

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA SIMONETTA SCIRPO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 2820/2017

promossa da



contro

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.05.2019 ore 10,45

RELAZIONE DI STIMA
in Comune di Milano – Piazza San Babila n. 5

LOTTO 1

Corpo 1 – Immobile destinato ad uffici posto al piano 3° (5°f.t.) Sub.749

Corpo 2 - Vano cantina posto al piano secondo interrato Sub.772

LOTTO 2

Corpo 1 - Immobile destinato ad uffici posto al piano 3° (5°f.t.) Sub.734

Corpo 2 – Vano cantina posto al piano secondo interrato Sub.791



Esperto alla stima: Arch. Flavia Maria Buonaiuto
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

OMISSIS



BENI IN MILANO
PIAZZA SAN BABILA N.5

LOTTO 2 (Corpi 1 e 2)

Immobile destinato ad uffici posto al piano 3° (5°f.t.) Sub.734 e vano cantina posto al piano secondo interrato Sub.791

12. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO 1**12.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Milano Piazza San Babila n. 5, immobile destinato ad uffici posto al piano terzo, catastale quarto (5°f.t.), contraddistinto con l'interno n.13 e composta da 10 locali oltre a servizi (Sub. 734)

12.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di con sede in
- Piena Proprietà;

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

12.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

..... con sede in MILANO, Cod. Fisc.
....., piena proprietà per 1/1

Dati identificativi: foglio 391, particella 59, subalterno 734 indirizzo
..... /10, classe 7, consistenza
12 vani, superficie catastale Totale: 270 m²- rendita Euro 16.113,46

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2006 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2006 protocollo n. MI0604826 in atti dal 11/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65437.1/2006);

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2005 derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/10/2005 protocollo n. MI0673424 in atti dal 11/10/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 113915.1/2005);

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2004 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2004 protocollo n. MI0810551 in atti dal 03/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 99704.1/2004);



Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2003 derivante da: VARIAZIONE del 03/12/2003 protocollo n. 924947 in atti dal 03/12/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 65805.1/2003).

12.4 Confini

Vano scala A comune, affaccio su copertura, altra proprietà, Corso Venezia, Piazza San Babila e altra unità immobiliare.

(ALL. 19 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.734); ALL. 20 - Visura storica per subalterno (Sub.734); ALL. 21 - Planimetria catastale (Sub.734); ALL. 4 - Videomap/estratto di mappa)

CORPO 2

12.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano Piazza San Babila n. 5, vano cantina posto al secondo piano interrato, contraddistinta con il n. 20 (Sub. 791).

12.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di i

MILANO, Cod. Fisc. . - Piena Proprietà;

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

12.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

con sede in MILANO, Cod. Fisc.

., piena proprietà per 1/1

Dati identificativi: **foglio 391, particella 59, subalterno 791 indirizzo PIAZZA SAN BABILA n. 5 piano: S2, comune MILANO, categoria C/2, classe 8, consistenza 3 mq, superficie catastale Totale: 4 m²- rendita Euro 16,73**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2004 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2004 protocollo n. MI0810551 in atti dal 03/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 99704.1/2004);

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2003 derivante da: VARIAZIONE del 03/12/2003 protocollo n. 924947 in atti dal 03/12/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 65805.1/2003).

12.4 Confini

Passaggio comune, altra unità, intercapedine, proprietà al sub. 706.

(ALL. 22 - Visura storica per subalterno (Sub.791); ALL. 23 - Planimetria catastale (Sub.791); ALL. 4 - Videomap/estratto di mappa)



13 DETENZIONE DEL BENE

13.1. Detenzione del bene (valevole per i corpi 1 e 2)

Alla data dei sopralluoghi effettuati dalla scrivente in data 6 marzo e 19 marzo 2019 le unità immobiliari risultavano libere; gli accessi ai luoghi sono stati concordati con il custode giudiziario Avv. Alessi che ha provveduto a sostituire le chiavi di ingresso delle unità immobiliari mediante intervento di un fabbro; l'unità immobiliare ad uso cantina veniva rammostrata dalla custode dello stabile ed era aperta e libera da cose.

13.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per i corpi 1 e 2)

Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo, si è appurato che relativamente agli immobili in oggetto, **non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione.**

Da ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 6 e Varese, si è altresì appurato che l (dante causa nell'atto di compravendita di tutti i beni a rogito del Notaio Severini in data 22.03.2006 rep nn. 178364/22808) relativamente agli immobili in oggetto, **risulta essere dante causa in contratti di locazione, i quali risultano però risolti e/o comunque non inerenti i beni oggetti della procedura esecutiva in oggetto.**

(ALL. 7 – Comunicazione agenzia delle entrate (UT CINISELLO BALSAMO); ALL. 8 – Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6) ed interrogazioni telematiche; ALL. 9 – Comunicazione agenzia delle entrate (UT VARESE) ed interrogazioni telematiche)

14 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

14.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

14.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

14.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

14.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

14.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

CORPO 1 - Immobile destinato ad uffici posto al piano 3° (5^{of.t.}) Sub.734

14.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di, contro
- derivante da concessione a



garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Notaio Dott. Luciano Quaggia del 30.06.2015 rep. nn. 241491/53154 - iscritta a Milano 1 in data 17.07.2015 ai nn. 40297/6672

N.B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce, oltre al bene in oggetto anche il Sub. 734 (Lotto 2 – Corpo 1 della presente relazione di stima)

- Ipoteca volontaria a favore di _____ contro _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Notaio Dott. Luciano Quaggia del 30.06.2015 rep. nn. 241492/53155 - iscritta a Milano 1 in data 17.07.2015 ai nn. 40298/6673

N.B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce, oltre al bene in oggetto anche il Sub. 734 (Lotto 2 – Corpo 1 della presente relazione di stima)

Ipoteca giudiziale a favore di _____ contro _____ - derivante da decreto ingiuntivo del 26.10.2016 n. 22988 - iscritta a Milano 1 in data 19.07.2017 ai nn. 52917/9304

N.B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

14.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di _____ contro _____
Derivante da: atto giudiziario del 21.11.2017 n. 46236
Trascritto a Milano 1 in data 17.01.2018 ai nn. 3468/2279
N.B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

CORPO 2 - Vano cantina posto al piano secondo interrato Sub.791

14.2.1 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale a favore di _____ contro _____ derivante da decreto ingiuntivo del 26.10.2016 n. 22988 - iscritta a Milano 1 in data 19.07.2017 ai nn. 52917/9304

N.B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della procedura esecutiva in oggetto.



