

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**

contro: _____

interventuti: -----

Custode: **Dott. Comm. Paola PARISI**

N° Gen. Rep. **1714/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11-2-2020 h. 9:30.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN MILANO (MI)

Via Torquato TASSO, 8.

**Lotto 1 UNICO – Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al
piano interrato.**

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone
Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C
Studio in: Piazza del Carmine, 2 - 20121 Milano
Email: vincenza.nardone@libero.it
Pec: nardone.6814@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Torquato TASSO, 8 - MILANO (MI) - 20123

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Categoria catastale: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: Foglio 343, Particella 32, Subalterno 701.

2. Stato di possesso

Bene: via Torquato TASSO, 8 - MILANO (MI) - 20123

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Possesso: al momento del sopralluogo l'immobile risultava visibilmente attrezzato ad uso ufficio. [redacted], socio accomandante (pag. 152 – 2° Parte allegati) presente al sopralluogo, ha dichiarato essere utilizzato esclusivamente dal suo studio legale tuttavia non è stato prodotto il contratto.

Presso l'Agenzia delle Entrate risulta contratto d'affitto risalente al 1999 – **allegato i)** pag. 111 e segg. della durata fino al 31-1-2005 a favore dell' [redacted] – socio accomandante (pag. 152 – 2° Parte allegati). Risultano inoltre altri contratti risalenti al 1988, al 1993 ed al 2001 non acquisiti dalla scrivente.

Conseguentemente si demanda alla Custode sulla situazione occupazionale dell'immobile nonché ad eventuali prelazioni in relazione all'attività ivi apparentemente svolta.

Congruità del canone: occorre previamente acquisire informazioni circa la presenza di canone d'affitto.

Fatto salvo diverso parere dell'III.ma S.V.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Torquato TASSO, 8 - MILANO (MI) - 20123

Lotto: 1 - UNICO – Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Torquato TASSO, 8 - MILANO (MI) - 20123

Lotto: 1 - UNICO – Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Creditori Iscritti: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. con sede in Brescia – C.F.: 03480180177 - UBI FINANCE CB 2 SRL con sede in Milano – C.F.: 07639080964.

5. Comproprietari

Beni: via Torquato TASSO, 8 - MILANO (MI) - 20123

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Regime Patrimoniale: trattasi di società.

Comproprietari: dal certificato notarile in atti e dagli approfondimenti effettuati dalla scrivente non risultano comproprietari.

6. Misure Penali

Beni: via Torquato TASSO, 8 - MILANO (MI) - 20123

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Misure Penali: non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Torquato TASSO, 8 - MILANO (MI) - 20123

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Continuità delle trascrizioni:

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...” sulla scorta degli approfondimenti effettuati dalla scrivente **non si ha nulla da osservare** dando atto che risulta certificato notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c., con dichiarazione di conformità del legale depositante, reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. , rilasciato a Pavia il 30-11-2018 dal Notaio [redacted] di Pavia e depositato sul PCT il 3-12-2018 riguardante l’intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame e facente stato alla data del 30-11-2018.

Tuttavia si OSSERVA quanto segue:

- 1) in detto certificato notarile **la società esecutata è indicata come s.n.c. e non come s.a.s.;**

Pare un refuso - confermato dalle ispezioni dalla scrivente allegate - che si è poi ripetuto in quasi tutto il certificato;

- 2) **non risulta trascritta la mutazione di denominazione di società** della dante causa della debitrice con atto a rogito _____ in data 17-12-1984 rep. n. 1576/51;
- 3) Mancano gli estremi di trascrizione del primo atto di acquisto ante ventennio e le risultanze al Catasto Terreni cui ha provveduto la scrivente.

8. Prezzo

Bene: via Torquato TASSO, 8 - MILANO (MI) - 20123

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato: Euro 519.000,00.=

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: Euro 363.000,00.=

Beni in MILANO (MI) 20152
Località/Frazione: centrale/Leopardi-Boccaccio-Pagano
via Torquato TASSO, 8 - MILANO (MI) - 20123

Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativi corpi:

Corpo 1: Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 proprietà di

Con sede in località

Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. Visura camerale storica **allegato m)** a pag. 150 e segg. – 2a parte allegati.

Eventuali comproprietari:

Non ne risultano altri terzi.

