



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 1086/2020 (riunito al R.G.E. 2694/2015)

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Laura Cesira Stella

Procedente: [REDACTED]

Esecutata: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - AGGIORNAMENTO

Unità immobiliari in Comune di Milano,
Corso Plebisciti n. 13

LOTTO 3 – LOTTO 4 – LOTTO 5 – LOTTO 6



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



PREMESSA – AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEPOSITATA IN DATA 22/06/2021 E SUA SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DEPOSITATA IN DATA 20/09/2021:

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 15/01/2021 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Giacomo Puricelli per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe di cui al **R.G.E. 1086/2020** e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 21/01/2021 il giuramento di rito, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, ha proceduto alla stesura della **relazione di stima, depositata telematicamente in data 22/06/2021**, cui ha fatto seguito, **in data 20/09/2021, il deposito telematico della integrazione** alla relazione di stima.

A seguito della ricezione a mezzo mail PEC delle note critiche alla perizia ex art. 173bis disp. att. c.p.c. in data 28/10/2021 dal Legale della debitrice esecutata, [REDACTED] [REDACTED] l'esperto, **in data 16/11/2021 ha depositato telematicamente la replica del CTU alle note critiche alla perizia.**

In data 16/01/2022, è stata disposta la **riunione** della procedura esecutiva di cui al R.G.E. 1086/2020 alla procedura di cui al R.G.E. 2694/2015, medesimo G.E..

Successivamente, **all'Udienza del 19/10/2022, il G.E. Dott.ssa Laura Cesira Stella**, in sintesi, **ha richiesto all'arch. Angelico di depositare perizia integrativa, provvedendo a rinominare i lotti periziati, partendo dal n. 3, anziché dal n. 1, per evitare possibili confusioni del pubblico.**

Conseguentemente, **l'esperto doverosamente procede alla stesura del seguente Aggiornamento dell'elaborato peritale già depositato, e sua successiva integrazione, rinominando i lotti periziati, partendo dal n. 3, anziché dal n. 1, precisando che, procede per analogia anche in relazione alla documentazione fotografica allegata all'elaborato peritale in aggiornamento:**

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI
--

LOTTO 3 – SUB. 35 – CAT. C/6 – BOX – PIANO 1°
--

DESCRIZIONE DEI BENI:

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: 1°.

Il Box al piano primo sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva **di circa mq. 16,00.**

DATI CATASTALI:

foglio 356, particella 542, subalterno 35, zona censuaria 2, **categoria C/6**, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 16, Rendita Catastale Euro 147,19, Corso Plebisciti n. 13, piano: 1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili sono occupati dalla Società proprietaria.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.**

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 38.000,00



LOTTO 4 – SUB. 66 – CAT. C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°**DESCRIZIONE DEI BENI:****Deposito, sito in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7°.**Il Deposito al piano settimo sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva **di circa mq. 176,00.****DATI CATASTALI:****foglio 356, particella 542, subalterno 66**, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 5, consistenza mq. 121, superficie catastale totale: mq. 131, Rendita Catastale Euro 224,97, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7.**STATO OCCUPATIVO:**In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili sono occupati dalla Società proprietaria.****CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 64.000,00****LOTTO 5 – SUB. 67 – CAT. C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°****DESCRIZIONE DEI BENI:****Deposito, sito in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7°.**Il Deposito al piano settimo sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva **di circa mq. 136,00.****DATI CATASTALI:****foglio 356, particella 542, subalterno 67**, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 5, consistenza mq. 95, superficie catastale totale: mq. 104, Rendita Catastale Euro 176,63, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7.**STATO OCCUPATIVO:**In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili sono occupati dalla Società proprietaria.****CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 49.000,00****LOTTO 6 – SUB. 71 – CAT. C/2 – CANTINA – PIANO S2****DESCRIZIONE DEI BENI:****Cantina, sita in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: S2.**La Cantina al piano secondo interrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva **di circa mq. 10,00.****DATI CATASTALI:****foglio 356, particella 542, subalterno 71**, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 5, consistenza mq. 9, superficie catastale totale: mq. 10, Rendita Catastale Euro 16,73, Corso Plebisciti n. 13, piano: S2.**STATO OCCUPATIVO:**In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili sono occupati dalla Società proprietaria.****CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 7.000,00

