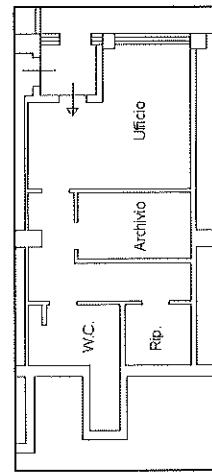
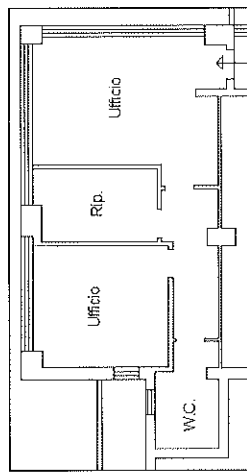
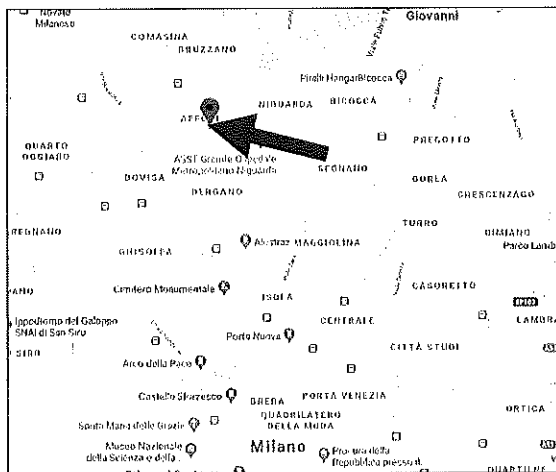
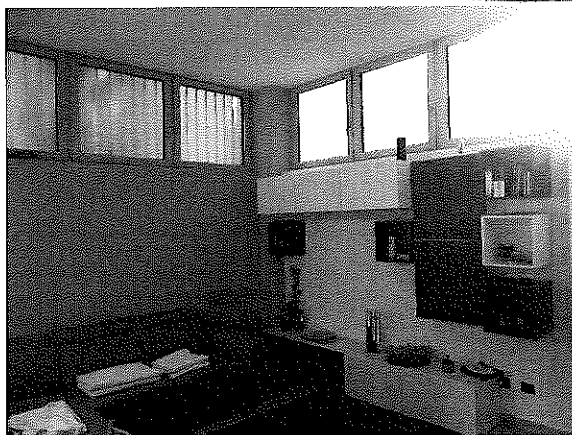


# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Forzata

### Aragorn NP 2018 srl contro



**R.G.E. 607/2019 riunita a R.G.E. 609/2019**

Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI  
Custode Giudiziario: Avv. Simona Romeo

### ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892  
C.F. BTIRSN74E56F205S – P.IVA N. 03770340960

con studio in Rodano (MI) – Via dei Tigli .n.15  
Fax 02/95321333 - e-mail: [studio.arch.bettera@tiscali.it](mailto:studio.arch.bettera@tiscali.it)

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli  
Custode Giudiziario: Avv. Simona Romeo  
Perito: Arch. Rossana Bettera



**Sommario**

<b>RIEPILOGO</b> .....	2
Bene immobile sito in Milano (MI) .....	4
Via U. Salis, 28/3 .....	4
Lotto 1 – Ufficio.....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	4
3. STATO DI POSSESSO .....	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI.....	7
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE.....	7
Descrizione unità immobiliare .....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	9
Bene immobile sito in Milano (MI) .....	11
Via U. Salis, 28/3 .....	11
Lotto 2 – Ufficio.....	11
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	11
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	11
3. STATO DI POSSESSO .....	12
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:.....	14
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE.....	14
Descrizione unità immobiliare .....	14
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	15

