

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 473/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO 001

Unità immobiliare in Milano (MI) - Via Giovanni Battista Casella n. 37/41

#### LOTTO 002

Unità immobiliare in Milano (MI) - Via Giovanni Battista Casella n. 41



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****LOTTO 001:****Corpo A**

Beni in: Milano (MI) - Via Giovanni Battista Casella, 37

Categoria: C/1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: **foglio 180, particella 210, subalterno 4**

**Corpo B**

Beni in: Milano (MI) - Via Giovanni Battista Casella, 41

Categoria: C/1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: **foglio 180, particella 212, subalterno 1**

**LOTTO 002:**

Beni in: Milano (MI) - Via Giovanni Battista Casella, 41

Categoria: C/3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: **foglio 180, particella 214, subalterno 701**

**(graffato con particella 217, subalterno 701)**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo tutti gli immobili risultano non occupati e inattivi.

**Contratti di locazione in essere**

Ad oggi non è possibile esprimersi sulla presenza o meno di contratti di locazione ad uso commerciale attivi, in quanto non ancora pervenuti gli esiti delle richieste inoltrate all'Agenzia delle Entrate.

**Comproprietari**

Nessuno.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

LOTTO 001 (da libero): € 255.000,00

LOTTO 002 (da libero): € 140.000,00



**LOTTO 001****(Negozio al piano terra con laboratorio al piano interrato)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano in via Giovanni Battista Casella n. 37 e n. 41, negozio ad uso commerciale, della superficie commerciale di **213,00 mq** (fusione tra corpo A + corpo B) composto al piano terra da un unico spazio con n. 3 vetrine su strada, un antibagno con bagno, una zona retrostante, su cortile interno, una scala e un ascensore montacarichi; al piano interrato da un laboratorio al piano interrato, con ripostiglio, e due cantine al negozio si accede direttamente dalla strada, in via Casella al numero civico 37 e 41, e dal cortile interno del numero civico 41, dopo aver attraversato l'androne comune.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] il 2 [REDACTED] CF [REDACTED]

**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)**CORPO A

Intestati: [REDACTED]

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 180, particella 210, subalterno 4.

Dati classamento: categoria C/1, classe 6, consistenza 93 mq, superficie catastale totale 140 mq, rendita catastale € 3.179,26.

Indirizzo: Via Giovanni Battista Casella n. 37, piano T-S1.

Dati derivanti da: Variazione del 12/04/2018 Pratica n. MI0163198 in atti dal 12/04/2018 Protocollo NSD n. aggiornamento planimetrico (n. 56540.1/2018) - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/05/1996, prot. n. 142019.

*La planimetria catastale, depositata in data 06/05/1996, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3). Si segnala la necessità di aggiornamento mediante fusione con il corpo B.*

CORPO B

Intestati: [REDACTED]

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 180, particella 212, subalterno 1.

Dati classamento: categoria C/1, classe 6, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 59 mq, rendita catastale € 1.504,34.

Indirizzo: Via Giovanni Battista Casella n. 41, piano T-S1.

Dati derivanti da: Variazione del 05/09/2016 Pratica n. MI0439944 in atti dal 05/09/2016 Protocollo NSD n. aggiornamento planimetrico (n. 166791.1/2016) - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/05/1996, prot. n. 134101.



La planimetria catastale, depositata in data 03/05/1996, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3). Si segnala la necessità di aggiornamento mediante fusione con il corpo A.

#### 1.4. Coerenze

##### CORPO A

Negozi al piano terra (da nord in senso orario): via Casella; proprietà di terzi; cortile comune; stessa proprietà alla particella 212, subalterno 1.

Laboratorio al piano interrato (da nord in senso orario): via Casella; proprietà di terzi e intercapedine; proprietà di terzi su due lati.

##### CORPO B

Negozi al piano terra (da nord in senso orario): via Casella; stessa proprietà alla particella 210, subalterno 4; cortile comune; scala comune e proprietà di terzi.

Cantina 1 al piano interrato (da nord in senso orario): proprietà di terzi; corridoio comune; terrapieno; proprietà di terzi.

Cantina 2 al piano interrato (da nord in senso orario): via Casella; proprietà di terzi su due lati; corridoio comune e proprietà di terzi.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano (Quartiere Sempione, Gallaratese, Bovisa, Rho-Però).

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: intenso con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 50mt e a 1,5km dalla fermata della metropolitana MM5 Portello e a circa 1,0 dalla fermata FS Milano Villapizzone (linee S5-S6).

Collegamento alla rete autostradale: circa 3,0km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia e circa 6,0km dalla Tangenziale Nord Milano A52.

#### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene, risultato della fusione di due unità immobiliari distinte (corpo A e corpo B), fa parte di due edifici distinti ma adiacenti tra loro.

Il primo, ospitante il corpo B, è un edificio articolato con quattro e sette piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su strada e su aree cortilizie comuni, con mor-



fologia a L, avente tipologia di fabbricato residenziale angolare, in aderenza ad altri due fabbricati, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto piano con lastrico solare;
- Facciata in pietra di colore grigio e tessere di klinker di colore bianco/grigio;
- Accesso: portone in alluminio e vetro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: presente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

Il secondo, ospitante il corpo A, è un edificio di cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su strada e su area cortilizia comune, con morfologia rettangolare, avente tipologia di fabbricato tipo "vecchia Milano", con ballatoi comuni sul cortile interno, in aderenza ad altri due fabbricati, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in muratura portante;
- Copertura del tetto a falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore giallo ocre con modanature e cornici delle finestre in cemento decorative di colore grigio;
- Accesso: portone in alluminio e vetro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Negoziò, ubicato al piano terra e avente n. 3 vetrine, con annesso laboratorio al piano interrato, collegato mediante scala interna e ascensore montacarichi, raggiungibile sia dalla strada sia dal cortile interno sul retro, composto al piano terra da un unico spazio di vendita, con antibagno e bagno, e al piano interrato da laboratorio/deposito, con ripostiglio, oltre due cantine di pertinenza.

#### Negoziò (piano terra):

- esposizione: doppia nord-sud;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco e in piastrelle ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino ad H=240cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco e in cartongesso, con controsoffitto in pannelli quadrati di colore grigio;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro;
- serramenti esterni e porte d'accesso: vetrine in pvc e vetro di colore nero, porte della bussola d'ingresso dalla strada, del tipo scorrevole e automatizzato, in pvc e vetro di colore nero, porta d'ingresso e in ferro di colore scuro, del tipo a battente, sul retro dal cortile; persiane in legno di colore marrone per le finestre sul cortile interno;
- porte interne: in legno e vetro, tinteggiate di colore grigio, del tipo scorrevole in antibagno e bagno;
- servizio igienico: attrezzato, con tazza e bidet, e antibagno con lavabo;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;



- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: centralizzato;
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: presente, con unità esterna e split, non funzionante;
- impianto ascensore: presente, tipo montacarichi, al piano terra e interrato;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo;
- altezza dei locali: circa H=4,00m (circa H= 3,50m con controsoffitto);
- condizioni generali del negozio: sufficienti, con arredi fissi e scaffalature.

Laboratorio (piano interrato):

- esposizione: unica nord;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco bianco;
- soffitti: in cartongesso, con controsoffitto in pannelli quadrati di colore grigio;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro, del tipo galleggiante;
- porte interne: in alluminio e pvc di colore grigio, del tipo a soffietto e scorrevole, nel ripostiglio;
- impianto elettrico: sottotraccia e a vista;
- impianto condizionamento: autonomo con pompa di calore caldo/freddo e split, ma non funzionante;
- impianto di estrazione aria: a vista e del tipo canalizzato;
- altezza dei locali: varie, circa H=2,80m min e H=3,30m max (con controsoffitti);
- condizioni generali del laboratorio: sufficienti.

Cantine (piano interrato):

- esposizione: nessuna;
- pareti: in muratura e intonaco grezzo tinteggiato di colore chiaro;
- soffitti: in muratura, del tipo a volta, tinteggiato di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica e battuto di cemento di colore grigio;
- porte ingresso: in ferro di colore grigio, del tipo a battente;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: varie H=2,90m max e H=2,00m min;
- condizioni generali delle cantine: sufficienti.

## 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di due edifici distinti, uno angolare e uno lineare, in aderenza tra loro, ubicati in zona periferica della città, in un'area con presenza di edilizia di tipo prettamente residenziale, con una alta densità abitativa, con edifici pluripiano, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

Gli immobili di cui trattasi sono rispettivamente un edificio di quattro e sette piani, con morfologia a L e tipologia di fabbricato in isolato urbano in aderenza ad altri edifici, con area cortilizia comune, realizzato negli anni '60 del secolo scorso e un edificio di cinque piani, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato "vec-



chia Milano" in aderenza ad altri edifici, avente area cortilizia comune, realizzato negli anni '30 del secolo scorso, entrambi a destinazione d'uso residenziale con unità commerciali al piano terra.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Giovanni Battista Casella ai numeri civici 37 e 41.