**1) DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI
FORMAZIONE DEI LOTTI: 3 – 4 – 5 - 6**

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), in merito alla divisione delle unità immobiliari oggetto di stima, preso atto che le unità immobiliari sono già distinte catastalmente e risultano con destinazioni d'uso diverse (n. 1 Box, n. 2 Depositi, n. 1 Cantina), nonché, all'interno del medesimo compendio immobiliare, ed ubicate ai rispettivi piani di appartenenza, l'esperto può con certezza affermare che le unità immobiliari sono già predisposte alla **formazione di N. 4 LOTTI**;

conseguentemente, per maggior comprensione, l'esperto descrive dapprima in sintesi i relativi LOTTI, con i relativi subalterni di appartenenza, nonché le relative destinazioni d'uso:

- LOTTO N. 3: Sub. 35 – C/6 Box al piano 1
- LOTTO N. 4: Sub. 66 – C/2 Deposito al piano 7°
- LOTTO N. 5: Sub. 67 – C/2 Deposito al piano 7°
- LOTTO N. 6: Sub. 71 – C/2 Cantina al piano S2

In merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui sopra, considerati i sopralluoghi eseguiti e la relativa consistenza, l'esperto può con certezza dedurre che le stesse, già distinte catastalmente, allo stato attuale, **Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri LOTTI.**

2) PROVENIENZA – LOTTI 3 – 4 – 5 - 6

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), che fa stato fino al 30/11/2020, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 04/02/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Quagliata Vittorio, in data 24/06/2004, ai nn. 91898/11756 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 20/07/2004 ai nn. R.G./R.P. 55049/31279, i Signori [REDACTED] hanno venduto alla Società [REDACTED] con sede legale in Milano, [REDACTED] i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **DI CUI AI LOTTI 3 – 4 – 5 - 6, per il diritto di piena proprietà, per la quota di intera.**

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso l'Archivio Notarile di Milano.

Osservazioni

L'esperto dapprima fa presente che la sede legale della Società acquirente è stata successivamente trasferita a [REDACTED] codice fiscale invariato.



Altresì, l'esperto precisa che nell'atto di provenienza sopracitato, le porzioni immobiliari ivi compravendute sono indicate con i (precedenti) identificativi catastali, ovvero:

"nel corpo interno dello stabile con accesso da Corso Plebisciti n. 13 attraverso il mappale 442 in forza di servitù di passo, le seguenti unità immobiliari:

A) un fabbricato a due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, con annessa area cortilizia di pertinenza, composto da un'unità abitativa e unità ad uso ufficio, realizzato su terreno distinto al C.T. al fg. 356, mapp. 433; nel C.F. al fg. 356: mapp. 433, sub. 502 (l'unità abitativa), mapp. 433, sub. 501 (l'unità ad uso ufficio);

B) fabbricato a semplice elevazione, con annesse aree cortilizie di pertinenza, composto da unità ad uso ufficio e box ad uso autorimessa al piano terra, e unità ad uso ufficio al piano seminterrato, realizzato su terreno distinto al C.T. al fg. 356, mapp. 427, 430, 432; nel C.F. al fg. 356: mapp. 430, sub. 706, con graffati mapp. 427, sub. 702 e mapp. 432, sub. 701 (l'ufficio al piano terra), mapp. 432, sub. 702 (il box al piano terra), mapp. 430, sub. 705, con graffato mapp. 427, sub. 701 (l'ufficio al piano seminterrato), tutti derivanti a loro volta dalla fusione e frazionamento dell'originario mapp. 430, subb. 701, 702, 703, 704".

Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 04/02/2021, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile agli atti.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – LOTTI 3 – 4 – 5 - 6

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), che fa stato fino al 30/11/2020, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 04/02/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **L'esperto si riporta alle Osservazioni formulate al Capitolo 2°, laddove si descrive che gli immobili sono situati nel corpo interno dello stabile con accesso da Corso Plebisciti n. 13 attraverso il mappale 442 in forza di servitù di passo.**

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

IPOTECHE:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 20/07/2004**, ai nn. R.G. e R.P. 55050/12352, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, capitale in Euro 7.000.000,00, per un totale in Euro 14.000.000,00, a favore di: [REDACTED], contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota intera, gravante, tra gli altri, sugli immobili oggetto di esecuzione; a margine, risultano:



annotazione a iscrizione del 22/01/2009, ai nn. R.G. e R.P. 2848/521, frazionamento in quota; annotazione a iscrizione del 18/02/2010, ai nn. R.G. e R.P. 9035/1322, frazionamento in quota; **- Ipoteca volontaria iscritta in data 04/06/2010**, ai nn. R.G. e R.P. 33399/7319, capitale in Euro 924.000,00, per un totale in Euro 924.000,00, durata: anni 4, a favore di: [REDACTED] contro: [REDACTED] Sede in Milano, per il diritto di proprietà, per la quota intera, gravante, tra gli altri, sugli immobili oggetto di esecuzione;

