Relativamente alla prima pratica, il Comune di Milano ha rilasciato "Concessione in sanatoria per opere edilizie" n.6208 del 31/07/2000 unitamente a "Certificazione di abilità – agibilità per concessioni in sanatoria".



Lo stesso Comune, per quanto concerne la seconda posizione, ha rilasciato "Permesso di costruire in sanatoria per opere edilizie" n.3198 in data 19/09/2011 includente parere favorevole della Soprintendenza BB.AA (essendo il bene immobile soggetto a vincolo) e "Certificazione di abilità – agibilità per Permesso di Costruire in sanatoria".

L'Esperto evidenzia che negli atti di fabbrica sopracitati e nell'atto di compravendita, il livello dell'immobile è indicato come "seminterrato" mentre nell'ultima scheda catastale (contrariamente a quella allegata al rogito) è classificato come "piano interrato (S1)".

Si allega tutta la documentazione reperita (**Allegato 17**).

## 8. Conformità edilizia-urbanistica.

### Uffici e studi privati [A/10]

Tutto ciò premesso, l'Esperto evidenzia che, dall'esame della documentazione urbanistico – edilizia sopracitata, l'unità immobiliare oggetto di trattazione risulta conforme a quanto autorizzato dal Comune di Milano; infatti, l'attuale stato di fatto corrisponde all'ultimo progetto depositato (D.l.A. - ex regime autorizzatorio - P.G. 415702/2008 del 21/06/2008).

L'Esperto rileva, come si evince dalla documentazione reperita, che inizialmente il livello seminterrato oggetto di trattazione era adibito a cantine (spazi senza permanenza di persone); successivamente, in seguito al protocollo della domanda di Condono Edilizio ed al rilascio della sopradescritta Concessione in Sanatoria, tali spazi sono stati trasformati in uffici.

Si richiama integralmente tutta la documentazione prodotta riguardo le trasformazioni che l'unità immobiliare ha subito nel tempo.

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Milano, è sita in:

- area Tessuto Urbano Consolidato TUC – NAF Nuclei di Antica Formazione (TAV. R01 del Piano delle Regole) (**Allegato 18**);
- area ricadente in NAF Nuclei di Antica Formazione (TAV. R02 del Piano delle Regole) dove gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. (**Allegato 19**).

Come risultante dall'ispezione ipotecaria effettuata, il vigente P.G.T. conferma che l'immobile risulta sottoposto a vincolo con "prescrizioni di tutela diretta" ed "indiretta" ai sensi degli art. 10-11-45-46-47 del DLgs 22.01.2004 n.42 – Parte II – Titoli I e s.m.i. (si confronti l'estratto della TAV. R06 del Piano delle Regole).

(**Allegato 20**).

Descrizione: **Uffici e studi privati [A/10]**  
di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è sita in un edificio caratterizzato da funzioni di tipo residenziale e terziario (uffici) realizzato, come anticipato, a metà degli anni '60 del XX secolo ed affacciante direttamente sulla Via Marina, asse viario gradevolmente alberato collegante la Via Senato con la Via Boschetti.

L'accesso al fabbricato oggetto di trattazione avviene sia attraverso il cancelletto pedonale adiacente l'ingresso carraio direttamente prospiciente la Via Marina sia mediante l'atrio condominiale. Quest'ultimo, dotato di ampia portineria, è pavimentato in granito grigio melange tipo Montorfano, controsoffitto in doghe di



legno, fioriere decorative, pareti a gesso di colore chiaro (pesca) e zoccolino e pannellature di mascheramento dei n.2 ascensori per lato (n.4 in totale) di uguale essenza (colore marrone medio) a quello delle citate liste di legno.

La costruzione è dotata della sopracitata cancellata a confine con il complesso di Via Marina 1 – Via Senato 12 che, realizzata in ferro a disegno semplice di colore grigio, trova corrispondenza in una uguale recinzione provvista di un secondo ingresso pedonale e carraio sito sul lato opposto.

Il fabbricato, come affermato in precedenza, è stato progettato e costruito dall'Arch. Ignazio Gardella, uno dei più prestigiosi Maestri del Movimento Moderno italiano ed internazionale.

L'edificio è di forma circa rettangolare, di sette piani fuori terra oltre a sottotetto con superfici curve sormontate da copertura piana, due livelli interrati adibiti ad autorimessa e seminterrato.

Le facciate sono finite in intonaco colore marrone chiaro contraddistinte dalla presenza di un "gioco" di finestre e portefinestre di varie dimensioni disposte in modo tale da richiamare, reinterpreandola, la "finestra a nastro" tipica delle architetture "iconiche" del Movimento Moderno. Tale sistema di pieni e vuoti è integrato da balconi sporgenti ed incassati ("logge") disposti sia sull'angolo (ma non a tutti i piani) sia in modo asimmetrico rispetto alla facciata. Inoltre, l'angolo verso la proprietà di Via Marina 1 è stato "trattato" dall'Arch. Gardella in maniera molto particolare facendo girare il serramento alleggerendo così il volume angolare.