**RIEPILOGO****LOTTO 1 quota 1/1****UFFICIO SUB. 706**

<b>Categoria:</b>	Ufficio [A10]
<b>Dati Catastali:</b>	Foglio 73 Part 165 Subalterno 706
<b>Proprietà esclusiva o quota indivisa:</b>	<b>Proprietà per 1/1.</b>
<b>Stato di possesso:</b>	contratto di locazione registrato antecedentemente la trascrizione del pignoramento . scadenza contratto 31/10/2024. Alla data del sopralluogo occupato da terzi non riferibili al contratto
<b>conformità edilizia:</b>	conforme salvo irreperibilità atti di fabbrica e modifiche
<b>conformità catastale</b>	difforme
<b>superficie comm. lorda arrotondata:</b>	ufficio mq 42,7
<b>valore degli interi beni quota 1/1</b>	€ 66.000,00
<b><u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u></b>	



valore di mercato stimato appartamento con cantina  
per quota 1/1 € 66.000,00  
valore di mercato arrotondato per quota 1/1 € 66.000,00  
Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni  
quota 1/1: € 58.800,00  
Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni  
quota 1/1: € 44.100,00  
Elementi che possano costituire impedimento alla vendita: Non pervenuti.

---

LOTTO 2 quota 1/1

UFFICIO SUB. 707

Categoria: Ufficio [A10]  
Dati Catastali: Foglio 73 Part 165 Subalterno 707  
Proprietà esclusiva o quota indivisa: Proprietà per 1/1.  
Stato di possesso: contratto di locazione registrato  
antecedentemente la trascrizione del  
pignoramento . scadenza contratto  
31/10/2024.  
conformità edilizia: conforme salvo irreperibilità atti di fabbrica e  
modifiche  
conformità catastale conforme  
superficie comm. lorda arrotondata: ufficio mq 59  
valore degli interi beni quota 1/1 € 95.000,00  
VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA  
valore di mercato stimato appartamento con cantina  
per quota 1/1 € 95.000,00  
valore di mercato arrotondato per quota 1/1 € 95.000,00  
Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni  
quota 1/1: € 89.850,00  
Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni  
quota 1/1: € 67.387,50  
Elementi che possano costituire impedimento alla vendita: Non pervenuti.



**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via U. Salis, 28/3**

**Lotto 1 – Ufficio**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Ufficio: Proprietà per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuna delle società debentrici)** di unità immobiliare sita in Milano (MI) via Salis n. 28/3.

Composto da: ufficio, archivio, disimpegno e bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 42,7 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- [redacted] con sede in MILANO [redacted] - Proprietà per 1/2
- [redacted] con sede in SONDRIO [redacted] - Proprietà per 1/2

**descrizione:**

**Foglio: 73 Particella: 165 Sub.: 706**, Zona Cens. 3, Cat A/10; classe 2, consistenza 3 vani, Superficie Catastale: Totale: 43 m<sup>2</sup> - posto al piano S1; rendita € 1.231,75.

Indirizzo Via Ulisse Salis n. 28/3 piano: S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**da nord in senso orario:** corfile comune, altra u.i., corridoio acceso, altra u.i.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona:**

L'immobile in cui è ubicata l'u.i. oggetto del pignoramento si trova nel comune di Milano, nella zona Nord, quartiere "Affori". Si tratta di una zona semi-periferica ma molto ben servita dai mezzi pubblici. Nelle immediate vicinanze si trovano l'ampio Parco di Villa Litta e il parco delle Favole. L'autostrada A4 si trova a circa 4km, la circonvallazione esterna di Milano (viale Jenner) è a circa 3km.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di pregio medio-basso, realizzati tra inizio 900 e gli anni '50-'60, come quello in oggetto, da edifici a due piani di origine storica risalenti all'originario abitato di Affori, da fabbricati di recente realizzazione. Il traffico veicolare sulle vie limitrofe è discreto lungo tutto l'arco del giorno.

la linea 3 della Metropolitana – fermata Affori Centro - è a circa 350m e collega direttamente con il centro città. Sono inoltre presenti numerose linee di autobus urbane.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

residenziale di pregio medio.

**Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha prevalente carattere residenziale. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato e di numerose attività commerciali al dettaglio di livello sovra-locale. Nel quartiere sono presenti asili nido comunali e scuole dell'infanzia comunali. Nell'area raggiungibile comodamente con i mezzi pubblici sono presenti asili nido comunali e privati, scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado. Postazione vigili di quartiere in via Don Grioli angolo Pellegrino Rossi. Ospedale Niguarda a circa 1,5km. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):**

Autostrada A4 a circa 4km. Metropolitana Milanese – linea 3 fermata Affori Centro a circa 350m. Linea bus ATM in via Pellegrino Rossi (circa 200m).



### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode, l'unità immobiliare era occupata da occupanti che non risultano avere titolo nei confronti dei debitori. Nel contratto di locazione registrato, reperito dallo scrivente presso l'agenzia delle entrate, vi è esplicitamente indicato il divieto di sublocazione. Gli occupanti erano soggetti terzi. **(si veda l'allegato 1 - documentazione fotografica).**

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodati. L'Agenzia delle Entrate rispondeva inviando contratto telematico registrato in data 03/12/2018 al n. 13994 Serie 3f, presso U.T. di Milano 6 inerente l'immobile esecutato ed avente durata dal 01/11/2018 al 31/10/2024. **Si precisa che il pignoramento è stato trascritto in data 26/06/2019** quindi successivamente alla registrazione del contratto di locazione (vedi allegato 8). Si precisa che l'immobile NON era occupato dal conduttore indicato nel contratto di locazione, nonostante il divieto di sublocazione di cui all'art. 3 del contratto stesso. Si precisa inoltre che all'art. 2 del medesimo contratto veniva specificato che l'immobile doveva essere destinato esclusivamente ad uso ufficio ma viene utilizzato come abitazione.

### 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: **Nessuno che risulti trascritto.**
  - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto.**
  - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: - **Nessuno che risulti trascritto**
  - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno che risulti trascritto**
- Infine l'atto di provenienza fa espressamente riferimento al **regolamento di condominio**, l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione dello stesso.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Certificato Notarile prodotto dal Creditore Procedente in data 10/07/2019 e elenco formalità estratto dal sottoscritto - allegato 9 alla presente)

##### Ipoteca volontaria:

Iscritta a Milano 1 il 27/07/2011 ai nn. 49360/9263 in forza di concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Domenico Schiantarelli di Tirano in data 22/07/2011 rep. 108937/37914 per complessivi € 198.000,00 capitale € 110.000,00 per la durata di anni 15.

**A favore di: Banca Piccolo Credito Valtellinese soc. coop** con sede in Sondrio c.f. 00043260140

**Contro:**

- [redacted] con sede in MILANO [redacted] Proprietà per [redacted]
- <sup>1/2</sup> [redacted] sede in SONDRIO [redacted] Proprietà per 1/2

##### 4.2.2. Pignoramenti:

###### Pignoramento R.G.E. 607/19:

trascritto a Milano 1 in data 26/06/2019 ai nn. 48556/32795

**A favore di:** [redacted] con sede in Roma c.f. 14731771003

**Contro:** [redacted] con sede in SONDRIO [redacted] Proprietà per 1/2

###### Pignoramento R.G.E. 609/19:

trascritto a Milano 1 in data 26/06/2019 ai nn. 48557/32796

**A favore di:** [redacted] con sede in Roma c.f. 14731771003

**Contro:** [redacted] con sede in MILANO [redacted] Proprietà per 1/2

**I precedenti pignoramenti sono riuniti.**



**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna che risulti trascritta.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta.

Si precisa che le formalità sopra indicate si riferiscono al certificato notarile in data 10/07/2019

**Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia.**

**Vedi allegato 9 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto.**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Nell'Atto di provenienza si riporta che la consistenza urbana in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Successivamente sono state apportate modifiche per le quali sono state presentate al Comune di Milano - Consiglio di Zona n.9, Denunce di inizio Attività' (D.I.A.) ai sensi dell'art.22 del DPR 380/2001 e degli artt. 82.3 lettera e) e 82.4 del Regolamento Edilizio, in data 31 maggio 2004 PG 580450/2004 e PG 580455/2004

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti ai competenti uffici del comune di Milano ma alla data attuale il comune non ha riscontrato le richieste presentate.