Identificato al catasto Fabbricati:

ved. anche allegato b) a pag. 59 e segg. (2a Parte allegati):

Unità immobiliare catastalmente ad uso ufficio(*), al piano rialzato, con sottostanti pertinenziali locali ad uso deposito al piano interrato, in comunicazione diretta a mezzo di scala interna, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

Foglio 343, Mappale 32, Subalterno 701, Z.C. 1, via T. Tasso, 8, piano T-S1, cat. A/10, cl. 2, vani 6, Sup. Cat. Tot. 208 mq., RCE 3.764,97

Coerenze da Nord in senso orario ():**

- **Porzione al piano rialzato:** cortile ad uso esclusivo a sua volta confinante con il mappale 30 di proprietà di terzi, proprietà di terzi al mappale 31, proprietà di terzi al mappale 34, enti comuni;
- **Porzione al piano interrato:** cortile ad uso esclusivo e terrapieno sottostante, proprietà di terzi al mappale 31, proprietà di terzi al mappale 34, enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni.

Attualmente intestato a:

– Proprietà.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2014 protocollo n. MI0768198 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 296397.1/2014);
- VARIAZIONE del 05/11/1998 in atti dal 05/11/1998 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 234875.1/1998);
- FUSIONE del 24/03/1998 in atti dal 24/03/1998 (n. 262221.1/1998).

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Per la destinazione d'uso dell'immobile si veda al par. regolarità edilizia ed urbanistica.

(**) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 5-11-1998 n. 234875 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T117271/2019 del 2-1-2019, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

Millesimi di proprietà di parti comuni: ved. allegati l) a pag. 135 e segg. – 2a Parte allegati.

Corpo 1: Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

Conformità catastale: non conforme.

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato g)1** a pag. 88 – 2a Parte allegati), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva *in primis* una pressoché totale diversa distribuzione interna dei locali in entrambi i piani e diversa posizione e consistenza del soppalco al piano rialzato;

Risultano differenti anche le altezze nette interne dato atto che vi sono diverse porzioni con controsoffitti.

Al piano interrato vi sono contropareti lungo i muri perimetrali e risulta difficile estrarre misurazioni precise.

Occorre pertanto la presentazione di una dichiarazione di variazione catastale DOCFA con allegata planimetria che rappresenti fedelmente lo stato dei luoghi (anche rilevando misure precise) **previa verifica e/o regolarizzazione amministrativa** ed **igienica** ed in considerazione della destinazione d'uso che sarà risultata ammessa (ved. paragrafo più innanzi sulla regolarità edilizia ed urbanistica).

Costi tecnici per il DOCFA e rilievo pari a circa Euro 3.500,00.= oltre Iva e c.p.a. sulla parte relativa all'onorario.

Quanto sopra, **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale di pregio.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi discreti.

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

Servizi offerti dalla zona: vari.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro città

Attrazioni paesaggistiche: Parco Sempione.

Attrazioni storiche: Monumenti storici cittadini.

Principali collegamenti pubblici: vari.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava visibilmente attrezzato ad uso ufficio.

Il socio accomandante della società eseguita (pag. 152 – 2° Parte allegati) presente al sopralluogo ha dichiarato essere utilizzato esclusivamente dal suo studio legale tuttavia non è stato prodotto il contratto.

Presso l'Agenzia delle Entrate risulta contratto d'affitto risalente al 1999 – **allegato i)** pag. 111 e segg. della durata fino al 31-1-2005 a favore dell'____ – socio accomandante (pag. 152 – 2° Parte allegati). Risultano inoltre altri contratti risalenti al 1988, al 1993 ed al 2001 non acquisiti dalla scrivente.

Conseguentemente si demanda alla Custode la situazione occupazionale dell'immobile nonché ad eventuali prelazioni in relazione all'attività ivi apparentemente svolta.

Congruità del canone: occorre previamente acquisire informazioni circa la presenza di canone d'affitto dato atto in ogni caso della complessità della situazione amministrativa dei luoghi.

Fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche allegato a) a pag. 1 e segg.**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si richiama comunque tutto quanto contenuto ed allegato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Dall'atto di acquisto e dagli ulteriori accertamenti ventennali effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano trascritte.

Si richiama quanto riportato sul punto nei titoli qui allegati (allegati a) 4 e a)5) e nel Regolamento di Condominio (allegato l)2).