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 10/11/2020, ai nn. R.G. e R.P. 73719/47811, a favore di [REDACTED] **per il diritto di proprietà, per la quota intera**, gravante sugli immobili oggetto di esecuzione; **(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 1086/2020, riunito al R.G.E. 2694/2015)**

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per codice fiscale, in data 04/02/2021, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

4) DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – LOTTI 3 – 4 – 5 - 6

Gli immobili sono amministrati dallo Studio G.E.C. Servizi s.r.l., via Nino Bixio n. 2 - Milano, che, in data 03/03/2021, ha fornito a mezzo mail le informazioni che seguono:

Spese di gestione condominiale

- LOTTO N. 3: Sub. 35 – C/6 Box al piano 1

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 43,38

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 9,67 (biennio approssimativo)

- LOTTO N. 4: Sub. 66 – C/2 Deposito al piano 7°

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 1.028,85

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 229,31 (biennio approssimativo)

- LOTTO N. 5: Sub. 67 – C/2 Deposito al piano 7°

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 794,94

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna

- LOTTO N. 6: Sub. 71 – C/2 Cantina al piano S2

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 7,02

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1,57 (biennio approssimativo)

- Eventuali spese straordinarie deliberate: non pervenuto
- Cause in corso: nessuna
- Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Osservazioni:

All'analisi della documentazione pervenuta dall'Amministrazione Condominiale, si segnala che i beni immobili sono descritti con una numerazione diversa dai subalterni catastali;



pertanto, l'esperto avverte che il futuro/ri aggiudicatario/ri dovrà/anno attivarsi al fine della identificazione esatta, come da schede catastali.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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'esecutata 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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuto

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

5) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DI CONFORMITA' IMPIANTI – LOTTI 3 – 4 – 5 - 6

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che le unità immobiliari oggetto della procedura con categoria catastale C/2 – Deposito/Cantina Non sono fornite dell'attestato di certificazione energetica; per quanto concerne invece l'unità immobiliare con categoria catastale C/6, l'esperto precisa che, Non essendo l'unità immobiliare in esame - box dotata di impianto di climatizzazione invernale, ai sensi dell'art. 9.6 della D.G.R. Lombardia n. VIII/8745 del 22/12/2008, si esclude l'attuazione dell'obbligo di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica.

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

6) STATO OCCUPATIVO – LOTTI 3 – 4 – 5 - 6

Detenzione dei beni

Il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 10/02/2021, congiuntamente con il Custode Giudiziario nominato, [REDACTED] e alla presenza di un incaricato dalla Proprietà.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili sono occupati dalla Società proprietaria.**

Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 29/03/2021 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.



7) DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – LOTTI 3 – 4 – 5 - 6**Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Milano, **Corso Plebisciti n. 13**

Fascia/zona: QUARTIERE ACQUABELLA - CITTA' STUDI/SUSA

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Considerata l'ubicazione, si definisce che l'area a contorno degli immobili è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale con presenza di terziario ed attività commerciali.

Il quadro dei servizi risulta efficiente nelle immediate vicinanze, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, ospedali, attività commerciali e attività polifunzionali), nonché i trasporti pubblici di superficie, si trovano nelle immediate vicinanze e nelle Vie limitrofe, altresì, le fermate della metropolitana milanese, Palestro e Piola, si trovano a circa 1,5 km.

Gli immobili distano dal centro cittadino circa 2 km e sono raggiungibili da fuori Milano mediante l'innesto di Rubattino della tangenziale Est, distante circa 2,5 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

Il patrimonio edilizio a contorno degli immobili è di buon livello urbano.

Caratteristiche descrittive esterne**Premessa:**

Nella seconda metà degli anni 2000, la Società proprietaria ha realizzato interventi di ristrutturazione edilizia, consistenti nella demolizione totale dei fabbricati esistenti all'interno dell'area situata in Corso Plebisciti n. 13, e nella costruzione di un NUOVO edificio residenziale sviluppato su sette piani fuori terra, di cui due adibiti a box ad uso autorimessa e cinque a residenza, oltre ad un sottotetto senza permanenza di persone (SPP).

Come già esposto, gli immobili sono situati in un fabbricato posto all'interno, ed aventi accesso da Corso Plebisciti n. 13, mediante due cancelli pedonali e un cancello carraio, i quali conducono attraverso il mappale 442 in forza di servitù di passo ai rispettivi ingressi del fabbricato in questione.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con lastre di travertino ed intonaco civile;
- accesso esterno: portoncino in ferro/alluminio/legno e vetro;
- androne: pareti con intonaco civile e pavimentazione prevalente in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensori: presenti;
- cancello carraio interno edificio: in ferro automatizzato;
- aree di manovra: pavimentazione in cemento liscio;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: facciate: ottimo;
- parti comuni: ottimo.

