



**STUDIO MORBELLI**

DI ARCH. ELEONORA MORBELLI

VIA IMBRIANI, 25

20158 MILANO - ITALY

TEL: 02.92870860

FAX: 02.92885222

CELL: 347.9390885

eleonora.morbelli@fastwebnet.it

www.ec2.it/eleonoramorbelli

Ill.ma Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Tribunale di Milano  
Sezione III civile

Milano, 12 gennaio 2023

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 365/2022**

**[REDACTED]**

**CONTRO**

**[REDACTED]**

**e**

**[REDACTED]**





**STUDIO MORBELLI**

DI ARCH. ELEONORA MORBELLI

VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY  
TEL: 02.92870860  
FAX: 02.92885222  
CELL: 347.9390885

eleonora.morbelli@fastwebnet.it  
www.ec2.it/eleonoramorbelli

**INDICE:**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:</b> .....	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE:</b> .....	<b>4</b>
<b>3. STATO OCCUPATIVO:</b> .....	<b>7</b>
<b>4. PROVENIENZA:</b> .....	<b>7</b>
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b> .....	<b>8</b>
<b>6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b> ..	<b>11</b>
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:</b> .....	<b>11</b>
<b>8. CONSISTENZA:</b> .....	<b>14</b>
<b>9. STIMA</b> .....	<b>16</b>
<b>10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE</b> .....	<b>17</b>
<b>11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'</b> .....	<b>17</b>
<b>Elenco allegati:</b> .....	<b>18</b>



Il sottoscritto, Eleonora A.M. Morbelli, con studio in Milano via Imbriani 25, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n. 15222, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'ufficio del Tribunale di Milano al n. 12192, dalla S.V.I. è stato nominato "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, ed allo stesso, dopo aver presentato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato.

**RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**

Il bene oggetto di pignoramento è un LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, costituito da piena proprietà del Sig. LAURA GIACOMINI Nardelli (MI) il 18/03/1965, CE. LBAGCM60R10F839, quota 1/1 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra GUALDONI EMANUELA, nata Milano (MI) il 18/03/1965, CE. GLDMNL65C58F2055.

L'immobile è stato acquistato in regime di comunione ordinaria.

Il bene consiste in un laboratorio nel Comune di Milano (MI), via Giovanni Enrico Pestalozzi 10, piano terra, interno 30.

**Tale unità risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano:**

FOGLIO	MAPPALE	SUB	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSIST	SUPERF. CATAST.	RENDITA
515	149 147	701	3	C/3	5	120 mq	115 mq	260,29 €

Confini laboratorio: nord: strada privata al mappale 153; est: altra U.I. al mappale 147, sud: strada privata al mappale 153; ovest: altra U.I. al mappale 147.

Situazione catastale derivante da variazione del 16/07/2009, pratica n. MI0687002 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-



ristrutturazione, atti catasto n. 130164.1/2009, di U.I. accatastata foglio 515, particella 147 graff. 149, sub. 11.

## **2. DESCRIZIONE DEL BENE:**

Unità immobiliare adibita a laboratorio per arti e mestieri, posta nel Comune di Milano (MI), in via Giovanni Enrico Pestalozzi 10, interno 30, facente parte di un complesso di laboratori molto esteso ed articolato, comprensivo di viabilità interna, parcheggi interni, piccole aree a verde.

Il quartiere è residenziale periferico, zona sud-ovest di Milano, subito fuori alla fascia circonvallazione esterna, servito da molti negozi e mezzi pubblici di superficie e non; il contesto è ex-industriale recuperato, nelle immediate adiacenze del Naviglio Grande.

Il laboratorio occupa una fascia stretta e lunga, con un affaccio principale su cortile privato ed affaccio secondario direttamente sulla viabilità interna del complesso, senza alcun filtro privato; due facciate sono in aderenza senza aperture.

L'immobile si sviluppa al piano terra, piano primo ed un ulteriore soppalco, a cui si accede dal piano primo.