L'edificio, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato (telaio a travi e pilastri), è caratterizzato dalla presenza di una zoccolatura (piano terra) rivestita in pietra grigia intervallata da ampie finestrate rettangolari contornate da fasce decorative dello stesso materiale applicate intorno alle superfici trasparenti di tutto l'edificio (si confronti la documentazione fotografica).

Il corpo di fabbrica, largo circa 20 m e lungo circa 40 m, come anticipato, confina a Nord, ad Est ed ad Ovest con altra proprietà mentre a Sud è limitrofo alla citata Via Marina. Posizionata sul lato Ovest dell'edificio, si trova la rampa carraia (con pavimentazione a spina pesce tipo Durocret) di accesso all'autorimessa.

I serramenti sono in legno (di colore bianco) con sistema di oscuramento a tapparelle in pvc colore beige chiaro e la porta di ingresso è in legno e vetro ad angoli smussati.

La suddetta costruzione, complessivamente, versa in uno stato di conservazione molto buono (si confronti la documentazione fotografica allegata).

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come anticipato, può avvenire attraverso i descritti ascensori e le scale interne al Condominio presenti nell'atrio di ingresso (sito al piano terra dell'immobile) oppure per mezzo di apposita entrata adiacente alla rampa carraia conducente all'autorimessa. Tale accesso avviene mediante opportuno percorso pedonale (posto in corrispondenza del precedentemente descritto cancelletto sulla Via Marina) provvisto di gradini (n.5 alzate) e parapetto di protezione che separa tale scaletta dalla citata rampa. L'ingresso all'immobile, garantito da un portone retrattile (a tapparella) di colore grigio, è dotato di canalina di raccolta acque meteoriche con griglia metallica e raccordo di pavimentazione (sempre tipo Durocret) con la rampa. Il rullo del portone avvolgibile è contenuto in apposito spazio raccordato con il plafone dell'open space (si confronti documentazione fotografica).

L'unità immobiliare è costituita da open space destinato ad ufficio, disimpegno, servizio igienico, tre ripostigli e tre ingressi comunicanti con gli spazi comuni tramite opportuni portoncini di accesso.

L'ampio open space citato in precedenza, illuminato da ampie finestre di differente larghezza (2.4 m e 3.5 m circa), alte circa 1.00 m e poste a circa 2.00 m dal piano di



calpestio, è pavimentato in piastrelle di gres porcellanato colore beige mentre le pareti sono finite con intonaco civile per interni di colore bianco con fasce decorative blu e gialle fino ad una altezza di 1.20 m circa. In tale spazio, alto circa 305 cm, sono presenti dei cassonetti in cartongesso ospitanti probabilmente degli impianti condominiali ed un volume sporgente (più basso) definente l'altezza dei descritti ingressi e dei ripostigli (H 220 cm circa).

L'Esperto precisa che, in sede di sopralluogo, l'incaricato della proprietà che ha consentito l'accesso all'immobile, ha riferito al sottoscritto che in passato, all'interno dell'unità immobiliare si sono verificati fenomeni di penetrazione di acqua dal pavimento presumibilmente a causa della presenza di "falda alta" vista anche la vicinanza del "laghetto" dell'adiacente Villa Reale (120 m circa). Il perito evidenzia tuttavia che, durante la visita eseguita, non ha rilevato segni di detta infiltrazione.

L'illuminazione naturale è integrata da lampade fluorescenti poste su due linee comandate da interruttori dotati di placca in tecnopolimero nero.

Il servizio igienico, disimpegnato da opportuno spazio controsoffittato e chiuso da porta, è caratterizzato da una altezza minima pari a circa 130 cm e massima pari a circa 220 cm. Il bagno, non direttamente aerato ed illuminato, (dotato di sanitari e lavabo) ed il relativo disimpegno sono pavimentati in piastrelle quadrate di colore bianco mentre solo il servizio igienico è rivestito con il medesimo materiale fino alla quota di circa 110 cm.

Adiacente al suddetto servizio si trova un ripostiglio molto stretto e lungo provvisto di finestra su cavedio e quadro elettrico. In corrispondenza di detto spazio, è presente una ulteriore porta di accesso (comunicante con le parti comuni) attualmente bloccata dal precedentemente citato materiale metallico (porte e scaffali).

Comunicanti direttamente con l'open space (assenza di porte) sono stati rilevati due vani ripostiglio illuminati da plafoniera comandata da appositi interruttori.

I portoncini di accesso all'ufficio da parti comuni sono di sicurezza e rivestiti internamente con pannello bianco e muniti di maniglia e satinata.