LOTTO 3 – SUB. 35 – C/6 – BOX - PIANO 1°**8) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA – LOTTO 3****Descrizione dei beni**

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: 1°.



Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 31/01/2021, come segue:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 356, particella 542, subalterno 35, zona censuaria 2, **categoria C/6**, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 16, Rendita Catastale Euro 147,19, Corso Plebisciti n. 13, piano: 1.

Dati derivanti da:

- variazione del 11/12/2014 protocollo n. MI0667271 in atti dal 11/12/2014 calcolo superficie catastale (n. 215251.1/2014);
- variazione del 30/07/2008 protocollo n. MI0669099 in atti dal 30/07/2008 edificazione su area urbana (n. 53378.1/2008);
- variazione del 30/06/2008 protocollo n. MI0584325 in atti dal 30/06/2008 demolizione totale e costituzione area urbana (n. 44907.1/2008), precedenti identificativi catastali, soppressi: fg. 356: mapp. 427, sub. 701 – mapp. 430, sub. 705 – mapp. 427, sub. 702 – mapp. 430, sub. 706 – mapp. 432, sub. 701 – mapp. 432, sub. 702 – mapp. 433, sub. 502 – mapp. 433, sub. 501.

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Box di terzi, corsello comune di manovra, box di terzi, proprietà di terzi.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

9) DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 3

Caratteristiche descrittive interne: LOTTO 3 – SUB. 35 – C/6 – BOX – PIANO 1°

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: 1°.

- porta d'accesso: automatizzata - basculante in lamiera zincata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico; si rileva ampia finestra;
- punto luce: presente.

LOTTO 4 – SUB. 66 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

10) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA – LOTTO 4

Descrizione dei beni

Deposito, sito in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7°.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 31/01/2021, come



segue:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 356, particella 542, subalterno 66, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 5, consistenza mq. 121, superficie catastale totale: mq. 131, Rendita Catastale Euro 224,97, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7.

Dati derivanti da:

- variazione del 30/07/2008 protocollo n. MI0669099 in atti dal 30/07/2008 edificazione su area urbana (n. 53378.1/2008);

- variazione del 30/06/2008 protocollo n. MI0584325 in atti dal 30/06/2008 demolizione totale e costituzione area urbana (n. 44907.1/2008), precedenti identificativi catastali, soppressi: fg. 356: mapp. 427, sub. 701 – mapp. 430, sub. 705 – mapp. 427, sub. 702 – mapp. 430, sub. 706 – mapp. 432, sub. 701 – mapp. 432, sub. 702 – mapp. 433, sub. 502 – mapp. 433, sub. 501.

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Pianerottolo e vano ascensore comuni, proprietà di terzi, proprietà di terzi, cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

11) DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 4

Caratteristiche descrittive interne: LOTTO 4 – SUB. 66 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

Deposito, sito in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7°.

- porta d'accesso: blindata con pannelli in legno; si rileva l'assenza del pannello interno;
- pavimento: l'intero deposito si presenta al rustico con sottofondo e massetto;
- soffitto: l'intero soffitto interno è costituito da un'orditura portante in travi lamellari e perlinate; si rileva inoltre la presenza di trave HE in ferro di supporto in corrispondenza dei pilastri in cemento armato e delle pareti portanti;
- pareti esterne: le pareti perimetrali sono costituite da laterizio e pannelli in gesso prefabbricati; l'isolamento termico esterno è costituito da un rivestimento a cappotto con presenza di rete interposta e di primo rasante/incollante, ma privo di seconda mano di rasante, nonché, di primer e di finitura;
- serramenti esterni: non presenti; si rilevano chiusure rimediali costituite da una struttura in legno e lastre in policarbonato, inoltre, si rilevano tracce di aperture successivamente richiuse;
- impianti: all'interno non sono presenti impianti e di qualsiasi natura; si rileva soltanto tubo di adduzione acqua, una linea principale elettrica e corrugati privi di cablaggio;
- **condizioni generali:** breve premessa: nel 2010 i beni immobili sono stati oggetto di Ordinanza di demolizione dei difformi volumi realizzati all'ultimo piano, riportandoli da abitabile a sottotetti SPP, ovvero, la Proprietà ha ripristinato lo stato dei luoghi, abbassando l'intero sottotetto (si veda *infra* al Capitolo 16°); dal 2011, e come si evince dalla documentazione fotografica, i beni immobili sono in uno stato di fermo cantiere, conseguentemente, si descrive che gran parte delle facciate esterne è in uno stato di degrado, in quanto il sistema di isolamento a cappotto non è stato ultimato, con l'inevitabile conseguenza di deterioramento dello stesso sistema; inoltre, l'esperto ha rilevato che alcune travi all'esterno necessitano di un intervento di manutenzione.