L'ingresso al cortile è carrabile ed internamente si può parcheggiare una macchina. La pavimentazione del cortile è in ciottoli di fiume, con due fasce verdi laterali; è presente un piccolo locale di servizio esterno, per caldaia e pattumiera ed un ulteriore ripostiglio ricavato nel sottoscala; la recinzione è in muratura alta circa 4 m. E' presente un cancello metallico di pregevole fattura, che divide l'ingresso del piano terra dal piano primo, a cui si accede mediante scala esterna metallica a vista.

Il tetto è a due falde, presumibilmente in tegole marsigliesi deducendo da google maps, non è stato possibile eseguire una verifica visiva diretta.

Al **PIANO TERRA** vi è una parte adibita a showroom, a cui si accede dal cortile privato, mediante ampia porta finestra che occupa tutta la larghezza. E' presente un bagno areato da finestra ed un antibagno completi di lavandino, wc e doccia. Questa parte è collegata da una porta interna ad un





## STUDIO MORBELLI

DI ARCH. ELEONORA MORBELLI

VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY

TEL: 02.92870860

FAX: 02.92885222

CELL: 347.9390885

eleonora.morbelli@fastwebnet.it

www.ec2.it/eleonoramorbelli

appartamento (abusivo) formato da soggiorno con cucina a vista, bagno, ampio ripostiglio guardaroba e area notte, non areata, separata da libreria dalla parte giorno; in bagno sono presenti: wc, bidet, lavandino e doccia; il ricambio aria del bagno avviene mediante finestra interna verso la zona giorno (non a norma). L'appartamento (abusivo) affaccia direttamente su strada interna al complesso; esternamente vi è una recinzione con fioriere non autorizzata. Vi è una porta blindata con finestra sopraporta ed un ampio finestrone.

Nel complesso le finiture interne di tutto il piano terra risultano ricercate e ben conservate; le pareti in mattoni a vista o le porte antichizzate si inseriscono molto bene nel design interno e costituiscono elementi di valorizzazione. I sanitari sono recenti, le docce filopavimento in resina; pavimenti e rivestimenti sono in resina.

I serramenti sono preesistenti, in vetro singolo e telaio metallico, da sostituire. Le finestre hanno grate metalliche fisse esterne antintrusione, mancano tutte di oscuramento. Le porte interne sono di recupero, ma ben inserite nel contesto generale.

E' presente un impianto ad aria elettrico che fa riscaldamento e raffrescamento mediante split posizionati nei vari locali. Nel bagno dell'appartamento (abusivo) è presente uno scaldasalviette elettrico.

La struttura portante è stata modificata recentemente: presenta un rinforzo di pilastri metallici ipe di circa 20x20 cm e a soffitto si vede una lamiera grecata (che forse sostiene il getto in calcestruzzo superiore) sostenuta da travi e travetti sempre profilo ipe. Anche le pareti perimetrali presentano visibili spessori diversi, denunciati da muretti e nicchie all'interno delle stesse, le quali lasciano pensare ad una scarificazione e riduzione dei muri portanti.

Al **PIANO PRIMO** si accede mediante scala metallica esterna e si arriva ad un terrazzino, con struttura metallica, abusivo. In realtà la parte concessionata è un balcone stretto e lungo quanto la facciata, parzialmente



chiuso con una serra. Il muro esterno, che dovrebbe dividere la serra dall'interno, è stato demolito abusivamente, creando un unico locale.

La scala è stata coperta da una pensilina ed è presente una seconda pensilina aperta che copre una fascia del terrazzo (autorizzata).

All'interno del piano primo è stato creato un soppalco, il quale da concessione viene dichiarato chiuso in quanto vano tecnico, di fatto copre una superficie inferiore di quella dichiarata, è aperto sul locale sottostante e munito di scala fissa non concessionata.

Il piano primo è adibito abusivamente ad abitazione, pertanto si fa riferimento alle destinazioni residenziali per una maggiore chiarezza con le foto, ma l'uso concessionato è laboratorio.