I serramenti esterni, di colore bianco ed in buono stato di conservazione, sono dotati di doppio vetro ed integrati da grate di sicurezza in elementi tondi di ferro a disegno semplice mentre le porte interne sono di tipo tamburato di colore bianco.

L'unità immobiliare, come risultante dalle informazioni attinte, è provvista di impianto di riscaldamento centralizzato con sottosistema di emissione a radiatori in acciaio inseriti in apposite nicchie nella muratura perimetrale di confine con l'autorimessa.

Non è stato rilevato in sito un generatore autonomo di produzione dell'Acqua Calda Sanitaria.

L'impianto elettrico, comprendente anche il citofono posto in corrispondenza di una delle sopradescritte porte di ingresso verso le parti comuni interne, è relativamente recente, probabilmente risalente all'ultimo intervento realizzato (anno 2008); sia in sito che nel fascicolo edilizio visionato non sono state reperite le certificazioni e le dichiarazioni di conformità.

L'immobile, nel complesso, risulta in buono stato di conservazione.

Lo scrivente perito evidenzia che l'unità immobiliare non è attualmente accessibile ai disabili per via della presenza di gradini davanti al pianerottolo di sbarco ascensore dell'atrio del piano terra e delle citate alzate site in corrispondenza dell'ingresso adiacente la rampa carraia. Al fine di adeguare l'immobile alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche, sarebbe necessario installare un montascale nell'atrio comune per superare le 3 alzate previa verifica della larghezza della porta di accesso dell'ascensore. Tale intervento si stima abbia un costo indicativo di circa € 5.000,00.



**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **200 mq.**

L'immobile è posto al piano seminterrato del corpo di fabbrica realizzato direttamente sulla Via Marina. Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni '60 del Novecento e l'unità immobiliare ha un'altezza netta di circa 3.05 m.

L'organismo architettonico sopraccitato è composto da n. 7 piani fuori terra oltre a sottotetto, seminterrato e n.2 piani interrati.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: buono.

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare, ubicata all'interno del descritto edificio, è sita in un corpo di fabbrica versante in uno stato di conservazione molto buono.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **piana** (soprastante sottotetto curvo) materiale: **laterocemento** (non verificata)

Fondazioni Calcestruzzo armato  
Non verificate

Solai tipologia: laterocemento  
Non verificati

Strutture verticali materiale: **intelaiata in calcestruzzo armato**  
Non verificata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** - materiale: **legno** - protezione: **tapparelle** - materiale protezione: **PVC** - condizioni: buone

Infissi interni Porte interne: **legno tamburato** (unità immobiliare).

Manto di copertura materiale: **guaina** (non verificata).

Pareti esterne materiale: **muratura a cassa vuota** - coibentazione: **non verificata** rivestimento: **intonaco civile per esterni** - condizioni: **molto buone**

Pavimentazione Interna Materiale (unità immobiliare): **gres porcellanato (tutti gli spazi) e piastrelle (bagno)** - condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **intonaco civile per interni** - condizioni: **buone**



Impianti:

Condizionamento **Assente.**Elettrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **buone**  
Certificazioni: non reperite.Idrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **buone**  
Certificazioni: non reperite.Termico tipologia: **a radiatori**- condizioni: **buone**  
Certificazioni: non reperite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00
<b>Totale (arrotondato)</b>				<b>200,00</b>

La superficie commerciale si ottiene considerando l'area totale dell'unità immobiliare comprendendo anche i muri perimetrali (calcolati al 100% se non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50% in caso contrario) ed i divisori interni. Nel computo della superficie commerciale non devono essere incluse le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata determinata sulla base di un rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo svolto in sito.

L'unità immobiliare, ampiamente descritta in precedenza, appartiene alla categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) e consiste in uno spazio sito al piano seminterrato di edificio di sette piani fuori terra oltre sottotetto in copertura, ultracinquantennale, in stato di conservazione molto buono e caratterizzato da una sufficiente dotazione impiantistica versante in buono stato conservativo.

Considerata la tipologia di immobile, la superficie commerciale, tutte le caratteristiche enunciate in precedenza e le indagini svolte, si ritiene congruo assegnare un valore pari a **7.600 €/mq** compresa decurtazione pari al 20% del valore di mercato risultante dalle indagini e dai calcoli istituiti per ubicazione all'interno dell'edificio (piano) e stato di manutenzione.

Arrotondabile a mq

**200,00****200,00****Accessori:** nessuno.

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

L'Esperto, come da incarico del G.E., nella determinazione del valore del bene, ha tenuto conto delle indicazioni offerte dall'art. 568 c.p.c. così come novellato dal D.L. 83/2015.