LOTTO 5 – SUB. 67 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

12) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA – LOTTO 5

Descrizione dei beni

Deposito, sito in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7°.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 31/01/2021, come segue:

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 356, particella 542, subalterno 67, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 5, consistenza mq. 95, superficie catastale totale: mq. 104, Rendita Catastale Euro 176,63, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7.

Dati derivanti da:

- variazione del 30/07/2008 protocollo n. MI0669099 in atti dal 30/07/2008 edificazione su area urbana (n. 53378.1/2008);
- variazione del 30/06/2008 protocollo n. MI0584325 in atti dal 30/06/2008 demolizione totale e costituzione area urbana (n. 44907.1/2008), precedenti identificativi catastali, soppressi: fg. 356: mapp. 427, sub. 701 – mapp. 430, sub. 705 – mapp. 427, sub. 702 – mapp. 430, sub. 706 – mapp. 432, sub. 701 – mapp. 432, sub. 702 – mapp. 433, sub. 502 – mapp. 433, sub. 501.

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Altra unità immobiliare, proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, proprietà di terzi.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

13) DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 5

Caratteristiche descrittive interne: LOTTO 5 – SUB. 67 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

Deposito, sito in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: 7°.

- porta d'accesso: blindata con pannelli in legno; si rileva l'assenza del pannello interno;
- pavimento: l'intero deposito si presenta al rustico con sottofondo e massetto;
- soffitto: l'intero soffitto interno è costituito da un'orditura portante in travi lamellari e perlinato; si rileva inoltre la presenza di trave HE in ferro di supporto in corrispondenza dei pilastri in cemento armato e delle pareti portanti;
- pareti esterne: le pareti perimetrali sono costituite da laterizio e pannelli in gesso prefabbricati; l'isolamento termico esterno è costituito da un rivestimento a cappotto con presenza di rete interposta e di primo rasante/incollante, ma privo di seconda mano di rasante, nonché, di primer e di finitura;



- serramenti esterni: non presenti; si rilevano chiusure rimediali costituite da una struttura in legno e lastre in policarbonato, inoltre, si rilevano tracce di aperture successivamente richiuse;
- impianti: all'interno non sono presenti impianti e di qualsiasi natura; si rileva soltanto tubo di adduzione acqua, una linea principale elettrica e corrugati privi di cablaggio;
- **condizioni generali:** come sopra esposto e relativamente al sub. 66, anche per il subalterno 67 in questione, **l'esperto ha rilevato lo stato di deterioramento del sistema di isolamento a cappotto e delle travi all'esterno, le quali necessitano di un intervento di manutenzione.**

LOTTO 6 – SUB. 71 – C/2 – CANTINA – PIANO S2

14) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA – LOTTO 6

Descrizione dei beni

Cantina, sita in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: S2.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 31/01/2021, come segue:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 356, particella 542, subalterno 71, zona censuaria 2, **categoria C/2**, classe 5, consistenza mq. 9, superficie catastale totale: mq. 10, Rendita Catastale Euro 16,73, Corso Plebisciti n. 13, piano: S2.

Dati derivanti da:

- variazione del 30/07/2008 protocollo n. MI0669099 in atti dal 30/07/2008 edificazione su area urbana (n. 53378.1/2008);
- variazione del 30/06/2008 protocollo n. MI0584325 in atti dal 30/06/2008 demolizione totale e costituzione area urbana (n. 44907.1/2008), precedenti identificativi catastali, soppressi: fg. 356: mapp. 427, sub. 701 – mapp. 430, sub. 705 – mapp. 427, sub. 702 – mapp. 430, sub. 706 – mapp. 432, sub. 701 – mapp. 432, sub. 702 – mapp. 433, sub. 502 – mapp. 433, sub. 501.

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Parte comune, corridoio comune di accesso, cantina di terzi, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

15) DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 6

Caratteristiche descrittive interne: LOTTO 6 – SUB. 71 – C/2 – CANTINA – PIANO S2

Cantina, sita in Comune di Milano, Corso Plebisciti n. 13, piano: S2.

- accesso: porta in lamiera zincata;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e plafoni: in parte intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- impianti: presenza di punto luce e presa;
- condizioni generali: buone.



16) REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – LOTTI 3 – 4 – 5 - 6

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima che la costruzione del compendio immobiliare condominiale ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate **è iniziata in data Posteriore al 1° settembre 1967**, riportandosi integralmente alla Premessa del Capitolo 7°, laddove l'esperto ha descritto e anticipato che:

Nella seconda metà degli anni 2000, la Società proprietaria ha realizzato interventi di ristrutturazione edilizia, consistenti nella demolizione totale dei fabbricati esistenti all'interno dell'area situata in Corso Plebisciti n. 13, e nella costruzione di un NUOVO edificio residenziale sviluppato su sette piani fuori terra, di cui due adibiti a box ad uso autorimessa e cinque a residenza, oltre ad un sottotetto senza permanenza di persone (SPP).

PRATICHE EDILIZIE INDICATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA E PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO I COMPETENTI UFFICI DEL COMUNE DI MILANO – INERENTI GLI ORIGINARI FABBRICATI DEMOLITI:

Dapprima, l'esperto precisa che l'atto di provenienza delle porzioni immobiliari in esame in capo alla Società esecutata indica che la costruzione dei fabbricati ivi compravenduti è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e successivamente, sono state presentate le pratiche edilizie ivi enunciate, in relazione agli originari fabbricati successivamente demoliti totalmente dalla Società esecutata.

In data 27/01/2021, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, servizio Agibilità online, lo scrivente ha acquisito copia dei seguenti titoli edilizi/abilitativi, all'analisi, in relazione agli originari fabbricati successivamente demoliti totalmente dalla Società esecutata:

- Licenza di Abitabilità n. 1318 del 29/12/1930: riguarda gli immobili ora al civico 15 di Corso Plebisciti (estranei al pignoramento);
- Licenza di Occupazione n. 285 del 21/03/1935;
- Licenza di Occupazione n. 147 del 19/02/1959.

ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI EDILIZI PRESENTATA PRESSO IL COMUNE DI MILANO:

In data 04/03/2021, l'esperto ha presentato tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, servizi on line, Istanze di visura, la richiesta di accesso agli atti di fabbrica e alle successive modifiche inerenti gli immobili pignorati;

in relazione a tale istanza, già sollecitata più volte a mezzo mail, nonché telefonicamente al Funzionario incaricato, l'esperto, alla data di deposito dell'elaborato peritale, era ancora in attesa di riscontro da parte dell'Ufficio Visure competente.

Per tali incombenze, l'esperto, in data 20/09/2021, ha depositato telematicamente l'integrazione alla relazione di stima depositata, il cui contenuto, per immediata comodità di lettura, verrà *infra* riportato nell'ultima parte del presente Capitolo 16°: "CONTENUTO DELL'INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA".

DOCUMENTAZIONE/PRATICHE EDILIZIE TRASMESSE DAL LEGALE DELLA PROPRIETA' – INERENTI LA NUOVA EDIFICAZIONE E IL RECUPERO ABITATIVO DI SOTTOTETTO:

Preso atto della prolungata assenza di riscontro da parte dell'Ufficio Visure del Comune di Milano in ordine all'evasione dell'istanza di accesso agli atti presentata, nonché, preso atto dello stato di fatto dei luoghi in data sopralluogo, nonché delle dichiarazioni ivi rese dall'incaricato della Proprietà, che ha fornito altresì all'esperto i recapiti del Legale della Proprietà, [REDACTED] in ordine al procedimento Giudiziario Amministrativo in essere, nel caso specifico, in relazione alle porzioni immobiliari pignorate site al piano 7° - subb. 66 e 67, l'esperto si è prodigato necessariamente all'individuazione delle pratiche



edilizie esistenti, relazionandosi, nel caso specifico, con il Legale stesso, su richiesta dell'esperto, al fine di individuare le pratiche Comunali, per quanto possibile, ricevendo collaborazione fattiva e riscontro a mezzo mail, allegando la documentazione – corposa - in proprio possesso, confacente alla individuazione dei protocolli necessari delle istanze presentate di cui alle pratiche edilizie oggetto di stima; conseguentemente, dalla mail pervenuta ed ivi allegati, in data 23/02/2021, dal Legale della Proprietà, [REDACTED] [REDACTED] si descrive di seguito la documentazione rinvenuta inerente alle istanze presentate in ordine cronologico, con le relative date e/o i relativi P.G., nonché, si descrive di seguito, in sintesi, l'articolato iter Giudiziaro Amministrativo inerente, nel caso specifico, le porzioni immobiliari pignorate site al piano 7° - subb. 66 e 67:

- **Nel 2009** la Società proprietaria ha concluso l'attività di ristrutturazione descritta *supra*, ovvero, la demolizione totale dei fabbricati esistenti e la nuova edificazione su area urbana, in forza delle seguenti pratiche edilizie presentate: **DIA n. 1236/2005 del 11/02/2005, e sue successive varianti, DIA del 06/09/2005, P.d.C. in variante n. 5291/2006 del 23/01/2006, DIA del 04/06/2007, DIA del 18/04/2008, DIA variante n. 7972/2008 del 26/09/2008;**
- nello stesso **anno 2009**, la Proprietà ha presentato pratica di **Super DIA datata 21/10/2009, pratica n. 7794/2009, P.G. 91651/2009, per recupero abitativo del piano sottotetto** ex L.R. n. 12/05 modificata dalla L.R. n. 20/05, **inerente le unità immobiliari pignorate site al piano 7° - subb. 66 e 67;**
- tra il 2009 e il 2010, il Comune di Milano ne ha diffidato l'esecuzione, conseguente alla riscontrata illegittimità del progettato recupero prima del decorso del termine quinquennale dal conseguimento dell'agibilità, emanando successivamente **nel 2010 Ordinanza di demolizione dei difformi volumi realizzati all'ultimo piano, riportandoli da abitabile a sottotetti SPP** (come dichiarato nelle tavole progettuali);
- in esito alla Sentenza n. 1469/2011 del T.A.R. Lombardia, che ha respinto il ricorso proposto dalla Proprietà vs. il provvedimento Comunale di demolizione sopraccitato, **la Proprietà ha ripristinato lo stato dei luoghi**, abbassando l'intero sottotetto;
- in seguito alla sussistenza di ulteriore difformità del manufatto rispetto alle tavole progettuali, consistente in una maggiore altezza di 70 cm., **nel 2014** la Proprietà ha presentato pratica di **Richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria del 16/09/2014, pratica n. 16427/2014, P.G. n. 564899/2014**, per opere eseguite in difformità non comprese nell'ultimo titolo abilitativo valido (DIA variante n. 7972/2008), modifiche interne finalizzate alla divisione del sottotetto in due porzioni invece di tre come da progetto iniziale, ampliamento dei terrazzi di copertura (dentro alla sagoma dell'edificio), modifica dell'altezza dell'edificio per il maggiore spessore dei solai interpiano, **inerente le unità immobiliari pignorate site al piano 7° - subb. 66 e 67;**
- **nel 2015** il Comune di Milano ha emanato provvedimento di **Diniego dell'istanza di P.d.C. a sanatoria di cui alla pratica n. 16427/2014, in data 05/11/2015, P.G. n. 598437/2015**, in seguito al riscontrato contrasto di parte delle opere da sanare con l'art. 15, comma 2, lettera b, delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. - **Norme sui cortili**, (in sintesi, dal 2012, vieta all'interno dei cortili interventi comportanti aumento dell'altezza originaria del fabbricato), ovvero, l'altezza dell'estradosso del sottotetto SPP è risultata superiore a quanto previsto nel progetto in atti, richiamando altresì il parere negativo espresso sia dalla Conferenza dei Servizi che dalla Commissione per il Paesaggio, in ragione della riscontrata assenza del requisito della doppia conformità dell'intervento di ristrutturazione;
- in esito alla Sentenza n. 2054/2019 del T.A.R. Lombardia, che ha respinto il ricorso proposto dalla Proprietà vs. il provvedimento Comunale di Diniego sopraccitato, la Proprietà stessa ha depositato in data 19/06/2020 Appello al Consiglio di Stato, senza richiesta di sospensiva.



Dall'articolata esposizione di cui sopra, considerata da ultimo, in ordine cronologico, la pendenza del procedimento di appello al Consiglio di Stato, l'esperto può solo prenderne atto ed esporre quanto segue.

Conformità edilizia e catastale:

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, **in assenza delle planimetrie Comunali (in attesa di acquisizione e dell'integrazione), l'esperto può solo esprimersi in merito alla conformità catastale**, mediante la comparazione delle planimetrie catastali acquisite con lo stato di fatto rilevato, **ovvero, può solo pronunciarsi in ordine alla conformità Catastale dei Lotti assegnati:**

LOTTO 3 – SUB. 35 – C/6 – BOX – PIANO 1°

In merito al suddetto Lotto 3, l'esperto **attesta che vi è una difformità catastale**, ovvero, la presenza allo stato di fatto della finestra nella parete ad Ovest, **e pertanto, difforme dalla scheda catastale.**