## 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta presente alcun certificato registrato al CEER di Regione Lombardia.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

# 3 - STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 23/11/2022 con il Custode Giudiziario Avv. Cristina Reina, nella persona delegata dell'Avv. Greta Gardoni, è stato possibile rilevare che il bene è libero e non occupato dalla debitrice, la quale ha consentito l'accesso al bene, nella persona del Sig. [REDACTED] [REDACTED] marito della predetta debitrice, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutato risulta iscritto in [REDACTED] con la seguente composizione familiare: [REDACTED] [REDACTED] (moglie) e [REDACTED] [REDACTED] (marito); i signori indicati hanno contratto matrimonio il 2 [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] (All. 5).

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

Ad oggi non è possibile esprimersi sulla presenza o meno di contratti di locazione ad uso commerciale attivi e depositati, nonostante le richieste effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 19/10/2022 e 11/01/2023 (All. 7).

# 4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED].

## 4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] [REDACTED] (ante ventennio ad oggi), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita, stipulato il 12/11/1993 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] ai nn. 35291/17372 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] [REDACTED] il 29/11/1993 ai nn. 1619V, trascritto il 29/11/1993 all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] [REDACTED] ai nn. 39689/26751 da potere di [REDACTED] [REDACTED] o



██████████ nata il ██████████ a ██████████ di ██████████ ██████████ nata il ██████████ a ██████████ e di ██████████ nata il ██████████ a ██████████

*Si segnala che tale atto si riferisce al foglio 180, particella 210, subalterno 4 (Corpo A) e che la Sig.ra ██████████ coniugata, ha acquistato in regime di separazione dei beni.*

- ██████████ nata a ██████████ il ██████████ CF ██████████ (ante ventennio ad oggi), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita, stipulato il 12/05/1988 a firma del Notaio ██████████ di ██████████ ai nn. 3585/1618 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di ██████████ il 28/05/1988 ai nn. 11937 serie 1V, trascritto il 10/06/1998 all'Agenzia delle Entrate di ██████████ ai nn. 23289/16248 da potere di ██████████ con sede in ██████████ Codice fiscale ██████████

*Si segnala che tale atto si riferisce al foglio 180, particella 212, subalterno 1 (Corpo B) e che la Sig.ra ██████████ coniugata, ha acquistato in regime di separazione dei beni.*

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà della medesima attuale proprietaria, mentre per i periodi precedenti si rimanda al certificato notarile e ai titoli di provenienza allegati (All. 3).

### 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott.ssa ██████████ di ██████████ alla data del 27/06/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 05/12/2022 (All. 4) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna.

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

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il ██████████ ai nn. ██████████ stipulata a rogito del Notaio ██████████ di ██████████ in data ██████████ repertorio ██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di ██████████ con sede in ██████████ codice fiscale ██████████ contro ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in qualità di terzo datore di ipoteca con ██████████ avente sede in ██████████ codice fiscale ██████████ in qualità di debitore non datore di ipoteca.



Importo ipoteca: € [REDACTED] di cui € [REDACTED] di capitale; durata: 11 anni.

*Si segnala che tale ipoteca grava anche sul bene al foglio 180, particella 214, subalterno 701 (Lotto 002) come di seguito descritto nella presente relazione di stima.*

**Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] determinata da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 1 [REDACTED] repertorio [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € [REDACTED] (ridotto rispetto al capitale di € [REDACTED] del decreto ingiuntivo n. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Milano, di cui sopra).

*Si segnala che tale ipoteca grava anche sul bene al foglio 180, particella 214, subalterno 701 (Lotto 002), come di seguito descritto nella presente relazione di stima, e sui beni di proprietà di [REDACTED] individuati al foglio [REDACTED]*

**Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] determinata da atto giudiziario del Tribunale di Sondrio in data [REDACTED] repertorio [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € [REDACTED] di cui € [REDACTED] di capitale.

*Si segnala che tale ipoteca grava anche sul bene al foglio 180, particella 214, subalterno 701 (Lotto 002), come di seguito descritto nella presente relazione di stima.*

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del [REDACTED] atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano, repertorio n. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

*Si segnala che tale pignoramento grava anche sul bene al foglio 180, particella 214, subalterno 701 (Lotto 002), come di seguito descritto nella presente relazione di stima.*

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Gargioni con sede in Milano, Viale Espinasse n. 6, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 28,27/1.000,00

Millesimi di riscaldamento: 61,18/1.000,00

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.



Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3.870,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 3.870,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati, pari a 55,63/1.000,00.

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

Si.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alle costruzioni avvenute rispettivamente negli anni '60 del secolo scorso per il Corpo A e negli anni '30 del secolo scorso per il Corpo B, come da licenze di agibilità depositate presso il Comune di Milano (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT - piano di governo del territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019 e approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in Ambito territoriale TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.2.a).

Indicazioni morfologiche: ARU, Ambiti di Rinnovamento Urbano, Tessuti di rinnovamento urbani (Art. 23).