E' presente un grande open space, uso soggiorno, un bagno con locale wc separato (wc e bidet) e locale bagno con lavandino e grande doccia filopavimento in resina.

Inoltre è stata ricavata una camera da letto matrimoniale mediante arredo fisso e porta a specchio scorrevole; è presente un ripostiglio/cabina armadio nella parte bassa del tetto.

Al piano soppalco vi è la cucina.

La parte soggiorno è illuminata dalla grande vetrata della serra, la cucina sul soppalco da due lucernai, la parte notte da un lucernaio, il bagno da un altro lucernaio e la parte wc presenta aereazione forzata.

Nel sottoscala è stato ricavato un locale sgabuzzino.

Anche questo piano è caratterizzato da una ricerca del dettaglio ed ambienti interni di design post industriale: pavimenti e rivestimenti in resina, la scala metallica, pareti con muratura al vivo e travi in legno a vista.

I serramenti sono nuovi e conservabili, i lucernai hanno parziale oscuramento mediante veneziane. Le porte sono nuove e di design, ben inserite nel contesto.

Relativamente alle strutture quella del tetto sembra originaria ed i quattro lucernai sono concessionati; ma anche a questo piano sono presenti numerose nicchie a perimetro che lasciano pensare ad una scarificazione e



riduzione dei muri portanti. Il soppalco presenta dei pilastri di rinforzo sottostanti, ma la struttura concessionata non è per la permanenza di persone; inoltre la struttura entra nelle pareti perimetrali e deve essere verificata a norma di legge.

Il piano terra è adatto a portatori di handicap, presenta piccole barriere architettoniche e materiali non adatta che possono essere facilmente sostituiti; il piano primo non è accessibile a persone su sedia a ruote e non può essere adeguato viste le esigue dimensioni della scala e l'impossibilità di allargarla.

Non è presente alcun Attestato di Certificazione Energetica per i dati catastali in oggetto. La precedente Certificazione energetica è scaduta nel 2019 ed è allegata al rogito.

Il proprietario non ha esibito nessuna certificazione degli impianti.

### **3. STATO OCCUPATIVO:**

L'Esperto ha contattato l'Agenzia delle Entrate di Milano per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati.

A nome [REDACTED] risulta registrato un contratto come dante causa posteriore al pignoramento, con scadenza 14/06/2023 al Sig. [REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'appartamento non era occupato dal proprietario e non vi erano affittuari né il [REDACTED] ha accennato ad altri occupanti.

### **4. PROVENIENZA:**

Nel ventennio preso in esame, alla data del 29/12/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- a [REDACTED] l'intera piena proprietà in regime di comunione dei beni dell'immobile sito in Milano foglio 515 particella 147 subalterno 701 graffate foglio 515 particella 149 è pervenuta per atto



di compravendita del 28/09/2017 num. Rep. 311343/58345 notaio LOVISETTI PAOLO sede MILANO trascritto il 06/10/2017 nn. 70168/47450 da potere di [REDACTED] sede MILANO codice fiscale 13040550157.

- a RESINADESIGN S.R.L. l'intera piena proprietà dell'immobile sito in Milano foglio 515 particella 147 subalterno 701 graffate foglio 515 particella 149 è pervenuta per atto di compravendita del 19/01/2010 num. Rep. 162159/19103 notaio ORRU' GIANCARLO sede ROZZANO (MI) trascritto il 09/02/2010 nn. 7415/4756 da parte di COMIFIN S.P.A. sede SEGRATE (MI) codice fiscale 03328610963.
- a COMIFIN S.P.A. l'intera piena proprietà dell'originario identificativo catastale dell'immobile sito in Milano foglio 515 particella 147 subalterno 11 graffate foglio 515 particella 149 assieme a cortile separato foglio 515 particella 149 particella - è pervenuta per atto di compravendita del 16/07/2001 num. Rep. 62855 notaio ORRU' GIANCARLO sede ROZZANO (MI) trascritto il 20/07/2001 nn. 46312/31595 da potere di SILVESTRO GIOVANNI nato il 20/07/1944 a MESSINA codice fiscale SLVGNN44L20F158R.