14.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di ...
contro ...

Derivante da: atto giudiziario del 21.11.2017 n. 46236

Trascritto a Milano 1 in data 17.01.2018 ai nn. 3468/2279

N.B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

14.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

14.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo le sopra indicate annotazioni nn. 103496/16769 del 30.07.2018 e nn. 106283/17052 del 2.08.2018.

14.3 Misure Penali: Nessuna.

15 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

15.1 SPESE CONDOMINIALI SCADUTE LOTTO 2

Corpo 1 Ufficio sub.734 (ident. ...)

Spese medie annue:	Euro 11.238,00 circa
Spese ordinarie scadute (1.05.2017 – 30.04.2018):	Euro 11.238,11
Spese ordinarie scadute (1.05.2018 – 30.04.2019):	<u>Euro 8.223,13</u>
TOTALE	Euro 19.461,24

Millesimi di proprietà: 22,01

Corpo 2 Cantina sub.791 (ident. ...)

Spese medie annue:	Euro 8,91 circa
Spese ordinarie scadute (1.05.2017 – 30.04.2018):	Euro 8,91
Spese ordinarie scadute (1.05.2018 – 30.04.2019):	<u>Euro 8,81</u>
TOTALE	Euro 17,72

Millesimi di proprietà: 0,036

TOTALE SPESE CONDOMINIALI SCADUTE LOTTO 2 **Euro 19.478,96**



N.B.: In merito alla sussistenza di eventuali altre procedure esecutive gravanti su altre unità immobiliari dello stesso complesso edilizio l'amministratore nulla comunicava.

Per maggiori informazioni: Amministrazioni Immobiliari
Via S. Maurilio 4 – 20123 MILANO - tel. 02/7256261 www.studiocardani.com-
email: info@studiocardani.com

La scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(ALL. 10 – Comunicaz. ricev. da Amministr. spese condominiali scadute)

15.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si.

15.3 Attestazione Prestazione Energetica

CORPO 1 - Immobile destinato ad uffici posto al piano 3° (5°f.t.) Sub.734

Attestato di prestazione energetica **PRESENTE.**

Classe energetica D: consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 27.25 KWh/ mca

N.B.: Per l'immobile in oggetto risulta redatto Attestato di Certificazione Energetica a livello condominiale depositato al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) 02.05.2011 con codice identificativo 15146-015311/11 e valido fino al 02.05.2021; il quale risulta allegato all'atto di compravendita del Notaio Quaggia del 30.06.2015 rep. nn. 241490/53153.

(ALL. 11 – Attestato di Certificazione Energetica condominiale)

CORPO 2 - Vano cantina posto al piano secondo interrato Sub.791

Attestato di prestazione energetica **NON PRESENTE.**

N.B.: Per la categoria catastale cui appartiene l'immobile in oggetto non risulta necessaria redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

15.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati



16 PROVENIENZA

16.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

CORPO 1 - Immobile destinato ad uffici posto al piano 3° (5°f.t.) Sub.734

Proprietari attuali: proprietà per la quota di 1/1 **dal 30.06.2015 ed attuali proprietari**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Luciano Quaggia in data 30.06.2015 rep nn. 241490/53153 – registrato a Milano 4 il 16.07.2015 n. 29915 Serie 1T - **trascritto a Milano 1 in data 16.07.2015 ai nn. 40130/28324.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra l'..... acquistava, oltre al bene in oggetto anche il bene al fg. 391, mapp. 59, sub. 749 (Lotto 1 - Corpo 1 della presente relazione di stima)

(ALL. 12 - Atto Notaio Quaggia del 30.06.2015 rep. nn. 241490/53153)

Proprietari precedenti: - proprietà per la quota di 1/1 **dal 22.03.2006 al 16.07.2015**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Luciano Severini in data 22.03.2006 rep nn. 178365/22809 – registrato a Milano 3 il 29.03.2006 n. 3865 Serie 1T - **trascritto a Milano 1 in data 31.03.2006 ai nn. 25251/14036.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra la Soc. acquistava dalla oltre al bene in oggetto anche il bene al fg. 391, mapp. 59, sub. 749 (Lotto 1 -Corpo 1 della presente relazione di stima). Come riportato nella certificazione notarile contenuta in atti successivamente alla stipula dell'atto:

- in forza di atto a rogito Notaio Dott. Angelo Busani in data 16.12.2008 rep nn. 8295/5202 – registrato a Milano il 17.12.2008 n. 31428 Serie 1T, la Soc.

..... modificando la propria denominazione sociale in

- in forza di delibera dell'assemblea straordinaria della Soc. S.P.A., con verbale ricevuto dal Notaio Dott. Angelo Busani in data 29.04.2014 rep nn. 28337/13383 – **trascritto a Milano 1 in data 9.05.2014 ai nn. 22979/16970**, la Soc. trasferiva la propria sede legale da Bologna a Milano.

Proprietari precedenti: - proprietà per la quota di 1/1 **dal 22.03.2006 al 31.03.2006**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Luciano Severini in data 22.03.2006 rep nn. 178364/22808 – registrato a Milano 3 il 29.03.2006 n. 3861 Serie 1T - **trascritto a Milano 1 in data 31.03.2006 ai nn. 25250/14035.**



trascritto a Milano 1 in data 31.03.2006 ai nn. 25250/14035.

N.B.: Con l'atto di cui sopra acquistava
 , tutti i beni oggetto della procedura
 esecutiva in oggetto.