Fattibilità geologica: Classe II, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 2 - Sensibilità paesaggistica bassa (Allegato I del DdP).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

### 7.1.1 Concessione in sanatoria n. 17460 del 28/07/2003

La pratica edilizia di condono è stata presentata dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] in data 28/02/1995 con prot. 54843, con rilascio di concessione in data 28/07/2007 al n. 17460 e contestuale rilascio di certificato di abitabilità-agibilità n. 17460 del 28/07/2003; le opere oggetto di intervento hanno riguardato la "trasformazione di deposito s.p.p. in locali ad uso laboratorio artigianale al piano interrato", ma anche la fusione di n. 2 (due) unità immobiliari (ndr).



*Si segnala che tale autorizzazione è riferita sia al corpo A sia al corpo B.*

#### 7.1.2 Certificato di agibilità n. 290.

L'autorizzazione è stata richiesta dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in qualità di amministratore pro tempore dello stabile, in data 24/04/2007, con rilascio del certificato di agibilità n. 290 del 30/04/2007 (Atti PG 387910/07) relativo all'immobile di via Giovanni Battista Casella n. 37 con n. 35 unità immobiliari al piano interrato e n. 38 unità immobiliari fuori terra; le opere oggetto di autorizzazione riguardano la Licenza Edilizia n. 634 del 04/03/1958 per l'edificazione del fabbricato.

*Si segnala che tale autorizzazione è riferita al corpo A.*

#### 7.1.3 Certificato di agibilità n. 889.

L'autorizzazione è stata richiesta dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] con rilascio della licenza di occupazione n. 889 del 31/07/1930 (Atti n. 51311/10450 del 1929) relativa all'immobile di via Giovanni Battista Casella n. 41 all'unità nuova al piano terreno ad uso autorimessa; le opere oggetto di autorizzazione riguardano il Nulla Osta n. 208210/1928 del 01/02/1929 per la costruzione di locali in compendio alla casa di via privata Casella n. 41.

*Si segnala che tale autorizzazione può essere riferita al corpo B e/o al Lotto 002.*

## 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo il negozio, costituito dal corpo A e dal corpo B accorpati in unico corpo, risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano, per una diversa distribuzione degli spazi interni; tali difformità interessano, nel laboratorio al piano interrato, la presenza di tramezzi costituenti un ripostiglio in zona centrale/sottoscala e il diverso sbarco delle scale mentre, nel negozio al piano terra, interessano la presenza di unico accesso dalle vetrine su strada, con presenza di una bussola di ingresso in ferro e vetro, e allo stesso modo di unico accesso dal cortile, con tamponamento di una porta, nonché differente morfologia del locale bagno e antibagno.

Ciò detto, si rileva che le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne se consentita dal Comune di Milano, fermo restando il rispetto di tutte le normative edilizie ed urbanistiche nonché la responsabilità del progettista e del committente per tutte le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche. In caso contrario sarà necessario prevedere al ripristino dei luoghi.

Costi stimati pratica edilizia: € 3.000,00, esclusi diritti fissi ed eventuali sanzioni amministrative.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il negozio, costituito dal corpo A e dal corpo B accorpati in unico corpo, non risultava conforme alle planimetrie catastali, depositate rispettivamente in data 03/05/1996 (Corpo B) e 06/05/1996 (Corpo A); le difformità sono le medesime segnalate al precedente punto 7.2 rispetto allo stato di fatto e a quanto assentito nell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano, oltre alla necessità di accorpate in un unico corpo le due unità catastalmente distinte ma fuse sia nello stato di fatto sia dal punto di vista edilizio.

Ciò detto, si rileva che le difformità sono regolarizzabili con il frazionamento e la fusione di due unità immobiliari e contestuale nuovo aggiornamento della planimetria catastale, da depositare presso il Catasto Fabbricati del Comune di Milano, mediante tecnico abilitato, da realizzare successivamente alla regolarizzazione edilizia o adeguandola a quanto assentito nell'ultima autorizzazione concessa.

Costi stimati: € 800,00, esclusi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.



**8 - CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**CORPO A**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
negozio (PT)	mq.	57,0	100%	57,0
cantina 1 (S1)	mq.	15,0	25%	3,8
cantina 2 (S1)	mq.	9,0	25%	2,3
		<b>81,0</b>		<b>63,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**CORPO B**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
negozio (PT)	mq.	65,0	100%	65,0
laboratorio (S1)	mq.	170,0	50%	85,0
		<b>235,0</b>		<b>150,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**CORPO A+B**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
corpo A	mq.	63,0	100%	63,0
corpo B	mq.	150,0	100%	150,0
		<b>213,0</b>		<b>213,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 9 - STIMA

## 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

## 9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022**

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Codice zona: D30

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: commerciale e produttivo

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.250,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.700,00

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 700,00

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 800,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.300,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 1° semestre 2022



Città - Settore OVEST

Zona: Accursio

Tipologia: Negozi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.150,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.650,00

Tipologia: Laboratori

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 680,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 900,00

Tipologia: Depositi Magazzini s.p.p.