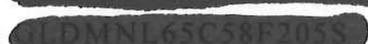
## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio preso in esame, alla data del 29/12/2022, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 7574/1275** del 04/02/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/09/2018 num. Rep. 3356 emesso da TRIBUNALE DI VICENZA sede VICENZA a favore di ECOBETON ITALY SRL UNIPERSONALE sede COSTABISSARA (VI) codice fiscale 02715020240 (domicilio ipotecario eletto Avv. Mauto Palma via Giurioli 1, Montecchio Maggiore) contro [REDACTED] nato il 10/10/1966 a [REDACTED] [REDACTED]

Capitale: € 6.473,96 totale: € 11.973,96



- Grava su immobile sito in Milano Foglio 515 particella 147 subalterno 701 graffate foglio 515 particella 149.
- **ISCRIZIONE NN. 9721/1577** del 07/02/2020 IPOTECA VOLONTARIA nascente da COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 05/02/2020 num. Rep. 30087/20565 notaio GASPARRO FRANCESCA sede CORSICO (MI)  
a favore di MANCA GIAMPAOLO nato il 16/01/1962 a SIAMANNA SIAPICCIA (OR) codice fiscale MNCGPL62A16I719H  
contro  dice fiscale   
contro  codice fiscale   
capitale: € 130.000,00, totale: € 130.000,00
- Grava su immobile sito in Milano Foglio 515 particella 147 subalterno 701 graffate foglio 515 particella 149.
- **ISCRIZIONE NN. 33772/6024** del 09/06/2020 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 30/12/2019 num. Rep. 12883/2019 emesso da TRIBUNALE DI VENEZIA sede VENEZIA  
A favore di ORSAN INTERNATIONAL S.R.L. sede SCORZE'(VE) codice fiscale 04189120274 (domicilio ipotecario eletto Avv. Catia Vedovato, via Pellico 2H, Trebaseleghe)  
contro  nato il 10/10/1960 a NAPOLI codice fiscale   
Capitale: € 35.040,72 totale: € 45.000,00
- Grava su immobile sito in Milano Foglio 515 particella 147 subalterno 701 graffate foglio 515 particella 149.
- **TRASCRIZIONE NN. 60267/38582** del 24/09/2020 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/03/2020 num. Rep. 6785 emesso da TRIBUNALE DI MILANO sede MILANO  
A favore di V&V S.R.L. sede BERGAMO codice fiscale 01663480893 (richiedente: Avv. Christian Ponti via F.lli Galliari 17, Treviglio)





**STUDIO MORBELLI**  
 DI ARCH. ELEONORA MORBELLI  
 VIA IMBRIANI, 25  
 20158 MILANO - ITALY  
 TEL: 02.92870860  
 FAX: 02.92885222  
 CELL: 347.9390885  
 eleonora.morbelli@fastwebnet.it  
 www.ec2.it/eleonoramorbelli

contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
 [REDACTED]

Grava su immobile sito in Milano Foglio 515 particella 147 subalterno 701 graffate foglio 515 particella 149.

- **ISCRIZIONE NN. 101531/18315** del 22/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto ingiuntivo del 04/03/2021 num. Rep. 509 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO SEZIONE LAVORO sede MILANO

A favore di CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA DI MILANO sede MILANO codice fiscale 80038030153 (Richiedente: Avv. Riccardo Maria Zanchetta, codice fiscale ZNCR63M11F205K, via F. De Sanctis 33, Milano)

contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
 [REDACTED]

Capitale: € 7.305,03 totale: € 8.347,98

Grava su immobile sito in Milano Foglio 515 particella 147 subalterno 701 graffate foglio 515 particella 149.