(ALL. 13 - Atto Notaio Severini del 22.03.2006 rep. nn. 178364-22808)

Proprietari precedenti: proprietà per la quota
 di 1/1 **dal 15.06.2005 al 31.03.2006**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Alfonso Ajello in data
 15.06.2005 rep nn. 452013/64743 – registrato a Milano 5 il 17.06.2005 n. 9017
 Serie IT - **trascritto a Milano 1 in data 18.06.2005 ai nn. 43909/24229.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra acquistava tutti i beni
 oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

Proprietari precedenti:
 .. - proprietà per la quota di 1/1 **dal 29.06.2004 al 18.06.2005**

In forza di atto di Costituzione di Fondo Immobiliare di tipo chiuso ricevuto dal
 Notaio Dott. Piergaetano Marchetti in data 29.06.2004 rep nn. 17980 -
trascritto a Milano 1 in data 19.07.2004 ai nn. 54429/30923.

N.B.: Con l'atto di cui sopra la Soc. apportava gli immobili
 censiti al fg. 391, mapp. 59, subb. 734 749 – 773 – 79 al fondo di tipo chiuso
 denominato ' gestito dalla Soc.

Come risulta da ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente, alla
 trascrizione di cui sopra risultano correlati successivi documenti:

- Trascrizione in data 31.05.2005 nn. 38509/21250 di atto di conferma a rogito
 Notaio Dott. Alfonso Ajello del 25.05.2005 rep. nn. 450529;
- Annotazione n. 15151 del 18.10.2005 – Costituzione di rapporto di gestione
 su fondo immobiliare chiuso;
- Trascrizione in data 28.03.2017 nn. 14330.

Proprietari precedenti: - proprietà per la quota di 1/1 **dal**
20.12.2002 al 19.07.2004

In forza di atto di fusione per incorporazione di società ricevuto dal Notaio
 Dott. Piergaetano Marchetti in data 20.12.2002 rep nn. 17441 - **trascritto a**
Milano 1 in data 16.01.2003 ai nn. 3132/2014.

N.B.: Con l'atto di cui sopra la Soc.
 con trasferimento dei beni identificati al fg. 391, mapp. 59,
 Subb. 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 e 16 i quali, con denuncia di variazione per diversa



distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione presentata all'U.T.E. di Milano il 3.12.2003 prot. n. 924947 sono stati successivamente soppressi generando i Subb. 734 - 749 - 772 e 791, oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

Proprietari precedenti: Soc. - proprietà per la quota di 1/1 **dal 21.12.2000 al 16.01.2003**

In forza di atto di fusione per incorporazione di società ricevuto dal Notaio Dott. Renato Giocosa in data 21.12.2000 rep nn. 32378 - **trascritto a Milano 1 in data 28.01.2001 ai nn. 16965/11812.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra la Soc. incorporava la Soc. Unioras Due S.R.L. con trasferimento dei beni identificati al fg. 391, mapp. 59, Subb. 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 e 16.

Proprietari precedenti: Soc. - proprietà per la quota di 1/1 **dal 15.05.2000 al 28.01.2001**

In forza di atto di conferimento in società ricevuto dal Notaio Dott. Teseo Sirolli Mendaro in data 15.05.2000 rep nn. 549811/26152 - **trascritto a Milano 1 in data 20.06.2000 ai nn. 32171/21371.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra la acquistava dalla i beni identificati al fg. 391, mapp. 59, Subb. 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 e 16.

Come riportato nella certificazione notarile contenuta in atti successivamente alla stipula dell'atto:

- in forza di delibera dell'assemblea straordinaria della Soc. con verbale ricevuto dal Notaio Dott. Renato Giocosa in data 15.06.2000 rep nn. 30374/4681, la Soc. trasferiva la propria sede legale da Roma a Milano e modificava la denominazione sociale in

Proprietari precedenti: Soc. - proprietà per la quota di 1/1 **dal 20.10.1998 al 20.06.2000**

In forza di atto di scissione parziale ricevuto dal Notaio Dott. Teseo Sirolli Mendaro in data 20.10.1998 rep nn. 488370/23981 - **trascritto a Milano 1 in data 25.01.1999 ai nn. 2714/1925.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra la Soc. acquisiva dall' i beni identificati al fg. 391, mapp. 59, subb. 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 e 16.

Come rilevato nella certificazione notarile in atti, l'unità immobiliare al fg. 391, mapp. 59, sub. 2, che unitamente alle unità censite ai subb. 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 e 16 hanno generato gli immobili oggetto di procedura esecutiva, pur non essendo riportata nella nota di trascrizione dell'atto di cui sopra, è sempre stata indicata nella trascrizione successive.



Al ventennio tutti i beni in oggetto risultavano di proprietà dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni S.P.A.

CORPO 2 - Vano cantina posto al piano secondo interrato Sub.791

Proprietari precedenti: , proprietà per la quota di 1/1 **dal 22.03.2006 al 31.03.2006**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Luciano Severini in data 22.03.2006 rep nn. 178364/22808 – registrato a Milano 3 il 29.03.2006 n. 3861 Serie 1T - **trascritto a Milano 1 in data 31.03.2006 ai nn. 25250/14035.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra , acquistava tutti i beni oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

(ALL. 13 - Atto Notaio Severini del 22.03.2006 rep. nn. 178364-22808)

Proprietari precedenti: , proprietà per la quota di 1/1 **dal 15.06.2005 al 31.03.2006**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Alfonso Ajello in data 15.06.2005 rep nn. 452013/64743 – registrato a Milano 5 il 17.06.2005 n. 9017 Serie 1T - **trascritto a Milano 1 in data 18.06.2005 ai nn. 43909/24229.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra , acquistava tutti i beni oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

Proprietari precedenti: , proprietà per la quota di 1/1 **dal 29.06.2004 al 18.06.2005**

In forza di atto di Costituzione di Fondo Immobiliare di tipo chiuso ricevuto dal Notaio Dott. PierGaetano Marchetti in data 29.06.2004 rep nn. 17980 - **trascritto a Milano 1 in data 19.07.2004 ai nn. 54429/30923.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra la Soc. " " apportava gli immobili censiti al fg. 391, mapp. 59, subb. 734 749 – 773 – 79 al fondo di tipo chiuso

Come risulta da ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente, alla trascrizione di cui sopra risultano correlati successivi documenti:

- Trascrizione in data 31.05.2005 nn. 38509/21250 di atto di conferma a rogito Notaio Dott. Alfonso Ajello del 25.05.2005 rep. nn. 450529;
- Annotazione n. 15151 del 18.10.2005 – Costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso;
- Trascrizione in data 28.03.2017 nn. 14330.