Si richiamano tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche ambientale, culturale e paesaggistico, e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 18-12-2008 ai nn. 90204/15243, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. con sede in Brescia – C.F.: 03480180177 - contro _____ con sede a

– nonché contro

_____ in forza di atto di mutuo a rogito Notaio _____ data 11-12-2008 rep. 6025/1221 a garanzia del complessivo importo di Euro 460.000,00.= di cui Euro 230.000,00=- per capitale;

2) Iscrizione ipoteca volontaria in data 16-3-2010 ai nn. 14657/3157, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. con sede in Brescia – C.F.: 03480180177 - contro _____ con sede a

_____ nata a Milano il 3-7-1946 – _____ - in forza di atto di mutuo a rogito Notaio _____ in data 9-3-2010 rep. 7716/1602 a garanzia del complessivo importo di Euro 240.000,00.= di cui Euro 120.000,00=- per capitale;

(*) Si riporta S.A.S. anziché la S.N.C. riportata nel certificato notarile in atti.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Trascrizione pignoramento in data 10-10-2018 ai nn. 77239/53232, a favore di UBI FINANCE CB 2 SRL con sede in Milano – C.F.: 07639080964 - contro _____ con sede _____ - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – _____ - in data 22-9-2018, rep. n. 31001, per l'importo di Euro 207.457,76.= oltre a successivi interessi e spese.

(*) Si riporta S.A.S. anziché la S.N.C. riportata nel certificato notarile in atti.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 **Misure Penali**

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale ordinarie annue: Euro 3.300,00 ca

Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato: circa Euro 12.632,96.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ved. Regolamento di Condominio – allegato l)2 pag. 136 e segg. – 2a parte allegati.

Attestazione Prestazione Energetica: non risulta - allegato n) a pag. 55.

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

non ne risultano né dal certificato notarile in atti né dai titoli qui allegati dato atto che in data 6-4-1983 in occasione dell'alienazione dei beni alla dante causa dell'esecutata – allegato a)5 1a Parte allegati – la venditrice dichiarava di non aver ricevuto notifiche da parte della Soprintendenza di vincoli ai sensi della L. 1-6-1939 n. 1089 (pag. 51 – 1° cpv).

Dalle ispezioni effettuate dalla scrivente a carico dei soggetti successivamente al 1983 non risultano trascritti vincoli culturali o paesaggistici – allegati a)2 1a parte allegati).

La scrivente in data 14-5-2019 si è recata in Soprintendenza che ha riferito verbalmente non risultare

vincoli notificati dal DATA BASE. Tuttavia trattasi di riferimento verbale con i conseguenti limiti.

Dall'interrogazione on-line sull'apposito sito del Ministero per i beni e le attività culturali risulta la presenza di VINCOLO "Di interesse culturale non verificato" – **allegato r)2** – 3a parte allegati.

Dall'interrogazione PGT online (allegato r)1 a pag. 167 – 3a parte allegati) l'immobile risulta attualmente vincolato:

- ai sensi della Parte III del Codice Beni Culturali e Paesaggio D. Lgs. N. 42/2004 – Beni Paesaggistici art. 136.1.c-d;
- Ai sensi art. 26 N.A. PTCP 2014 – ambiti di rilevanza paesistica;
- Area a rischio archeologico – Zona B – art. 66 R.E.

Si propone di inviare **cautelativamente** richiesta alla Soprintendenza al fine di escludere eventuali diritti di prelazione.

Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (224 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare di precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3** a pag. 27 e segg.) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Inoltre si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzione in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile in atti e dagli approfondimenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono, risultano i seguenti titoli nel ventennio in esame:

- 1) i beni in esame risultano pervenuti in base ad atto a rogito in data 18-12-1998 rep. 23358 trascritto a Milano 1 in data 23-12-1998 ai numeri 54646/37986 contro la società " (allegato a)4 a pag. 31 e segg. – 1a parte allegati);
- 2) La società corrente in Milano – C.F.: 03631820150 - acquisiva la propria denominazione in base ad atto a rogito Notaio in data 20-12-1985 rep. 3720 – **N.B. non è stata reperita la trascrizione di detto atto**; denominazione che precede:
- 3) La società acquisiva la propria denominazione in base ad atto a rogito in data 17-12-1984 rep. 1576/51 trascritto a Milano 1 in data 16-1-1985 ai nn. 1592/1338; denominazione che precede: corrente in Milano – (allegato a)2 a pag. 16 e segg. – 1a Parte allegati);
- 4) corrente in Milano – - acquisita i beni in esame con atto a rogito in data 6-4-1983 rep. 42.863 trascritto a Milano 1 in data 14-4-1983 ai nn. 9925/12013 contro (allegato a)5 a pag. 44 e segg. – 1a Parte allegati).