- **TRASCRIZIONE NN. 66998/4632** del 05/08/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/04/2022 num. Rep. 7686 emesso da TRIBUNALE DI MILANO sede MILANO

A favore di RESINADESIGN S.R.L. sede MILANO codice fiscale 13040550157 (Richiedente: Avv. Riccardo Maria Zanchetta, codice fiscale ZNCR63M11F205K, via F. De Sanctis 33, Milano)

a favore di [REDACTED] nato il 16/01/1962 a SIAMANNA SIAPICCIA (OR) codice fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
 [REDACTED]

contro [REDACTED] nata il 18/03/1985 a MILANO codice fiscale [REDACTED]

Grava su immobile sito in Milano Foglio 515 particella 147 subalterno 701 graffate foglio 515 particella 149.



## **6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Da atto di compravendita "si dà atto che all'unità immobiliare in oggetto compete per accordi nel Condominio l'uso del posto auto nel cortile comune individuato con il numero 30 (trenta)".**

L'Amministrazione di Condominio è stata contattata in più occasioni senza tuttavia ottenere risposta sui dati richiesti.

## **7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:**

Il laboratorio fa parte di un fabbricato ex-industriale di cui non sono stati reperiti Atti di Fabbrica coerenti con l'esistente.

Si suppone che ci sia stato un cambio uso da residenziale a laboratori, trattandosi di un complesso organico, ma non è stato possibile ricostruire la storia dell'isolato sulla base dei documenti del Comune.

Sono presenti in Comune numerose Licenze di Occupazione ma essendo intestate ad un'unica società e non essendo citati dati catastali è impossibile ricondurle esattamente alle unità immobiliari del complesso. Si fa presente che si parla sempre di destinazione industriale e locali annessi alla produzione. Pertanto si ribadisce che deve esserci stato un intervento nell'intero lotto per portarlo da industriale a laboratori.

Dal 2003 il Sig. , in qualità di delegato dalla proprietà Comifin s.p.a. ha presentato le seguenti pratiche:

- Provvedimento edilizio PG. 076540/2003 del 21/05/2003 A SANATORIA;  
in data 01/09/2003 l'ASL dava PARERE NEGATIVO;
- in data 20/05/2005 i tecnici del Comune di Milano eseguono un sopralluogo, durante il quale rilevano irregolarità nello stato dei luoghi, oltre ad un recupero del sottotetto abusivo ed un uso del laboratorio come ufficio (abusivo);
- il Comune di Milano rileva la mancata integrazione e invia la pratica alle Procedure Sanzionatorie;



in data 03/06/2005 la nota del Comune di Milano riporta "sospensione del procedimento per RIMISSIONE IN PRISTINO STATO".

-Permesso di costruire PG. 879910/2007 del 08/10/2007 Progr. 8493/2007 IN SANATORIA per restauro e risanamento conservativo art. 65 R.E. (legato alla pratica precedente)

con contestuale richiesta di Autorizzazione Beni Ambientali e Parere ASL;

i disegni grafici del primo protocollo vengono annullati e sostituiti con altri, rappresentanti dettagli diversi;

l'ASL esprime parere favorevole in data 23/11/2007, fatte salve delle modifiche segnate a mano sulle tavole grafiche.

Viene rilasciata Certificazione di Compatibilità paesaggistica n.13/2007. E' presente una relazione di verifica soppalco da parte di uno strutturista, ma non è chiaro quale solaio verifica, ovvero se quello tra il piano terra ed il piano primo o quello tra piano primo e camera d'aria non praticabile; verosimilmente si considera non verificato il solaio tra piano primo e camera d'aria poiché da pratica edilizia prevedeva un accesso saltuario ai soli fini manutentivi.

**VIENE RILASCIATO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 886/2008 DEL 22/10/2008 e da bollettino di pagamento risulta saldato ogni onere dovuto al Comune.**

Prima di tutto si sottolinea l'uso abusivo di tutto il complesso, UNICO STATO AUTORIZZATO E' LABORATORIO, no residenza, no ufficio.