Proprietari precedenti: - proprietà per la quota di 1/1 **dal 20.12.2002 al 19.07.2004**

In forza di atto di fusione per incorporazione di società ricevuto dal Notaio Dott. PierGaetano Marchetti in data 20.12.2002 rep nn. 17441 - **trascritto a Milano 1 in data 16.01.2003 ai nn. 3132/2014.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra incorporava la Soc. con trasferimento dei beni identificati al fg. 391, mapp. 59, Subb. 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 e 16 i quali, con denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione presentata all'U.T.E. di Milano il 3.12.2003 prot. n. 924947 sono stati successivamente soppressi generando i Subb. 734 - 749 - 772 e 791, oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

Proprietari precedenti: Soc. - proprietà per la quota di 1/1 **dal 21.12.2000 al 16.01.2003**

In forza di atto di fusione per incorporazione di società ricevuto dal Notaio Dott. Renato Giocosa in data 21.12.2000 rep nn. 32378 - **trascritto a Milano 1 in data 28.01.2001 ai nn. 16965/11812.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra la incorporava la con trasferimento dei beni identificati al fg. 391, mapp. 59, Subb. 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 e 16.

Proprietari precedenti: - proprietà per la quota di 1/1 **dal 15.05.2000 al 28.01.2001**

In forza di atto di conferimento in società ricevuto dal Notaio Dott. Teseo Sirolli Mendaro in data 15.05.2000 rep nn. 549811/26152 - **trascritto a Milano 1 in data 20.06.2000 ai nn. 32171/21371.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra la acquistava dalla i beni identificati al fg. 391, mapp. 59, Subb. 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 e 16.

Come riportato nella certificazione notarile contenuta in atti successivamente alla stipula dell'atto:

- in forza di delibera dell'assemblea straordinaria della con verbale ricevuto dal Notaio Dott. Renato Giocosa in data 15.06.2000 rep nn. 30374/4681, la Soc. trasferiva la propria sede legale da Roma a Milano e modificava la denominazione sociale in

Proprietari precedenti: - proprietà per la quota di 1/1 **dal 20.10.1998 al 20.06.2000**



In forza di atto di scissione parziale ricevuto dal Notaio Dott. Teseo Sirolli Mendaro in data 20.10.1998 rep nn. 488370/23981 - **trascritto a Milano 1 in data 25.01.1999 ai nn. 2714/1925.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra la _____, acquisiva dall' _____ i beni identificati al fg. 391, mapp. 59, subb. 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 e 16.

Come rilevato nella certificazione notarile in atti, **l'unità immobiliare al fg. 391, mapp. 59, sub. 2, che unitamente alle unità censite ai subb. 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15 e 16 hanno generato gli immobili oggetto di procedura esecutiva, pur non essendo riportata nella nota di trascrizione dell'atto di cui sopra, è sempre stata indicata nella trascrizione successive.**

Al ventennio tutti i beni in oggetto risultavano di proprietà dell'_____.

16 PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

16.1 PRATICHE EDILIZIE

La scrivente premette che, a seguito dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile nelle date del 6 e 19 marzo 2019, riscontrava che le unità immobiliari oggetto della presente procedura (Lotto 1 Corpo 1, sub. 749 e Lotto 2 Corpo 1, sub. 734) al piano terzo (4° f. t.) si presentavano unite e formavano unico vasto ufficio; rilevava peraltro, da esame della visura storica per immobili effettuata, che tali unità immobiliari erano state oggetto di variazione del 03/12/2003 protocollo n. 924947 in atti dal 03/12/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 65805.1/2003).

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica in data 30.01.2019 **ed ha effettuato visura atti in data 18.03.2019** presso Cittadella degli Archivi - Visure Pratiche Edilizie (data fissata telematicamente dal Servizio prenotazione on line del Comune di Milano).

Indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Nulla Osta N. 12862 del 6.05.1936 – Atti N. 160437/30431/1935**
Intestazione: Soc. Anonima Resta, in persona del suo presidente Rag. Carlo Serassi. Il nulla osta veniva rilasciato in data 6.05.1936 per la realizzazione di un fabbricato residenziale da realizzarsi in Corso Venezia.

(ALL. 14 – Nulla Osta N. 12862 del 6.05.1936)

Successivamente al rilascio del Nulla Osta sopra citato, all'interno del fascicolo edilizio sono state altresì rilevate:



- Richiesta di opere in variante in data 28.07.1936 al progetto N. 30431 del 23.09.1935 consistenti in:
 - copertura del cortile e sotterraneo in corrispondenza del medesimo;
 - rettifica del ponte verso Via Bagutta in conseguenza della formazione della pianetta secondo progetto del piano regolatore;
- Richiesta di opere in variante in data 30.05.1937 riguardanti la modifica del parapetto e finale di coronamento del piano arretrato del fabbricato;
- Presentazione di elaborati grafici in data 31.07.1936 relativi ai piani 3° e 2° interrato del fabbricato.

A seguito di relazione di terza visita – PG 150594/1937; in data 8.03.1938 il Comune di Milano rilasciava alla Soc. Anonima Resta – Gestioni Immobiliari:

- Licenza di Occupazione N. 85 del 8.03.1938– atti n. 160437/1935
Si rileva che tra i locali dello stabile per i quali si rilasciava la licenza di occupazione (corrispondente all'attuale Certificato di Agibilità) al piano terzo risultano presenti unità immobiliari destinate ad abitazione.

(ALL. 15 – Relazione di terza visita, pianta piano 3° e 2° sott.; ALL. 16 - Licenza di occupazione N. 85 dell'8.03.1938)

La sottoscritta successivamente presentava richiesta visura atti edilizi presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano Via Bernina 12 **in data 11.02.2019** P.G. 62969/2019, Progr. 4354/2019, con la quale chiedeva la visura di atti edilizi inerenti le seguenti P.E.:

- DIA del 13.10.1994;
- DIA del 13.9.1997 PG 18.463.170/97;
- DIA del 16.01.2002 PG 7354.400 e successive integrazioni in data 23.07.2002 PG 121880.400 ed in data 7.07.2003 PG 109277.400;
- DIA del 25.07.2003 PG 30.295.176/2003;
- DIA del 2.10.2003 PG 618104/2003;

in data 19.03.2019 riceveva lettera dall'ufficio, con cui comunicava che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti relativi ai P.G. 7354.400/2002 – P.G. 109277.400/2003 - P.G. 121880.400/2004 - P.G. 30295.176/2003 – P.G. 618104/2003 richiesti risultavano irreperibili.