7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: allegato r)n – 3a Parte allegati.

Dagli atti di fabbrica comunali di cui si allega stralcio (allegato r)6 a pag. 190 e segg. – 3a parte allegati) risulta che il fabbricato sia stato edificato in base a NULLA OSTA notificato in data 13-5-1912 al per costruzione di fabbricato ad uso abitazione in via Tasso, 8 ed ultimato in data 2-9-1913 con Licenza di Abitazione n. 674 in data 27-9-2013.

Per quanto qui interessa al piano sotterraneo erano stati autorizzati depositi (dunque senza permanenza di persone – abbr. s.p.p. – n.d.r.) ed al piano rialzato dell'unità immobiliare in questione – vani 10, 11 e 12 della licenza - n. 2 vani studio/abitazione, bagno e magazzino.

Dal punto di vista catastale risulta dichiarazione resa il 23-4-1965 di destinazione a laboratorio

con magazzino al piano rialzato con sottostante cantina anche oggetto di accertamento in data 6-2-1973 da parte del Catasto in cui veniva assegnata la **categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri (allegati g)2** a pag. 89 e segg – 2a parte allegati).

Nell'atto 6-4-1983 l'immobile alienato era indicato come destinato a magazzino su entrambi i piani (pag. 45 – prima parte allegati);

Sempre dal punto di vista catastale risulta depositata variazione della destinazione da laboratorio ad ufficio in data 17-2-1998 cui segue dichiarazione nell'atto di provenienza dei beni alla debitrice – stipulato in data 18-12-1998 – di cambio di destinazione d'uso senza opere da laboratorio ad ufficio in data 18-2-1998 n. 48392, destinazione assegnata appunto all'immobile acquistato dalla debitrice che acquista così "unità immobiliare ad uso ufficio, al piano terreno, con sottostanti pertinenziali locali ad uso deposito al piano interrato, in comunicazione diretta a mezzo scala interna."

In occasione del sopralluogo _____ ha esibito la pratica edilizia qui allegata – **allegato r)5** a pag. 176 e segg. – 3a parte allegati – D.I.A. ai sensi art. 2 comma 60 L. n. 662/1996 per OPERE INTERNE interessanti entrambi i piani e presentata in data 15-10-1998 prot. 3261 presso il Consiglio di Zona 1.

In relazione alla suddetta pratica _____, sempre in occasione del sopralluogo, ha dichiarato di non aver ricevuto notifiche di provvedimenti repressivi da parte del Comune di Milano (pag. 164 allegati 2a parte).

* * * * *

Da informazioni verbali assunte presso l'Ufficio Condono non risultano pratiche di CONDONO EDILIZIO presentate per il bene in esame. Tuttavia trattasi di parere verbale con i seguenti limiti.

La scrivente, oltre a richiedere gli atti di fabbrica, ha chiesto al Comune anche una verifica delle pratiche edilizie che abbiano interessato l'immobile *de quo* nei due decenni, 1998-2008 e 2009-2019.

Il Comune di Milano ha riferito non esservi pratiche edilizie tra il 2009 ed il 2019 mentre nonostante numerosi solleciti presso lo sportello alla scrivente non è ancora stato riferito nulla riguardante il decennio 1998-2008.

* * * * *

Lo stato attuale dell'immobile è molto simile a quanto rappresentato in detta pratica edilizia fornita dalla parte – **allegato r)5** – 3a parte allegati da cui si discosta indicativamente per alcune misure interne sia planimetriche sia altimetriche ma l'impostazione è coerente.

* * * * *

Richiamate le risultanze di cui sopra ed i limiti di cui si dà atto, allo stato attuale la destinazione d'uso legittima dal punto di vista amministrativo è quella a laboratorio per il piano rialzato e cantina s.p.p. (senza permanenza di persone) al piano interrato (con circa un metro emergente dal piano cortile antistante).

Per prassi consolidata presso il Comune di Milano, in ogni caso modifiche edilizie attuate en-

tro i 10 anni dalla dichiarazione di cambio di destinazione d'uso, comunque, sono da ritenersi attuate con opere edilizie e dunque, trattandosi, al tempo, cambio di destinazione da un'attività urbanisticamente meno "rilevante" (laboratorio) a quella più rilevante (ufficio) avrebbe comportato la necessità di dotazione di standard urbanistico.