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 470,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 650,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 22/11/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/96470888/> (Tecnocasa)

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Tavazzano

Superfici principali e secondarie: 180 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 280.000,00 pari a €/mq 1.555,55

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 252.000,00 pari a €/mq 1.400,00

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 06/12/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99544576/> (Living Milano)

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Casella

Superfici principali e secondarie: 155 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 230.000,00 pari a €/mq 1.483,87

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 207.000,00 pari a €/mq 1.335,48

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 07/12/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99861024/> (KW Proprieties)



Descrizione: Negozio  
 Indirizzo: Via Varesina  
 Superfici principali e secondarie: 155 mq  
 Stato conservativo: normale  
 Prezzo richiesto: € 200.000,00 pari a €/mq 1.290,32  
 Sconto trattativa: 10%  
 Prezzo: € 180.000,00 pari a €/mq 1.161,29

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.300,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio (corpo A + B)	C1	213,0	€ 1.300,00	€ 276.900,00
				<b>€ 276.900,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 276.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.845,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 800,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 3.870,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 255.385,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 255.000,00</b>

**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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



**LOTTO 002****(Laboratorio al piano terra)****1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano in via Giovanni Battista Casella n. 41, laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di **172,00 mq** composto da un ingresso, dotato di bussola, un unico spazio di lavoro, un locale archivio, un antibagno, un bagno, due soppalchi s.p.p. e un locale ripostiglio; al laboratorio si accede direttamente dal cortile comune del numero civico 41, dopo aver attraversato l'androne comune.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]

**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)**

Intestati: [REDACTED]

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 180, particella 214, subalterno 701 (graffato con particella 217, subalterno 701)

Dati classamento: categoria C/3, classe 6, consistenza 150 mq, superficie catastale totale 172 mq, rendita catastale € 712,71.

Indirizzo: Via Giovanni Battista Casella n. 41, piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 30/07/2009 Pratica n. MI0800260 in atti dal 30/07/2009 fusione e cambio d'uso (n. 206487.1/2009) - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/07/2009, prot. n. MI0800260.

*La planimetria catastale, depositata in data 30/07/2009, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

**1.4. Coerenze**

Laboratorio al piano terra (da nord in senso orario): cortili comuni ai mappali 150, 498 e 216; cortile comune al mappale 150 e proprietà di terzi al mappale 213; proprietà di terzi ai mappali 254 e 236; proprietà di terzi ai mappali 219 e 218.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna.

**2 - DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano (Quartiere Sempione, Gallaratese, Bovisa, Rho-Pero).

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: intenso con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 50mt e a 1,5km dalla fermata della metropolitana MM5 Portello e a circa 1,0 dalla fermata FS Milano Villapizzone (linee S5-S6).

Collegamento alla rete autostradale: circa 3,0km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia e circa 6,0km dalla Tangenziale Nord Milano A52.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene, risultato della fusione di due unità immobiliari distinte, è un fabbricato ubicato all'interno del cortile comune dell'edificio al civico 41 di via Giovanni Battista Casella (e parzialmente del civico 45), di un piano fuori terra, affacciato su due lati e in aderenza a muro comune sugli altri due, con morfologia rettangolare e trapezoidale, avente tipologia di fabbricato di tipo produttivo collocato ubicato in cortile all'interno di un isolato urbano residenziale e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura piana con lastrico solare;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore giallo ocre e grigio/beigè;
- Accesso: portone in ferro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Laboratorio, ubicato al piano terra e avente n. 1 portone, n. 9 finestre e n. 1 porta finestra, con ingresso dal cortile interno, composto da un unico spazio di lavoro, con bussola d'ingresso, un archivio, un antibagno, un bagno, due soppalchi portanti con struttura in ferro e un ripostiglio.