(ALL. 17 - Comunicazione irreperibilità atti dell'Area S.U.E. del Comune di Milano 19.03.2019)

In merito alla DIA del 13.9.1997 PG 18.463.170/97 **la scrivente ha effettuato visura atti ed ha rilevato che la P.E. risulta estranea** (realizzazione di volume tecnico per impianto tecnologico a servizio dell'intero immobile – locale centr. termica posta in copertura).

In merito alla P.E. del 1994 la scrivente non ha a tutt'oggi ricevuta alcuna



risposta dall'ufficio.

La sottoscritta successivamente presentava richiesta visura atti edilizi presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano – Ufficio Condono Via Edolo 19 in data 13.02.2019 P.G. 0067858/2019, con la quale chiedeva la visura di atti edilizi inerenti le seguenti P.E.:

- Concessione Edilizia in sanatoria N° 736 del 2013 P.G. 1234540/04 del 10.12.2004, ed ha effettuato visura atti in data 10.04.2019 presso l'ufficio Condono del Comune di Milano.

Indica di seguito quanto rilevato e reperito nel corso della visura:

- **Permesso di costruire in sanatoria per opere edilizie N. 736 del 2.07.2013 – Atti N. 1234540.0/2004**

Infestazione.

Risultava presentata la documentazione prevista dall'allegato 1 della Legge 326/2003 e in particolare le opere oggetto di condono risultavano così accatastate:

DENUNCIA DI VARIAZIONE N. 924947 DEL 3.12.2003 FG. 391 MAPP. 59 SUB. 734

Il condono risulta rilasciato e ritirato in data 29.04.2014

(ALL. 24 – Rilascio di Perm. Costr. in sanat. N. 736 del 2.07.2013 ed elaborati grafici).

All'interno del fascicolo edilizio sono state altresì rilevate:

- Richiesta di permesso di costruire in sanatoria – condono edilizio - del 10.12.2004 per opere in Milano Piazza San Babila 5, foglio 391 mappale 59 sub. 734, così descritte:

- cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio con opere consistenti in demolizione e costruzione di tavolati in laterizio – Tipologia 2+6.

Alla richiesta era allegato pagamento di oneri per Euro 24.413,40 per oblazione ed Euro 38.737,56 per anticipazione oneri di urbanizzazione.

(ALL. 25 – Richiesta di Perm. Costr. in sanat. del 10.12.2004)

- Richiesta di integrazione della documentazione mancante da parte dell'ufficio condono del 7.02.2011.

- Documentazione integrativa presentata in data 27.06.2013

- **(ALL. 26 – Richiesta di integrazione documentaz. del 7.02.2011;**

ALL. 27 - Documentazione integrativa presentata in data 27.06.2013)

- Richiesta, da parte dell'ufficio, di versamento oneri a saldo per importo di euro 33.110,24 del 5.07.2013; da quanto emerso dalla visura atti risulterebbe tuttavia "provveduto verifica dell'oblazione dovuta" e il Responsabile del procedimento, richiamato il contenuto del rapporto



interno (come rappresentato in figura 2) ed eventuale adeguamento dell'impianto elettrico.

Il costo delle opere edili per la realizzazione del tavolato si stimano in importo pari ad **Euro 1.000,00**.

Il costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria per fusione e frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni dell'attuale sub. 734, a firma di tecnico abilitato, si stima in un minimo di **Euro 3.000,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 1.000,00** (importo minimo), fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Oneri Totali: Euro 4.000,00

Si precisa che le due unità immobiliare innanzi citate, sub. 749 e 734 sono dotate di impianto elettrico separato, ognuna dotata di quadro elettrico autonomo, riscaldamento centralizzato, impianti idrico sanitari autonomi per entrambe le unità; pertanto l'intervento di divisione risulta fattibile ed economico.

Oneri Totali:

Euro 1.000,00 - opere edili

Euro 4.000,00 – onorario professionista abilitato e sanzioni

Totale Euro 5.000,00

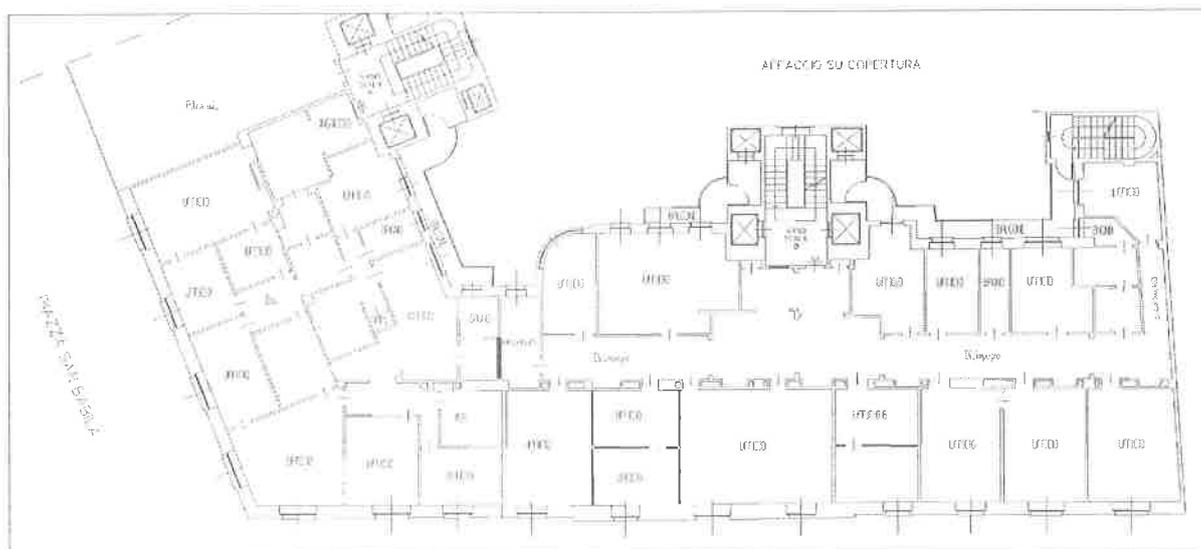


Fig. 2 – Stato dei luoghi da ripristinare come indicato nelle planimetrie catastali dei subb. 749 e 734

Relativamente all'unità immobiliare sub. 734, Lotto 2 Corpo 1, la scrivente segnala comunque che non sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati al Permesso di Costruire in sanatoria N. 736 del 2.07.2013.