In merito agli atti di fabbrica

le caratteristiche costruttive ed estetiche, nonché le caratteristiche morfologiche e materiali costruttivi dell'edificio è possibile confermare quanto riportato nell'atto di provenienza, che la costruzione dello stabile è antecedente il 01/09/1967. (vedi allegato 4 richiesta accesso atti). Non è inoltre stato possibile reperire il certificato di abitabilità. Ciò non significa che non sia mai stato rilasciato ma che di momento non è disponibile presso gli archivi comunali.

In merito alle successive modifiche

Lo scrivente ha inoltre chiesto copia delle pratiche di modifiche menzionate nell'atto di provenienza indicando espressamente gli estremi, i protocolli e la data di ogni singola pratica. (vedi allegato 4 copia richiesta accesso atti). Alla data attuale non è stato possibile visionare gli atti richiesti, e come sovente avviene al comune di Milano, a causa di grandi carenze degli archivi comunali è presumibile che le numerosissime pratiche di modifiche interne siano irreperibili e tali rimarranno a data indeterminabile. Tutto ciò premesso lo scrivente evidenzia che la scheda catastale è stata presentata circa 2 anni dopo la D.I.A. Non c'è certezza ma è lecito presumere con un ragionevole margine di certezza che la scheda catastale, abbia regolarizzato in catasto quanto contenuto nelle modifiche delle D.I.A. del 2004. Tutto ciò premesso e quanto sopra non vi è la certezza assoluta. Si evidenzia però che la distribuzione interna rilevata non corrisponde a quella riportata nella scheda catastale. Considerando che le pratiche riguardano presumibilmente la formazione degli uffici a piano seminterrato oggetto di pignoramento, qualora si presentasse la necessità di regolarizzare in comune sarebbe necessario presentare una CILA/SCIA in sanatoria, dei costi si terrà conto nella determinazione del prezzo. ~~Si fa presente che le sanzioni non sono prevedibili con precisione poiché più volte sono state variate dalla normativa edilizia in divenire. Si fa altresì presente che i costi indicati sono forfettari in quanto possono subire variazioni anche sostanziali in ragione della tipologia delle parcelle dei professionisti soggetti al libero mercato, agli imprevisti e alle variazioni delle sanzioni che come premesso sono in divenire.~~

**4.3.2. Conformità catastale:** Dal confronto tra stato di fatto e planimetria catastale si sono riscontrate difformità sia riguardo la distribuzione interna, sia riguardo il suo utilizzo, l'unità è infatti accatastata come ufficio mentre viene utilizzata come abitazione. Riguardo alla diversa distribuzione interna occorre presentare nuova scheda catastale aggiornata. Dei costi se ne terrà conto nella valutazione del bene.

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

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, sia in merito a eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle ~~partecipazioni all'edificio.~~ Alla data ~~di~~ ~~presentata~~ ~~al~~ ~~comministratore~~ non riscontrava la richiesta. Vedi allegato 5.



Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/2018	€ -
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/2019 (preventivo)	€ -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ -

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

### 6.1 Attuali intestatari

[redacted] con atto a rogito Notaio Elia Benedetto Antonio di Milano in data 20/07/2004 rep. 58802/11252 trascritto a Milano 1 il 28/07/2004 ai nn. 57919/32972 per acquisto fattone dalla Domino srl.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [redacted] con atto a rogito Notaio Elia Benedetto Antonio di Milano in data 09/07/2003 rep. 56871/10414 trascritto a Milano 1 il 17/07/2003 ai nn. 60850/40094 per acquisto fattone [redacted]
- Atto di identificazione catastale notaio Giuseppe Garbagnati di Rho in data 08/05/1990 rep. 81230 trascritto a Milano 1 in data 30/05/1990 ai nn. 21445/15448
- **Atto di fusione** a rogito notaio Giuseppe Garbagnati di Rho in data 20/10/1989 rep. 76666/5498 trascritto a Milano 1 in data 30/05/1990 ai nn. 21444/15447 [redacted] incorporava la [redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

In merito agli atti di fabbrica

Le caratteristiche costruttive ed estetiche, nonché le caratteristiche morfologiche e materiali costruttivi dell'edificio è possibile confermare quanto riportato nell'atto di provenienza, che la costruzione dello stabile è antecedente il 01/09/1967

## Descrizione unità immobiliare

**A. Ufficio: Proprietà per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuna delle società debentrici)** di unità immobiliare sita in Milano (MI) via Salis n. 28/3.