Laboratorio (piano terra):

- esposizione: doppia nord-ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco e in piastrelle ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino ad H=220cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro;
- soppalchi: n. 2, uno nella zona ingresso e uno nella zona centrale, senza permanenza di persone, tipo ripostiglio in quota, con strutture in ferro tinteggiate di colore bianco, di cui uno parzialmente tamponato;
- infissi esterni: finestre in pvc di colore nero con vetri doppi, con inferriate di protezione di colore grigio;



- portone d'accesso: in ferro di colore scuro, del tipo a battente;
- porte interne: in legno e vetro, di colore noce, del tipo scorrevole in antibagno, bagno e in archivio; in alluminio e vetro, del tipo a battente, nella bussola d'ingresso;
- servizio igienico: attrezzato, con tazza, doccia e lavabo;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia e a vista;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo, con caldaia a gas, con produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto di condizionamento: presente, con unità esterna e split, non funzionante;
- altezza dei locali: circa H=4,10m e H=3,25m (circa H= 2,40m zone soppalcate);
- condizioni generali del negozio: sufficienti, con arredi fissi e scaffalature.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene, all'interno del cortile interno del fabbricato, è ubicato in zona periferica della città, in un'area con presenza di edilizia di tipo prettamente residenziale, con una alta densità abitativa, con edifici pluripiano, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un fabbricato isolato, di un piano fuori terra, ed è un corpo distaccato facente di un edificio di cinque piani, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato "vecchia Milano" in aderenza ad altri edifici, avente area cortilizia comune, realizzato negli anni '30 del secolo scorso, a destinazione d'uso residenziale con unità commerciali al piano terra.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dal cortile comune, dopo aver attraversato l'androne comune del fabbricato ubicato in via Giovanni Battista Casella al numero civico 41.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta presente alcun certificato registrato al CEER di Regione Lombardia.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 23/11/2022 con il Custode Giudiziario Avv. Cristina Reina, nella persona delegata dell'Avv. Greta Gardoni, è stato possibile rilevare che il bene è libero e non occupato dalla debitrice, la quale ha consentito l'accesso al bene, nella persona del Sig. ██████████ ██████████ marito della predetta debitrice, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.



Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutato risulta iscritto in [REDACTED] con la seguente composizione familiare: [REDACTED] (moglie) e [REDACTED] (marito); i signori indicati hanno contratto matrimonio il [REDACTED] a [REDACTED] (All. 5).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Ad oggi non è possibile esprimersi sulla presenza o meno di contratti di locazione ad uso commerciale attivi e depositati, nonostante le richieste effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 19/10/2022 e 11/01/2023 (All. 7).

## 4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Dott.ssa [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED])

### 4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] (dal 22/12/2008 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita, stipulato il [REDACTED] a firma del Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] serie 1T, trascritto il [REDACTED] all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]

*Si segnala che tale atto si riferisce al foglio 180, particella 217 e che la Sig.ra [REDACTED] coniugata, ha acquistato in regime di separazione dei beni.*

- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] (ante ventennio ad oggi), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita, stipulato il [REDACTED] a firma del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] serie [REDACTED] trascritto il [REDACTED] all'Agenzia delle Entrate di Milano ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

*Si segnala che tale atto si riferisce al foglio 180, particella 214 e che la Sig.ra [REDACTED] coniugata, ha acquistato in regime di separazione dei beni.*

### 4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] (dal 12/03/2002 al 22/12/2008), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita, stipulato il [REDACTED] a firma del Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] serie [REDACTED] trascritto il [REDACTED] all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

*Si segnala che tale atto si riferisce al foglio 180, particella 217 e che il Sig. [REDACTED] coniugato, ha acquistato in regime di separazione dei beni.*

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (ante ventennio al 12/03/2022), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita, stipulato il [REDACTED] a firma del Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED]



██████████ di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di ██████████ il ██████████ ai nn. ██████████ trascritto il ██████████ all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. ██████████

Si segnala che tale atto si riferisce al foglio 180, particella 217.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott.ssa ██████████ ██████████ di ██████████ alla data del 27/06/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 05/12/2022 (All. 4) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di ██████████ il ██████████ ai nn. ██████████ stipulata a rogito del Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ in data ██████████ repertorio ██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di ██████████ con sede in ██████████ codice fiscale ██████████ contro ██████████ ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in qualità di terzo datore di ipoteca con ██████████ avente sede in ██████████ codice fiscale ██████████ in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € ██████████ di cui € ██████████ di capitale; durata: 11 anni.

Si segnala che tale ipoteca grava anche sul bene al foglio 180, particella 210, subalterno 4 e foglio 180, particella 212, subalterno 1 (Lotto 001) come precedentemente descritto nella presente relazione di stima.

**Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di ██████████ il ██████████ ai nn. ██████████ determinata da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data ██████████ repertorio ██████████ derivante da decreto ingiuntivo, a favore di ██████████ ██████████ con sede in ██████████ codice fiscale ██████████ contro ██████████ ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € ██████████ (ridotto rispetto al capitale di € ██████████ del decreto ingiuntivo n. ██████████ emesso dal Tribunale di Milano, di cui sopra).