CORPO 2 - Vano cantina posto al piano secondo interrato Sub.791

Per l'immobile in oggetto dichiara la conformità edilizia.

16.3 Conformità catastale

CORPO 1 - Immobile destinato ad uffici posto al piano 3° (5°f.t.) Sub.734

Per l'immobile in oggetto non viene riconosciuta la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 6.03.2019 e 19.03.2019 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile presentata in data 11.10.2005. In particolare la distribuzione interna di alcuni locali a ufficio risulta parzialmente differente da quanto rappresentato.

Regularizzabili mediante: DOCFA per variazione distributive interne

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 1.500,00

Oneri Totali: **Euro 1.500,00**

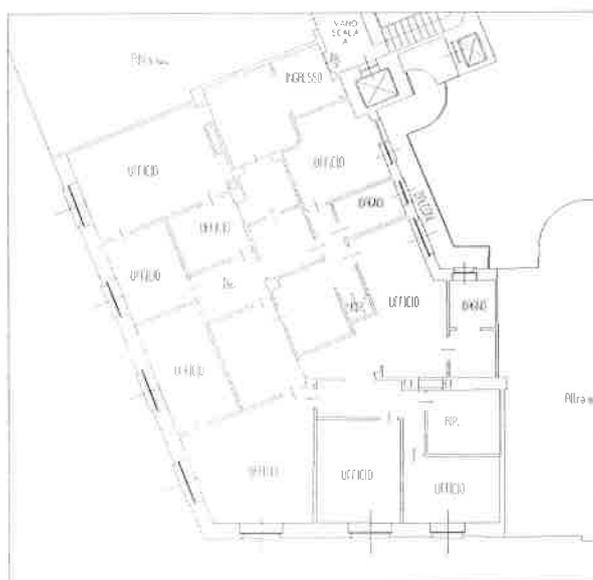


Fig. 5 – Stato dei luoghi riportato nella planimetria catastale presentata in data 11.10.2005

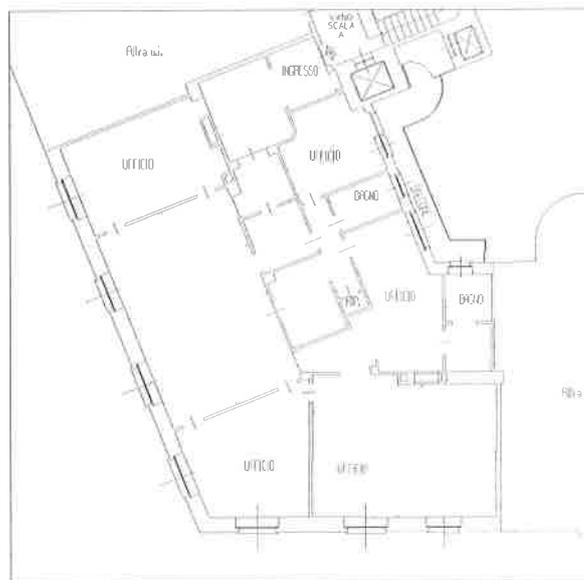


Fig. 6 – Stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati a marzo 2019

N.B.: Per una rappresentazione attendibile si rinvia agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria N. 736 del 2.07.2013.

CORPO 2 - Vano cantina posto al piano secondo interrato Sub.791

Per l'immobile in oggetto viene riconosciuta la conformità catastale.



16.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con delibera n. 62 del 10.10.2014 - Avviso di approvazione definitiva del 31.12.2014 pubblicato sul BURL. n.53
Zona	NAF – Nuclei di antica formazione.

17 DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO 2

CORPO 1 - Immobile destinato ad uffici posto al piano 3° (5°f.t.) Sub.734

CORPO 2 - Vano cantina posto al piano secondo interrato Sub.791

17.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

In Comune di Milano Piazza San Babila n. 5, immobile destinato ad uffici posto al piano terzo (5°f.t.), contraddistinto con l'interno n.13 e composta da 10 locali oltre a servizi (Sub. 734) oltre a vano cantina posto al secondo piano interrato, contraddistinta con il n. 20 (Sub. 791).

Caratteristiche zona: Centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Servizi offerti dalla zona: Asilo in Via Francesco Sforza; Istituto "Marangoni" design school in Via Verri; scuola superiore per mediatori linguistici in Via Martini Simone, I.C. in Via Carlo Martini, supermercato "Sma" in Via Cavour, supermercato "DI per Di" in Piazza Santo Stefano, farmacia in Via Senato.

Principali collegamenti pubblici: Bus linee 54 e 61 – 270 metri circa; Bus linea 60 – 160 metri circa; Tram linea 1 – 550 metri circa; Tram linee 12 e 19 – 650 metri circa; Tram linee 24 e 27 – 650 metri circa; Metropolitana MM2 San Babila – 100 metri circa; Metropolitana MM2 e MM3 Duomo – 700 metri circa; Passante ferroviario – Porta Venezia – 1.3 Km circa.