Composto da: ufficio, archivio, disimpegno e bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 42,7 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- [redacted] con sede in MILANO [redacted] - Proprietà per 1/2
- [redacted] con sede in SONDRIO [redacted] - Proprietà per 1/2

**descrizione:**

Foglio: 73 Particella: 165 Sub.: 706, Zona Cens. 3, Cat A/10; classe 2, consistenza 3 vani, Superficie

Catastale: Totale: 43 m<sup>2</sup> - posto al piano S1; rendita € 1.231,75.

Indirizzo Via Ulisse Salis n. 28/3 piano: S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., corridoio acceso, altra u.i.



## Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>					
Ufficio sub. 706	37,96	42,7	1,0	42,7	Discrete
<b>TOTALE</b>				<b>42,7</b>	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

## Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in parte finiti in intonaco e tinteggiatura ed in parte in clinker Condizioni: stato conservativo discreto
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: piana Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno Condizioni: discrete
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in vetro doppio. Condizioni: discrete Protezioni esterne: nessuna.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno e cucina; materiale: ceramica Condizioni: discrete
Pavimenti (componente edilizia):	ubicazione: tutta l'unità ad eccezione del bagno; materiale: effetto legno ubicazione: bagno; materiale: gres ceramico Condizioni: discrete
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno a battente Condizioni: scarse
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato; Condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	Non presente
Certificazione energetica:	Non presente
Ascensore (impianto):	assente Condizione: - Certificazioni: -

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli  
Custode Giudiziario: Avv. Simona Romeo  
Perito: Arch. Rossana Bettera





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

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo-Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

**8.2. Fonti di informazioni**

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

**8.3. Valutazioni corpi**

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Ufficio	42,7	€ 66.000,00	€ 66.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 66.000,00</b>

Il prezzo risulta essere di circa 1.545,00 al €/mq per la piena proprietà. Ciò premesso si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

Si ritiene che il prezzo sia sostanzialmente in linea con le correnti quotazioni di mercato per le quali si rimanda alle fonti sopra menzionate.

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.300,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che i costi indicati sono indicativi e possono subire della variazioni anche sostanziali in funzione della tipologia di impresa i quali prezzi sono soggette al libero mercato.	€ 400,00
Deurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Deurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione: redazione sanatoria e scheda catastale aggiornata. Si precisa che i costi indicati sono indicativi e possono subire della variazioni anche sostanziali in funzione del professionista i quali prezzi sono soggette al libero mercato.	€ 3.500,00
<b>Totale quota relativa a 1/1:</b>	<b>€ 7.200,00</b>



**Giudizio di comoda divisibilità:**

il lotto consta della proprietà per 1/1 di un ufficio di circa 42 mq commerciali. Per completezza, si precisa che l'ufficio, per dimensione e conformazione, non è bene e comodamente divisibile.

**8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni - libero - a corpo:

**€ 58.800,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile al netto delle decurtazioni - occupato - a corpo:

**€ 44.100,00**



**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via U. Salis, 28/3**

**Lotto 2 – Ufficio**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Ufficio: Proprietà per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuna delle società debentrici)** di unità immobiliare sita in Milano (MI) via Salis n. 28/3.