Inoltre l'altezza del disimpegno al piano terra minima ammessa al tempo era di ml. 2,40 – art. 40.6.1 R.E.

Infine il soppalco non era ammissibile se non con le caratteristiche del ripostiglio in quota s.p.p.

In cantina era ammesso il servizio igienico.

* * * * *

Sarà dunque necessario quantomeno regolarizzare il soppalco/ripostiglio in quota indi presentare pratica edilizia a sanatoria che renda regolare e conforme lo stato dei luoghi.

Fatta salva una verifica più puntuale di altri aspetti.

Occorrerà ripristinare i vani al piano interrato con l'esclusivo utilizzo a destinazioni che escludano la permanenza di persone.

Eventuali regolarizzazioni di destinazione d'uso diverse da quella artigianale al piano rialzato e trasformazione della cantina in locali abitabili/agibili dovranno essere oggetto approfondimenti che esulano dal presente mandato.

I costi amministrativi per la sanatoria allo stato – art. 6-bis.5 D.P.R. 380/2001 – sono pari a Euro 1.000,00.= oltre bolli e diritti, oltre ai costi edilizi e tecnici pari a circa Euro 5.000,00.= oltre Iva e c.p.a. sulla parte relativa all'onorario.

* * * * *

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II – Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso a tutti gli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.

7.1 Conformità edilizia:

Non conforme.

7.2 Conformità urbanistica:

Non conforme.

Descrizione:

Unità immobiliare al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.



L'unità immobiliare in esame è posizionata nel corpo interno della palazzina Liberty "Casa Donzelli" edificata nel 1913 e vi si accede superato un elegante androne e portineria condominiali, attraversando il cortile interno condominiale indi il cortile ad uso esclusivo dell'unità immobiliare *de quo* – interno n. 9 – ed infine superando un portoncino d'ingresso posto a circa cm. 46 oltre il piano cortile.

Al piano rialzato dunque è posto l'ingresso all'unità **impropriamente utilizzata ad ufficio** composta da n. 1 ampio ambiente d'ingresso con scalettina per accedere ad una zona soppalcata destinata ad archivi, n. 3 ambienti **impropriamente utilizzati ad uffici**, un disimpegno ed un bagno.

Tramite una scaletta interna si accede al sottostante piano interrato (in realtà è di circa ml. 1,00 emergente dal piano cortile antistante) in cui sono presenti diversi ambienti utilizzati ad archivio, ripostigli, un bagno e porzioni **impropriamente utilizzate come zone d'uffici**.

Dopo l'acquisto l'attuale proprietaria ha avviato un completo *restyling* dei luoghi con l'uso di materiali e finiture di pregio ed anche esteticamente di ottimo effetto.

Secondo quanto dichiarato durante il sopralluogo l'impianto di riscaldamento è condominiale per ciò che concerne il piano rialzato ed autonomo per il piano interrato.

E' presente l'impianto di condizionamento/riscaldamento a split su entrambi i piani al piano terra solo con funzione rinfrescante.

Al piano interrato dal comfort ambientale che si percepisce pare che effettivamente sia stato realizzato il vespaio in progetto tramite tecnica cd. "igloo" e contropareti aerate nonché idonea climatizzazione .

Al piano cantinato le altezze rilevate sono di circa ml. 2,00/2,30 la minima e di circa ml. 2,80/3,20 la massima.

Al piano rialzato sono presenti controsoffitti ad h. 3,70 negli spazi principali, ad h. 2,40 ca. nel bagno e ad h. 2,18 ca. nel disimpegno.

Al piano interrato è presente un po' nascosta una porticina originariamente ingresso dal corridoio condominiale cantinato cui si accede scendendo qualche gradino.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono ottime come si può constatare dalle fotografie allegate.

Lo stesso dicasi per gli spazi condominiali.