Si segnala che tale ipoteca grava anche sul bene al foglio 180, particella 210, subalterno 4 e foglio 180, particella 212, subalterno 1 (Lotto 001) come precedentemente descritto nella presente relazione di stima e sui beni di proprietà di ██████████ ██████████ individuati al foglio 123, particella 265, subalterni 101 e 705.

**Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di ██████████ il ██████████ ai



nn. [REDACTED] determinata da atto giudiziario del Tribunale di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € [REDACTED] di cui € [REDACTED] di capitale.

*Si segnala che tale ipoteca grava anche sul bene al foglio 180, particella 210, subalterno 4 e foglio 180, particella 212, subalterno 1 (Lotto 001) come precedentemente descritto nella presente relazione di stima.*

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del [REDACTED] atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano, repertorio n. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

*Si segnala che tale ipoteca grava anche sul bene al foglio 180, particella 210, subalterno 4 e foglio 180, particella 212, subalterno 1 (Lotto 001) come precedentemente descritto nella presente relazione di stima.*

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Galli con sede in Milano, Via Salvatore Rosa n. 2, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 128,48/1.000,00

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va presumibilmente dal 01 ottobre al 30 settembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.400,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 4.850,00 (gestione 2021 e gestione 2022)

Spese condominiali non pagate pregresse: € 1.300,00 (gestione 2020)

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna;

*Si segnala tuttavia che il Condominio sta esaminando e discutendo la possibilità di affidare un incarico a ditta esecutrice per lavori di straordinaria manutenzione consistenti in interventi di efficientamento energetico in applicazione delle agevolazioni SuperBonus 110% D.L.34/20, il cui eventuale riparto per il bene oggetto di procedura sarebbe pari a € 6.167,13 (All. 8).*

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.



Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati.

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

Si.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alle costruzioni avvenute presumibilmente negli anni '50 del secolo scorso, come da licenze di agibilità depositate presso il Comune di Milano (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT - piano di governo del territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019 e approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in Ambito territoriale TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.2.a).

Indicazioni morfologiche: ARU, Ambiti di Rinnovamento Urbano, Tessuti di rinnovamento urbani (Art. 23).

Fattibilità geologica: Classe II, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 2 - Sensibilità paesaggistica bassa (All. I del DdP).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

### 7.1.1. Denuncia di Inizio Attività (2002)

La DIA del 26/07/2002, effettuata ai sensi dell'art. 2.60 della Legge 662/92, è stata presumibilmente presentata presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Milano, anche se da verifiche presso il SUE online non risulta il deposito; le opere relative alla autorizzazione riguardano la "demolizione di parete divisoria per fusione di due unità immobiliari" di cui ai mappali 214 e 217 con cambio di destinazione da magazzino (catastalmente C/2) a laboratorio (catastalmente C/3).

*Si segnala che tale eventuale autorizzazione, derivante da documentazione in possesso dell'esecutato, è riferita ai mappali 214 e 217; tuttavia lo scrivente è in attesa dell'esito della verifica effettuata presso il Comune di Milano in relazione alla protocollazione e al rilascio dell'autorizzazione stessa.*

### 7.1.2. Licenza Edilizia n. 168355/35265 (1954)

La licenza edilizia n. 168355/35265 del 1954 è stata rilasciata dal Comune di Milano in data 17/12/1954 ed è relativa alla costruzione dell'immobile, mentre non risulta dagli archivi on line il certificato di agibilità del fabbricato.

*Si segnala che tale autorizzazione, desunta dall'atto di provenienza, è riferita al mappale 217.*



### 7.1.3 Certificato di agibilità n. 60.

L'autorizzazione è stata richiesta dal Sig. ██████████ con rilascio di licenza di occupazione n. 60 del 17/01/1952 (Atti n. 93717 PG1 e n. 21358 EP del 1951) relativa all'immobile di via Giovanni Battista Casella n. 41 all'unità nuova al piano terreno ad uso laboratorio; le opere oggetto di autorizzazione riguardano la Licenza Edilizia n. 18739/443/51 del 07/03/1951 per la costruzione di locali nello stabile di via privata Casella n. 41.

*Si segnala che tale autorizzazione è riferita presumibilmente al mappale 214.*

### 7.1.4. Certificato di agibilità n. 60.

L'autorizzazione è stata richiesta dal Sig. ██████████ con rilascio della licenza di occupazione n. 889 del 31/07/1930 (Atti n. 51311/10450 del 1929) relativa all'immobile di via Giovanni Battista Casella n. 41 all'unità nuova al piano terreno ad uso autorimessa; le opere oggetto di autorizzazione riguardano il Nulla Osta n. 208210/1928 del 01/02/1929 per la costruzione di locali in compendio alla casa di via privata Casella n. 41.