Composto da: ufficio, archivio, disimpegno e bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 59 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

- [redacted] con sede in MILANO [redacted] Proprietà per 1/2
- [redacted] con sede in SONDRIO [redacted] Proprietà per 1/2

**descrizione:**

**Foglio: 73 Particella: 165 Sub.: 707, Zona Cens. 3, Cat A/10; classe 2, consistenza 3 vani, Superficie Catastale: Totale: 55 m<sup>2</sup> - posto al piano S1; rendita € 1.231,75.**

Indirizzo Via Ulisse Salis n. 28/3 piano: S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**da nord in senso orario:** spazi comuni, cortile su due lati, altra u.i.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona:**

L'immobile in cui è ubicata l'u.i. oggetto del pignoramento si trova nel comune di Milano, nella zona Nord, quartiere "Affori". Si tratta di una zona semi-periferica ma molto ben servita dai mezzi pubblici. Nelle immediate vicinanze si trovano l'ampio Parco di Villa Litta e il parco delle Favole. L'autostrada A4 si trova a circa 4km, la circonvallazione esterna di Milano (viale Jenner) è a circa 3km.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di pregio medio-basso, realizzati tra inizio 900 e gli anni '50-'60, come quello in oggetto, da edifici a due piani di origine storica risalenti all'originario abitato di Affori, da fabbricati di recente realizzazione. Il traffico veicolare sulle vie limitrofe è discreto lungo tutto l'arco del giorno.

La linea 3 della Metropolitana - fermata Affori Centro - è a circa 350m e collega direttamente con il centro città. Sono inoltre presenti numerose linee di autobus urbane.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

residenziale di pregio medio.

**Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha prevalente carattere residenziale. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato e di numerose attività commerciali al dettaglio di livello sovra-locale. Nel quartiere sono presenti asili nido comunali e scuole dell'infanzia comunali. Nell'area raggiungibile comodamente con i mezzi pubblici sono presenti asili nido comunali e privati, scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado. Postazione vigili di quartiere in via Don Grioli angolo Pellegrino Rossi. Ospedale Niguarda a circa 1,5km. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):**

Autostrada A4 a circa 4km. Metropolitana Milanese - linea 3 fermata Affori Centro a circa 350m. Linea bus ATM in via Pellegrino Rossi (circa 200m).



### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode, l'unità immobiliare appariva disabitata ma arredata. (si veda l'allegato 1 – documentazione fotografica).

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodati. L'Agenzia delle Entrate rispondeva inviando contratto telematico registrato in data 03/12/2018 al n. 13994 Serie 3t, presso U.T. di Milano 6 inerente l'immobile esecutato ed avente durata dal 01/11/2018 al 31/10/2024. Si precisa che il pignoramento è stato trascritto in data 26/06/2019 quindi successivamente alla registrazione del contratto di locazione. (vedi allegato 8).

### 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: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.3. Altri asservimenti urbanistici: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno che risulti trascritto.**

Infine l'atto di provenienza fa espressamente riferimento al regolamento di condominio, l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione dello stesso.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Certificato Notarile prodotto dal Creditore Procedente in data 10/07/2019 e elenco formalità estratto dal sottoscritto - allegato 9 alla presente)

##### Ipoteca volontaria:

Iscritta a Milano 1 il 27/07/2011 ai nn. 49360/9263 in forza di concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Domenico Schiantarelli di Tirano in data 22/07/2011 rep. 108937/37914 per complessivi € 198.000,00 capitale € 110.000,00 per la durata di anni 15.

A favore di: **[redacted]** con sede in Sondrio c.f. 00043260140

Contro:

- **[redacted]** con sede in MILANO c.f. **[redacted]** Proprietà per 1/2
- **[redacted]** con sede in SONDRIO **[redacted]** - Proprietà per 1/2

##### 4.2.2. Pignoramenti:

###### Pignoramento R.G.E. 607/19:

trascritto a Milano 1 in data 26/06/2019 ai nn. 48556/32795

A favore di: **[redacted]** con sede in Roma c.f. 14731771003

Contro: **[redacted]** Proprietà per 1/2

###### Pignoramento R.G.E. 609/19:

trascritto a Milano 1 in data 26/06/2019 ai nn. 48557/32796

A favore di: **[redacted] srl** con sede in Roma c.f. 14731771003

Contro: **[redacted]** Proprietà per 1/2

I precedenti pignoramenti sono riuniti.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta.