L'appartamento NON è conforme allo stato concessionato.

L'appartamento NON è conforme alla scheda catastale, inoltre in visura manca la citazione del PIANO 1, rappresentato in planimetria.

Piano terra:

tutta la parte retrostante è abusiva, molto probabilmente NON SANABILE poiché è chiaramente una predisposizione di una unità diversa dall'uso laboratorio.



Piano primo:

il terrazzo esterno è abusivo e da demolire (NON SANABILE);

deve essere ripristinata la muratura tra serra e sottotetto e demolita quella costruita tra serra e balcone (NON SANABILE);

deve essere sanata la copertura della scala esterna (SANABILE);

il bagno ha una diversa conformazione (SANABILE);

la camera d'aria non accessibile è stata aperta sull'open space ed è stata creata una scala di accesso interna; tali opere NON SONO SANABILI e deve essere ripristinata la soletta chiusa ed il piano ultimo non accessibile. Tale intervento richiede un calcolo strutturale della nuova porzione di soletta ed una verifica delle strutture esistenti sulla attuale normativa antisismica, per cui le strutture esistenti potrebbero non essere conformi.

Sono presenti numerose tavole grafiche nel Permesso di Costruire che rappresentano tale dettaglio, ma nei disegni approvati viene riportato che tale situazione sarebbe stata sanata mediante eliminazione della scala interna e ricostruzione della soletta.

In generale le misure interne ed esterne, prese a campione durante i rilievi, non risultano perfettamente corrispondenti alle misure dichiarate nelle concessioni ma il Perito scrivente ritiene che si possano sanare assieme alle altre opere qui sopra citate (solo quelle specificatamente dichiarate "sanabili"), sebbene la differenza nelle misure non sia in tolleranza edilizia. Inoltre rimane il problema della relazione strutturale, poiché la verifica è stata eseguita esclusivamente sulla soletta, mentre sono presenti numerosi pilastri al piano terra (dichiarati in pratica) ed al piano primo (rilevati ma non presenti nella pratica).

Il Perito scrivente ritiene necessario una verifica strutturale almeno sulla normativa del 2008 (anno di rilascio del Permesso di Costruire).

Per quanto riguarda la possibilità di cambio d'uso a residenziale, poiché manca una chiara attestazione se la destinazione "laboratorio" è concessionata presso il Comune di Milano e non si conosce il tipo di industria che era presente ed eventuali rilevanze dell'ARPA durante la



pratica, il Perito scrivente ritiene **NON POSSIBILE IL CAMBIO USO A RESIDENZA.**

Il costo per la regolarizzazione delle difformità sia mediante demolizioni (quelle non sanabili), sia mediante costruzioni (solaio) e mediante pratiche edilizie e strutturali non vengono determinate singolarmente vista le rilevanti criticità evidenziate, ma ne viene tenuto conto nella determinazione del prezzo a metro quadro finale.

#### INDICAZIONI URBANISTICHE:

ARU Ambiti di rinnovamento urbano titolo III – capo V

Ambito di prevalenza del paesaggio urbano - Ambito tra Naviglio Grande e Pavese

Tessuto di rinnovamento urbano (art. 23)

Ambiti di rilevanza paesistica (art.26)

Vincolo beni paesaggistici: Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1.c-d)

4 - Sensibilità paesaggistica alta

#### **8. CONSISTENZA:**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente il CTU reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadro (mq), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

La superficie commerciale calcolata è computata considerando le modalità espresse nella tabella di cui sotto, con tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali non confinanti e i muri perimetrali al 50% dello spessore a confine con altre U.I.



Accessori come cantina/solai s.p.p. sono calcolati al 25% della loro superficie, i balconi sono calcolati al 30% della loro superficie per i primi 25 mq. e al 10% per i restanti.