Al fine della valutazione dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato noti, correnti nella località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di contrattazioni di cui si ha notizia. I valori immobiliari sono stati determinati attraverso un'indagine svolta nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima; a tale scopo è stata anche eseguita un'analisi dei listini prezzi editi da operatori pubblici e privati del mercato immobiliare oltre ad una ricerca effettuata sul sito delle aste giudiziarie del Tribunale competente. I valori così ottenuti, riferiti a prezzi reali di compravendita, sono stati corretti in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il valore dell'unità immobiliare verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza sopra computata per i prezzi unitari di mercato correnti all'attualità, opportunamente rettificati per i motivi sopra esposti.

### 9.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- Osservatorio del mercato immobiliare - "Rilevazione dei prezzi degli immobili" - N°50- OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO - Periodo di rilevazione dati II semestre 2016 (pubblicazione Marzo 2017). I prezzi di mercato rilevati nella zona del Comune di Milano ("Spiga - Montenapoleone") e relativi ad "Uffici" oscillano tra i 6.300,00 ed i 8.000,00 €/mq **(Allegato 21)**;

- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente appartamenti siti nella Centrale/CENTRO STORICO - DUOMO/SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI riporta dei valori compresi tra i 6.400,00 ed i 8.300,00 €/mq per "Uffici" versanti in uno stato conservativo "ottimo" **(Allegato 22)**;

- Agenzie immobiliari presenti sul territorio interrogate riguardo appartamenti siti nella zona oggetto di analisi del Comune di Milano ed aree adiacenti;
- Atti di compravendita effettivamente stipulati e conclusi negli ultimi sei mesi circa **(Allegato 23)**.

L'Esperto precisa che la valutazione è stata eseguita in base ai reali prezzi di mercato rilevati. I listini, le quotazioni sopraccitate e le "proposte di vendita" sono state utilizzate come mero riferimento.



**9.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A		200,00	200,00	1.5200.000,0	1.520.000,00
				<b>1.520.000,0</b>	<b>1.520.000,00</b>

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% (attuale orientamento della Sezione esecuzioni Immobiliari di Milano) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

- € 76.000,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (si è considerato l'importo annuo indicato dall'Amministrazione Condominiale pari ad € 11.901,95):

- € 23.803,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

- € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, viste le caratteristiche sopraesposte, non è comodamente divisibile. Infatti, anche se dotato di ingressi separati, sarebbe necessario, nell'ipotesi di dividere in due l'unità immobiliare, dotare il secondo ufficio di adeguato servizio igienico che, data la posizione decentrata degli impianti, sarebbe disagiata e necessiterebbe di gradino impiantistico.

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.420.196,10**

Arrotondabile a: **€ 1.420.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%): **€ 1.136.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero": **€ 1.420.000,00**

L'unità immobiliare, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risulta libera da persone e beni di proprietà degli esecutati ad eccezione di quanto sopra descritto .



L'Esperto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia tecnica oltre a n. 24 allegati.

Milano, 21/04/2017

L'Esperto alla stima

**Arch. Daniele Agostinelli**



**ALLEGATI:**

- 1) Visura storica relativa all'unità immobiliare;
- 2) Scheda catastale relativa all'unità immobiliare ed estratto di mappa;
- 3) Certificato anagrafico storico Sig.ra [REDACTED];
- 4) Lettera richiesta informazioni relativa a contratti d'affitto registrati, inviata via PEC all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano;
- 5) Risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- 6) Regolamento di Condominio Via Marina 3;
- 7) Nota di trascrizione Regolamento di Condominio Via Marina 3;
- 8) Ispezione ipotecaria e relative formalità;
- 9) Lettera richiesta informazioni all'Amministrazione condominiale e documentazione inviata all'Esperto
- 10) Riparto preventivo gestione condominiale 01/07/2016-30/06/2017;
- 11) Visura negativa Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia;
- 12) Copia atto di compravendita unità immobiliare;
- 13) Note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà dell'unità immobiliare;
- 14) Richiesta di accesso agli atti di fabbrica;
- 15) Lettera disponibilità documentazione inviata dal Comune di Milano;
- 16) Atti di fabbrica e modifiche unità immobiliare;
- 17) Documentazione reperita Ufficio Condono;
- 18) Estratto TAV. R01 – P.G.T. del Comune di Milano;
- 19) Estratto TAV. R02 – P.G.T. del Comune di Milano;
- 20) Estratto TAV. R06 (vincoli) – P.G.T. del Comune di Milano;
- 21) Estratto Osservatorio del mercato immobiliare -“Rilevazione dei prezzi degli immobili” – N°50– OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO – Periodo di rilevazione dati II semestre 2016 (pubblicazione Marzo 2017);
- 22) Estratto Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- 23) Atti di compravendita relativi ad immobili simili recentemente compravenduti nella zona (comparabili);
- 24) Documentazione fotografica.