Si precisa che le formalità sopra indicate si riferiscono al certificato notarile in data 10/07/2019  
**Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia.**



Vedi allegato 9 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto.

**4.3.1. Conformità urbanistica ed edilizia:** Nell'Atto di provenienza si riporta che la consistenza urbana in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Successivamente sono state apportate modifiche per le quali sono state presentate al Comune di Milano - Consiglio di Zona n.9, Denunce di inizio Attività (D.I.A.) ai sensi dell'art.22 del DPR 380/2001 e degli artt. 82.3 lettera e) e 82.4 del Regolamento Edilizio, in data 31 maggio 2004 PG 580450/2004 e PG 580455/2004

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti ai competenti uffici del comune di Milano ma alla data attuale il comune non ha riscontrato le richieste presentate.

In merito agli atti di fabbrica

Le caratteristiche costruttive ed estetiche, nonché le caratteristiche morfologiche e materiali costruttivi dell'edificio è possibile confermare quanto riportato nell'atto di provenienza, che la costruzione dello stabile è antecedente il 01/09/1967. (vedi allegato 4 richiesta accesso atti). Non è inoltre stato possibile reperire il certificato di abitabilità. Ciò non significa che non sia mai stato rilasciato ma che al momento non è disponibile presso gli archivi comunali.

In merito alle successive modifiche

Lo scrivente ha inoltre chiesto copia delle pratiche di modifiche menzionate nell'atto di provenienza indicando espressamente gli estremi, i protocolli e la data di ogni singola pratica. (vedi allegato 4 copia richiesta accesso atti). Alla data attuale non è stato possibile visionare gli atti richiesti, e come sovente avviene al comune di Milano, a causa di grandi carenze degli archivi comunali è presumibile che le numerosissime pratiche di modifiche interne siano irreperibili e tali rimarranno a data indeterminabile. Tutto ciò premesso lo scrivente evidenzia che la scheda catastale è stata presentata circa 2 anni dopo le D.I.A. E' lecito presumere con un ragionevole margine di certezza che la scheda catastale, la quale corrisponde con precisione allo stato di fatto rilevato, abbia regolarizzato in catasto quanto contenuto nelle modifiche delle D.I.A. del 2004. Tutto ciò premesso e quanto sopra non vi è la certezza assoluta. Considerando che le pratiche riguardano presumibilmente la formazione degli uffici a piano seminterrato oggetto di pignoramento, qualora si presentasse la necessità di regolarizzare in comune sarebbe necessario presentare una CILA/SCIA in sanatoria, del costo si terrà conto nella determinazione del prezzo. Si fa presente che le sanzioni non sono prevedibili con precisione poiché più volte sono state variate dalla normativa edilizia in divenire. Si fa altresì presente che i costi indicati sono forfettari in quanto possono subire variazioni anche sostanziali in funzione della tipologia delle parcelle dei professionisti soggetti al libero mercato, agli imprevisti e alle variazioni delle sanzioni che come premesso sono in divenire.

**4.3.2. Conformità catastale:** Dal confronto tra stato di fatto e planimetria catastale non si sono riscontrate difformità riguardo la distribuzione interna, ma riguardo il suo utilizzo, l'unità è infatti accatastata come ufficio mentre appariva utilizzata come abitazione.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, sia in merito a eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio. Alla data odierna, nonostante solleciti l'amministratore non riscontrava la richiesta. Vedi allegato 5.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/2018	€ -
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/2019 (preventivo)	€ -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ -

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:****6.1 Attuali intestatari**

[REDACTED] con atto a rogito Notaio Elia Benedetto Antonio di Milano in data 20/07/2004 rep. 58802/11252 trascritto a Milano 1 il 28/07/2004 ai nn. 57919/32972 per acquisto fattone dalla [REDACTED]

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- [REDACTED] con atto a rogito Notaio Elia Benedetto Antonio di Milano in data 09/07/2003 rep. 56871/10414 trascritto a Milano 1 il 17/07/2003 ai nn. 60850/40094 per acquisto fattone dalla [REDACTED]