17.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di un unico fabbricato situato in Piazza San Babila - angolo Corso Venezia - composto da 8 piani fuori terra oltre a 2 piani interrati destinati a cantine e locali tecnici comuni; è altresì presente piano ammezzato posto tra il piano terra



ed il primo. Il piano terra dell'edificio, destinato ad attività commerciali, è caratterizzato da un'ampia zona porticata con pilastri rivestiti in lastre di marmo di colore scuro dalla quale è possibile accedere al fabbricato per mezzo di un grande portale in ferro lavorato verniciato di colore nero con doppia anta a battente, superato il quale è presente ulteriore porta d'ingresso in legno e vetri anch'essa con doppia anta a battente. Varcato l'ingresso si accede all'atrio condominiale ove è presente un piccolo vano destinato a portineria e dal quale è possibile accedere ai tre vani scale, due dei quali, identificati con le lettere "A" e "B", distribuiscono gli immobili presenti all'interno del fabbricato - destinati prevalentemente ad uffici - mentre il terzo, identificato con la lettera "S", consente di raggiungere i piani interrati del fabbricato destinati a cantine e vani tecnici condominiali.

Il fabbricato è dotato di ascensore e portineria, ed è stato costruito a seguito di rilascio di Nulla Osta N. 12862 del 6.05.1936.

L'intero fabbricato è composto da n.10 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 (oltre a piano ammezzato) ed interrati n. 2.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: ottimo.

17.3 DESCRIZIONE CORPO 1 - UFFICI Sub. 734

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è posta al piano terzo (quinto fuori terra) del fabbricato residenziale e risulta accessibile da pianerottolo comune, raggiungibile dal vano scala condominiale identificato con la lettera "A", per mezzo di porta in legno lavorato di tipo blindato con anta singola a battente. Internamente il vano d'ingresso distribuisce, per mezzo di ulteriori vani di disimpegno, tutti i locali destinati ad uffici o a sale riunioni - aventi affaccio sia sul fronte rivolto verso Corso Venezia e Piazza San Babila, sia verso le aree interne del condominio - nonché i servizi igienici. Si rileva la presenza di balcone rivolto a Nord, verso le aree interne condominiali, dal quale, per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente è possibile accedere all'ascensore di servizio.

L'immobile ha superficie complessiva lorda di **mq 279,21**.

E' posto al piano 3° (5°f.t.) ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 3,30** (mt. 3.00 nelle zone controsoffittate).

Stato di manutenzione generale: buono.

Presenta tripla esposizione: Sud-Est verso Corso Venezia, Sud-Ovest su Piazza San Babila e Nord verso aree interne.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:



Balconi	I fronti del fabbricato rivolti verso Corso Venezia e Piazza San Babila presentano balconi a sbalzo in c.a. su mensole con parapetti in ferro verniciato di colore grigio, ad accezione del balcone posto al piano 2° (3° f.t.) con parapetto in muratura avente il medesimo rivestimento della facciata stessa. I fronti del fabbricato rivolti verso le aree interne comuni presentano balconi a sbalzo in c.a. su mensole con parapetti in ferro verniciato di colore grigio. Condizioni: buone
Copertura	L'edificio presenta copertura piana, parte della quale destinata a terrazzi praticabili. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	Le facciate del fabbricato rivolte verso Piazza San Babila e Corso Venezia presentano rivestimento in marmo mentre quelle rivolte verso le aree interne presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore ocra. Condizioni: buone
Portone atrio cond.	L'accesso all'atrio condominiale avviene per mezzo di portale in ferro lavorato verniciato di colore nero con doppia anta a battente ed ulteriore porta in legno e vetri anch'essa con doppia anta a battente. Condizioni: buone
Scale	Il vano scala condominiale presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in marmo di colore chiaro, parapetto in ferro verniciato di colore nero e corrimano in legno. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore bianco con fascia inferiore tinteggiata di colore giallo. L'atrio condominiale presenta pavimentazione in lastre di marmo di colore chiaro e pareti anch'esse rivestite in lastre di marmo chiaro venato con zoccolatura in lastre di marmo di colore scuro. I pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in marmo. Condizioni: buone
Porta accesso u.i.	L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di porta in legno lavorato di tipo blindato con anta singola a battente e pannello di rivestimento interno in legno laccato di colore bianco. Condizioni: buone
Infissi esterni	Le finestre dell'immobile rivolte verso Corso Venezia e Piazza San Babila sono in legno verniciato di colore bianco con vetro singolo ed avvolgibili in plastica di colore verde mentre quelle rivolte verso le aree interne sono in



Infissi interni	<p>alluminio bianco con vetrocamera ed avvolgibili in plastica di colore verde Condizioni: sufficienti</p> <p>L'immobile presenta delle tipologie di seguito descritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porte in legno naturale con anta singola a battente; - porte in legno, alcune con vetri, verniciate di colore bianco e con anta singola a battente; - porte in cristallo con anta singola a battente. <p>Condizioni: buone</p>
Pavim. interna	<p>L'intera unità immobiliare presenta pavimentazione in parquet di legno (si rileva che lo stesso risulta applicato su più strati di pavimentazione preesistenti), ad eccezione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bagni in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore grigio; - balcone in battuto di cls.
Rivestim. bagno 1	<p>Le pareti del locale bagno (con affaccio su porzione di balcone rivolto a Nord) sono rivestite in piastrelle di ceramica cm 40x20 di colore chiaro, fino ad h. pari a circa 1,80 mt., le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo in ceramica bianco. Condizioni: buone</p>
Rivestim. bagno 2	<p>Le pareti del locale bagno (con affaccio su porzione di balcone rivolto a Nord-Ovest) sono rivestite in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro, fino ad h. pari a circa 2,60 mt., le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo in ceramica bianco. Si rileva presenza di boiler elettrico Condizioni: buone</p>
Rivestimenti muri	<p>Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelli dei bagni risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Condizioni: sufficienti</p>
Rivestimenti muri	<p>Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelli dei bagni risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Condizioni: buone</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>Lo stabile presenta impianto audio citofonico in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone</p>
Termico	<p>L'edificio presenta impianto termico centralizzato con caldaia installata in un dei locali posti al piano interrato e destinata alla sola produzione di calore; all'interno dell'immobile la diffusione del calore avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco.</p>



La produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria) all'interno dell'immobile è garantita per mezzo di boiler elettrici installati nei bagni. Condizioni: buone

Climatizzazione L'immobile presenta impianto di climatizzazione a mezzo di split con macchine di generazione installate sul balcone. Condizioni: buone

17.4 DESCRIZIONE DEL CORPO 2 - VANO CANTINA Sub.791

La cantina in oggetto, visitata dalla scrivente e identificata con l'interno "20", mediante l'ausilio della custode dello stabile, è ubicata al secondo piano sottostrada del fabbricato, raggiungibile per mezzo di scale interne dall'atrio del fabbricato.