Superficie commerciale complessiva di circa **mq. 150,00 arrotondata.**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Circa 1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Prodotta dalla parte la certificazione che si allega – allegato s) 4a parte allegati.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Parte centralizzato e parte autonomo.
Stato impianto	-----
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzazione 1998 circa.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI.
--	-----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte

--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Laboratorio al piano rialzato	Mq.	70,63	1,00	70,63
Cantina	Mq.	132,46	0,50	66,23
Area esterna - sotto portico - ad uso esclusivo	Mq.	8,74	0,60	5,24
Area esterna scoperta ad uso esclusivo	Mq.	52,00	0,10	5,20
Spazi comuni ca 2%	Mq.	2,94	1,00	2,94
		266,77		150,24
				Arr. mq. 150,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: laboratorio.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Più Prezzi della Camera di Commercio di Milano. Borsino Immobiliare - annunci vari - ved. anche allegato o) a pag. 157 e segg.-2a parte allegati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.800,00.=

Si utilizza il valore max per destinazione = Euro 2.000,00/mq.

In relazione allo stato impiantistico e delle finiture di pregio (ved. fotografie allegate) si ritiene congruo apportare un incremento di Euro 1.000/mq. sulla tutta la superficie complessiva (mq. 264 ca) cioè Euro 264 mila che raggugliati portano a considerare un valore parametrico unitario pari ad Euro 3.760/mq.

(segue)

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale ca	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio	150,00	€ 3.760,00	€ 564.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 564.000,00
Valore corpo			€ 564.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1			€ 564.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale ca	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di proprietà 1/1
		150,00	€ 564.000,00	€ 564.000,00
TOTALE				€ 564.000,00

8.4 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%) € 28.200,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di massima ed a forfait: € 9.500,00

Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio oltre a pendenza spese straordinarie circa, salvo conteggi precisi ed aggiornati da richiedere all'Amministrazione € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 600,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato: € 519.300,00

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: € 363.510,00

Data generazione:
10-2-2020

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone



Segue ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI**1a Parte ALLEGATI: verifiche ipotecarie e titoli**

- | | | |
|-----|---|---------|
| a) | Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi
nonché delle iscrizioni ipotecarie | pag. 1 |
| a)2 | Ispesioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente e stampa delle
note ritenute d'interesse | pag. 3 |
| a)3 | Relazione notarile in atti | pag. 27 |
| a)4 | Copia atto Rep. 23358/4900 del 18-12-1998 Notaio – prov. eseguita | pag. 31 |
| a)5 | Copia atto Rep. 42.863 del 6-4-1983 Notaio - prov. dante causa esec. | pag. 44 |

2a Parte ALLEGATI: risultanze generali

- | | | |
|-----|--|----------|
| b) | Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze | pag. 59 |
| c) | Fotografie interne ed esterne | pag. 61 |
| d) | Estratto aerofotogrammetrico | pag. 85 |
| e) | Estratto mappa catastale attuale | pag. 86 |
| f) | Assenza elaborato subalternazione | pag. 87 |
| g)1 | Ultima planimetria catastale in atti | pag. 88 |
| g)2 | Planimetrie catastali dall'impianto e <i>medio tempore</i> | pag. 89 |
| h) | Visure storiche Catasto fabbricati attuali e soppresse e Catasto Terreni | pag. 103 |
| i) | Riferimento Agenzia delle Entrate sugli affitti | pag. 111 |
| l)1 | Riferimento amministrazione condominio | pag. 135 |

l)2	Copia del Regolamento di Condominio fornito dall'amministrazione condominio	pag. 136
m)	Visura storica Camera di Commercio	pag. 150
n)	Interrogazione A.P.E. in banca dati CENED – assente	pag. 155
o)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate – PiùPrezzi – Borsino Immobiliare	pag. 157
p)	Verbale del sopralluogo	pag. 164
q)	Attestazione invio dell'elaborato peritale	pag. 166

3a Parte ALLEGATI: risultanze urbanistiche, edilizie, vincoli.

r)1	Estratto P.G.T. Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano	pag. 167
r)2	Interrogazione sito Beni Culturali sui vincoli architettonici	pag. 171
r)3	Risposta Comune di Milano assenza pratiche edilizie nel periodo 2009/2019	pag. 173
r)4	Risposta Comune di Milano reperimento atti di fabbrica e trattazione rich. visura	pag. 175
r)5	Pratica edilizia opere interne mostrata in occasione del sopralluogo	pag. 176
r)6	Copia stralcio atti di fabbrica rilasciati dall'Archivio del Castello	pag. 190

4a Parte ALLEGATI: impianto elettrico

s)	Documentazione sull'impianto elettrico prodotta dalla parte durante il sopralluogo	pag. 203
----	--	----------

* * * * *