*Si segnala che tale autorizzazione può essere riferita al mappale 214 e al corpo B del Lotto 001.*

## 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo il laboratorio risultava non conforme alla planimetria allegata alla presunta ultima autorizzazione edilizia (in corso di verifica) depositata presso il Comune di Milano e al Catasto, per una diversa distribuzione degli spazi interni; tali difformità interessano la realizzazione di una bussola d'ingresso in tramezzi, la realizzazione di due soppalchi con struttura in ferro e l'eliminazione del bagno esistente nella zona centrale del fabbricato, in luogo del quale è stato ricavato un ripostiglio/vano tecnico, dove è ubicata la caldaia.

Ciò detto, si precisa tuttavia che non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia del bene oggetto di procedura; qualora dovesse pervenire, prima dell'udienza fissata dal GE, l'eventuale documentazione edilizia richiesta presso il SUE del Comune di Milano, sarà cura dello scrivente provvedere ad integrare la presente relazione.

Ad ogni modo si rileva che le eventuali difformità, se confermate, sono regolarizzabili mediante la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne, se consentita dal Comune di Milano, fermo restando il rispetto di tutte le normative edilizie ed urbanistiche nonché la responsabilità del progettista e del committente per tutte le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche. In caso contrario sarà necessario prevedere al ripristino dei luoghi.

Costi stimati pratica edilizia: € 2.000,00, esclusi diritti fissi ed eventuali sanzioni amministrative.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il laboratorio non risultava conforme alla planimetria catastale depositata in data 30/07/2009; le difformità sono le medesime segnalate al precedente punto 7.2 rispetto allo stato di fatto e a quanto assentito nell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano.

Ciò detto, si rileva che le difformità sono regolarizzabili con il nuovo aggiornamento della planimetria catastale, da depositare presso il Catasto Fabbricati del Comune di Milano, mediante tecnico abilitato, da realizzare successivamente alla regolarizzazione edilizia.

Costi stimati: € 500,00, esclusi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.



**8 - CONSISTENZA****8.2. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	172,0	100%	172,0
		<b>172,0</b> mq. lordi		<b>172,0</b> mq. commerciali

**9 - STIMA****9.2. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

**9.3. Fonti d'informazione**

- ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022**

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Codice zona: D30

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: produttivo

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo: Normale



Valore mercato prezzo minimo: €/mq 800,00  
Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.300,00  
Tipologia: Magazzini  
Stato conservativo: Normale  
Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00  
Valore mercato prezzo massimo: €/mq 700,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2022

Città - Settore OVEST

Zona: Accursio

Tipologia: Laboratori

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 680,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 900,00

Tipologia: Depositi Magazzini s.p.p.

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 470,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 650,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/10/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97370038/> (La Mia Casa)

Descrizione: Laboratorio

Indirizzo: Viale Certosa

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 160.000,00 pari a €/mq 1.333,33

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 144.000,00 pari a €/mq 1.200,00

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 21/03/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/91992514/> (Cosmo Real Estate)

Descrizione: Laboratorio

Indirizzo: Via Polidoro da Caravaggio

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 106.000,00 pari a €/mq 883,33



Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 95.100,00 pari a €/mq 795,00

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08/02/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/92912902/> (R.E.S.)

Descrizione: Laboratorio

Indirizzo: Via Grazioli

Superfici principali e secondarie: 130 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 129.000,00 pari a €/mq 992,30

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 116.100,00 pari a €/mq 893,07

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 900,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

**9.4. Valutazione LOTTO 002**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	172,0	€ 900,00	€ 154.800,00
				<b>€ 154.800,00</b>

**9.5. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



• <b>VALORE LOTTO 002</b>	€ 154.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.740,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 4.850,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 139.710,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 140.000,00</b>

**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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Ad oggi non è stata riscontrata la presenza di contratti di locazione ad uso commerciale attivi e depositati presso l'Agenzia delle Entrate, che non ha ancora fornito informazioni in merito; nel caso fossero reperiti tali eventuali documenti prima dell'udienza fissata dal GE sarà cura dello scrivente esprimermi sulla congruità dei canoni di locazione.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione edilizia e catastale dei beni al Lotto 001 e considerato che lo scrivente non può esprimersi sulla regolarità edilizia del Lotto 002, in attesa della documentazione edilizia, se disponibile, del Comune di Milano.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente e al creditore intervenuto a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo E-mail agli indirizzi comunicati in sede di sopralluogo **(All. 9)**.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

## ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titoli di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;



Allegato 8 - Documentazione delle Amministrazioni Condominiali;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 15/01/2023

l'Esperto Nominato  
Arch. Fabio Ugo Ramella