- Atto di identificazione catastale notaio Giuseppe Garbagnati di Rho in data 08/05/1990 rep. 81230 trascritto a Milano 1 in data 30/05/1990 ai nn. 21445/15448

- **Atto di fusione** a rogito notaio Giuseppe Garbagnati di Rho in data 20/10/1989 rep. 76666/5498 trascritto a Milano 1 in data 30/05/1990 ai nn. 21444/15447 con il [REDACTED] incorporava la [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE**

In merito agli atti di fabbrica

Le caratteristiche costruttive ed estetiche, nonché le caratteristiche morfologiche e materiali costruttivi dell'edificio è possibile confermare quanto riportato nell'atto di provenienza, che la costruzione dello stabile è antecedente il 01/09/1967

**Descrizione unità immobiliare**

**A. Proprietà per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuna delle società debtrici)** di unità immobiliare sita in Milano (MI) via Salis n. 28/3.

Composto da: ufficio, archivio, disimpegno e bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 59 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] in sede in MILANO [REDACTED] Proprietà per 1/2  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprietà per 1/2

**descrizione:**

**Foglio: 73 Particella: 165 Sub.: 707**, Zona Cens. 3, Cat A/10; classe 2, consistenza 3 vani, Superficie Catastale: Totale: 55 m<sup>2</sup> - posto al piano S1; rendita € 1.231,75.

Indirizzo Via Ulisse Salis n. 28/3 piano: S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**da nord in senso orario:** spazi comuni, cortile su due lati, altra u.i.

**Tabella di calcolo superficie commerciale**

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>					
Ufficio sub. 707	49,70	59,0	1,0	59,0	Discrete
<b>TOTALE</b>				<b>59,0</b>	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.



**Caratteristiche descrittive:**

Strutture verticali (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in parte finiti in intonaco e tinteggiatura ed in parte in clinker Condizioni: stato conservativo discreto
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: piana Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno Condizioni: discrete
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in metallo con vetro doppio Condizioni: discrete Protezioni esterne: nessuna.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno e cucina; materiale: ceramica Condizioni: discrete
Pavimenti (componente edilizia):	ubicazione: tutta l'unità; materiale: gres ceramico Condizioni: discrete
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno a battente Condizioni: scarse
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato; Condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	Non presente
Certificazione energetica:	Non presente
Ascensore (impianto)	assente Condizione: - Certificazioni: -

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

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;



- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

### 8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Ufficio	59,0	€ 95.000,00	€ 95.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 95.000,00</b>

Il prezzo risulta essere di circa 1.610,00 al €/mq per la piena proprietà. Ciò premesso si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

Si ritiene che il prezzo sia sostanzialmente in linea con le correnti quotazioni di mercato per le quali si rimanda alle fonti sopra menzionate.

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto

Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.750,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che i costi indicati sono indicativi e possono subire della variazioni anche sostanziali in funzione della tipologia di impresa i quali prezzi sono soggette al libero mercato.	€ 400,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione:	n.p.
<b>Totale quota relativa a 1/1:</b>	<b>€ 5.150,00</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

il lotto consta della proprietà per 1/1 di un ufficio di circa 59 mq commerciali. Per completezza, si precisa che l'ufficio, per dimensione e conformazione, non è bene e comodamente divisibile.

### 8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova **al netto delle decurtazioni – libero** – a corpo:

**€ 89.850,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della





proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

**€ 67.387,50**

Con la presente relazione il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 08/01/2020

L'esperto nominato  
Arch. Rossana Bettera

### ALLEGATI

1. Rilievo fotografico esterno ed interno Lotto 1;
2. Rilievo fotografico esterno ed interno Lotto 2;
3. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
4. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto Lotto 1;
5. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto Lotto 2;
6. Copia richiesta atti di fabbrica e successive modifiche;
7. Richiesta all'Amministratore in merito alle spese condominiali;
8. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
9. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
10. Richiesta liquidazione compensi