Dal corridoio interno comune si accede al vano cantina per mezzo di porta metallica con apertura manuale (che alla data del sopralluogo si presentava aperta). La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti sono in blocchi di cls vibrocompresso, prive di intonaco.

Ha superficie complessiva lorda di circa **mq 4.56**.

E' posta al piano S2 ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.24**.

Stato di manutenzione generale: sufficiente; da informazioni assunte si rileva tuttavia che occasionalmente si verificano allagamenti del piano 2° sottostrada.

18 CONSISTENZA

17.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 1

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici piano 3° (5°f.t.) Sub. 734	sup lorda di pavimento	Mq. 269.33	1,00	Mq. 269.33
Balconi	sup lorda di pavimento	Mq. 9.88	0.30	Mq. 2.96
		Mq. 279.21		Mq. 272.29



Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 2

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vano cantina (Sub. 791) p. S2	sup lorda di pavimento	Mq. 4.56	1,00	Mq. 4.56
		Mq. 4.56		Mq. 4.56

19 STIMA

19.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Nella valutazione è compreso il valore del cortile in quanto parte comune dei tre lotti e gli enti comuni al piano interrato come sopra descritti.

Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano, delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale



attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano. Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

19.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Ufficio tecnico del Comune di Milano.

19.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 2° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2018.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

(Borsa immobiliare camera di commercio) Milano - Zona: Vittorio Emanuele – S. Babila

Uffici in stabili direzionali (€/mq):

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 5.200,00 / prezzo max. 7.300,00

VALORE DI LOCAZIONE – Uffici in stabili ad uso direzionale (€/mq/anno)

prezzo min. 200,00 / prezzo max. 400,00

(OMI) MILANO – Fascia /zona: Centrale /CENTRO STORICO-DUOMO, SAN BABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI

Codice zona: B12 - Microzona catastale n. 2

Uffici strutturati - Stato: Ottimo

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 6.600,00 / prezzo max. 9.300,00**

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 29,5 / prezzo max. 41,6

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, valutata per l'attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.



Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

19.4 Valutazione LOTTO 2 – Corpi 1 e 2

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uffici piano 3° (5°f.t.) Sub. 734	Mq. 269.33	€ 7.300,00	€ 1.966.109,00
Balconi	Mq. 2.96	€ 7.300,00	€ 21.608,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vano cantina (Sub. 791) piano S2	Mq. 4.56	a corpo	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa	€ 1.997.717,00
Valore complessivo intero	€ 1.997.717,00
Valore complessivo	€ 1.997.717,00

19.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.5%): Euro 99.885,85

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 1.500,00

19.6 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 – Corpi 1 e 2

Valore del LOTTO 2 al netto delle decurtazioni Euro 1.891.331,15
(prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero")

arrotondato a **Euro 1.891.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



Nota La scrivente, al punto 15.1 (spese condominiali scadute LOTTO 2) ha indicato (come da allegato ricevuto dall'Amministratore):
spese ordinarie scadute (1.05.2017 / 30.04.2018) pari ad Euro 11.238,11;
spese ordinarie scadute (1.05.2018 / 30.04.2019) pari ad Euro 8.223,13,
per importo totale pari ad Euro 19.461,24.
Spese medie annue pari ad Euro 11.238,00 circa.
Si demanda all'III.mo Giudice ogni decisione in merito all'eventuale decurtazione delle spese suddette.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire dall'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

20. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

21. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

La sottoscritta rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 2 maggio 2019



Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie Lotto 1

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie Lotto 2

- ALL. 01 – Ispezione ipotecaria per immobile Sub. 749
- ALL. 02 - Visura storica per subalterno Sub.749;
- ALL. 03 - Planimetria catastale Sub. 749;
- ALL. 04 - Videomap_estratto di mappa;
- ALL. 05 - Visura storica per subalterno Sub. 772;
- ALL. 06 - Planimetria catastale Sub. 772;
- ALL. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT CINISELLO BALSAMO)
- ALL. 08 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6);
- ALL. 09 – Comunicaz. agenzia delle entrate (UT VARESE) ed interrog. telematiche;
- ALL. 10 – Comunic. da Amministr. spese condominiali scadute;
- ALL. 11 - Attestato di Certificazione Energetica condominiale;
- ALL. 12 - Atto Notaio Quaglia del 30.06.2015 rep. nn. 241490-53153;
- ALL. 13 - Atto Notaio Severini del 22.03.2006 rep. nn. 178364-22808;
- ALL. 14 - Nulla Osta N. 12862 del 6.05.1936;
- ALL. 15 - Relazione di terza visita, pianta p. 3° e 2° sott.;
- ALL. 16 - Licenza di occupazione N. 85 dell'8.03.1938;
- ALL. 17 - Lettera irreperibilità D.I.A. 19.03.2019;
- ALL. 18 - Rich. accesso atti 15.04.19 sub. 749;
- ALL. 19 - Ispezione ipotec. per immobile sub. 734;
- ALL. 20 - Visura storica per subalterno Sub.734
- ALL. 21 - Planimetria catastale Sub.734;
- ALL. 22 - Visura storica per subalterno Sub.791;
- ALL. 23 - Planimetria catastale Sub.791;
- ALL. 24 - Rilascio Perm. di Costr. in sanatoria 736 del 2.07.2013 ed elaborati grafici;
- ALL. 25 - Richiesta di Perm. di costruire sanat. 10.12.2004;
- ALL. 26 - Richiesta di integraz. doc. da Comune di Milano;
- ALL. 27 - Documentaz. integrativa presentata 27.06.2013;
- ALL. 28 - Richiesta. oneri urbanizz. costruz. a saldo;
- ALL. 29 - Dichiaraz. progett. per rich. abitabilità;
- ALL. 30 – Certificazione di abitab.-agibilità.

Milano, 2 maggio 2019