Sviluppo superfici lorde:

	sup. reale	Indice riduzione	sup. commerciale
Laboratorio	94,20	1,00	94,20
Piano 1 spp	66,35	0,30	19,91
Balcone e serra P1	20,51	0,30	6,15
Vano tecnico	0,00	0,00	0,00
cortile	25,00	0,30	7,50
Cortile oltre 25 mq	34,74	0,10	3,47
<b>TOTALE</b>			<b>131,23</b>

## 9. STIMA:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente l'Esperto reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadro (mq), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Per il costo al metro quadro:

“Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate, I° semestre 2022, che in Milano, zona D21 “Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA”:

LABORATORI, in stato conservativo normale:

€/mq 800,00 / 1.250,00

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe si è potuto riscontrare una quotazione per immobili simili, in contesti equivalenti, più alta rispetto al prezzario poiché l'immobile fa parte dei cosiddetti “loft” ove, nonostante la destinazione d'uso laboratorio di fatto vengono usati come residenze. La zona Navigli è



molto rinomata e le finiture interne di design alzano il prezzo medio dell'immobile.

Pertanto, considerato lo stato generale di conservazione dell'immobile e le sue caratteristiche sulla base di quanto descritto, si valuta il prezzo da listino NON adeguato al tipo di immobile.

Il Perito scrivente ritiene di adottare il prezzo della residenza:

“Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate, I° semestre 2022, che in Milano, zona D21 “Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA”:

ABITAZIONI CIVILI, in stato conservativo ottimo:

€/mq 3.400,00 / 4.600,00

Tenuto conto degli abusi sopra esposti, delle verifiche strutturali da dover eseguire, delle demolizioni e sanatorie, si adotta il prezzo minimo di € 3.400,00. Pertanto:

131,23 mq x 3.400,00 €/mq = € 446.182,00

Si applica abbattimento forfettario del 5% per assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all’esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

€ 446.182,00x0,95 = € 423.872,90

Al prezzo non si detraggono eventuali debiti condominiali, da aggiornare al momento della vendita.

Pertanto il valore dell'immobile libero viene stimato arrotondato a € 420.000,00 (quattrocentoventimilaeuro/00).

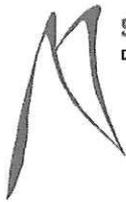
## 10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE:

All’Agenzia delle Entrate risulta un contratto d’affitto registrato, ma l’immobile viene dichiarato dal Sig. La Bua Giacomo non locato e non erano presenti affittuari.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA':

L’immobile non è pignorato solo per una quota.





**STUDIO MORBELLI**  
DI ARCH. ELEONORA MORBELLI  
VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY  
TEL: 02.92870860  
FAX: 02.92885222  
CELL: 347.9390885  
eleonora.morbelli@fastwebnet.it  
www.ec2.it/eleonoramorbelli

L'Esperto ha inviato la presente relazione via mail a parte procedente ed agli Esecutati.

L'Esperto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 18 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre n. 8 allegati.

In fede

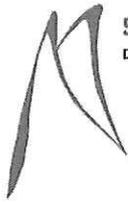
Milano, 12 gennaio 2023

L'Esperto estimatore



*EAM Morbelli*





## STUDIO MORBELLI

DI ARCH. ELEONORA MORBELLI

VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY

TEL: 02.92870860

FAX: 02.92885222

CELL: 347.9390885

eleonora.morbelli@fastwebnet.it

www.ec2.it/eleonoramorbelli

### Elenco allegati:

- 1-Documentazione catastale: estratto di mappa, pianta catastale, visura storica Catasto Fabbricati;
- 2-Atto di compravendita;
- 3-Foto;
- 4-Documentazione edilizia;
- 5-Ispezione presso l'Agenzia delle entrate per immobile e per soggetto;  
Anagrafica;  
Mail Agenzia delle Entrate su eventuali contratti di affitto registrati;
- 6-Copia privacy dell'elaborato di stima;
- 7- Pianta stato concessionato, stato rilevato e confronto;
- 8-Riferimenti OMI e immobili simili.