LOTTO 4 – SUB. 66 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

In merito al suddetto Lotto 4, l'esperto **può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, Vi sono delle difformità catastali, ovvero, lo stato di fatto non è conforme alla scheda catastale acquisita**, esponendo quanto segue:

preso atto della situazione edilizia, si descrive che le difformità catastali riscontrate hanno per oggetto una diversa posizione/assenza/presenza e dimensionamento delle aperture (finestre e portefinestre), altresì, l'esperto ha rilevato che il muro/muretto divisorio tra i due subalterni 66 e 67, lato Sud sul balcone, allo stato attuale non è presente ma descritto nella planimetria catastale; inoltre, l'esperto ha rilevato diversi dimensionamenti degli interni e dei balconi all'esterno, ovvero, una evidente incongruenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato, **e pertanto, difforme dalla scheda catastale.**

LOTTO 5 – SUB. 67 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

In merito al suddetto Lotto 5, l'esperto **può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, Vi sono delle difformità catastali, ovvero, lo stato di fatto non è conforme alla scheda catastale acquisita**, esponendo quanto segue:

anche per il sub. 67, adiacente al sub. 66, le difformità catastali riscontrate hanno per oggetto una diversa posizione/assenza/presenza e dimensionamento delle aperture (finestre e portefinestre), altresì, l'esperto ha rilevato l'assenza dello stesso muro/muretto divisorio tra i due subalterni 66 e 67, lato Sud sul balcone, **nonché, ha rilevato diversi dimensionamenti degli interni e dei balconi all'esterno, ovvero, anche nel caso in questione, una evidente incongruenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato, e pertanto, difforme dalla scheda catastale.**

LOTTO 6 – SUB. 71 – C/2 – CANTINA – PIANO S2

In merito al suddetto Lotto 6, l'esperto **attesta che non vi è una difformità catastale, e pertanto, lo stato di fatto in data sopralluogo è conforme dalla scheda catastale acquisita.**

REGOLARIZZAZIONI E COSTI – LOTTI 3, 4 e 5:

Per emendare le difformità riscontrate, **a prescindere della documentazione relativa alle pratiche edilizie che verranno acquisite, altresì, considerata la pendenza del procedimento**



di appello al Consiglio di Stato, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del Comune di Milano, da predisporre per lo stato di fatto e in ordine alle normative edilizie vigenti e per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali.

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia che coinvolge l'unità immobiliare **di cui al Lotto 3 al Sub. 35 (box)** possono essere preventivabili indicativamente in € 500,00, e per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, risulta consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, nonché, per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00**, (infra al Capitolo "Adeguamenti e correzioni di stima").

I costi medi professionali per la redazione delle pratiche edilizie in questione che coinvolgono le unità immobiliari **di cui ai Lotti 4 e 5 ai Subb. 66 e 67 (depositi)** possono essere preventivabili indicativamente in € 1.000,00 (per ogni Lotto), e per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, risulta consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00 (per ogni Lotto), nonché, per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00 (per ogni Lotto), **per un totale in € 5.000,00**, (infra al Capitolo "Adeguamenti e correzioni di stima").

CONTENUTO DELL'INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA, DEPOSITATA IN DATA 20/09/2021:

L'esperto ritiene doverosamente con la presente integrazione, con riferimento al Capitolo "16° REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – LOTTI 3-4-5-6" della relazione di stima depositata, di fornire/integrare le notizie in merito alla regolarità edilizia del fabbricato di cui sono parte integrante i beni immobili oggetto della procedura, precisando che:

come già dettagliato in perizia, in data 04/03/2021, l'esperto ha presentato tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, servizi on line, Istanze di visura, la richiesta di accesso agli atti di fabbrica e alle successive modifiche inerenti gli immobili pignorati;

in relazione a tale istanza, rimasta ancora inevasa alla data di deposito dell'elaborato peritale, successivamente al deposito stesso, l'esperto è stato contattato telefonicamente dal competente Ufficio Comunale, con contestuale fissazione di un appuntamento per il **giorno 15/09/2021** ore 10,00 per la visione del fascicolo edilizio richiesto, presso l'Ufficio Visure di Via Sile n. 8; in tale data, l'esperto ha così effettuato l'accesso agli atti edilizi **messi a disposizione** con contestuale estrazione di copia, acquisendo, in sintesi, copia della documentazione relativa all'intervento effettuato dalla Società proprietaria nella seconda metà degli anni 2000 di ristrutturazione edilizia, ovvero, demolizione dei fabbricati esistenti all'interno dell'area situata in Corso Plebisciti, 13, e nuova edificazione unitamente al piano sottotetto, come già enunciato nella perizia di stima depositata.

L'esperto fa presente e ribadisce che, durante l'accesso agli atti, ha visionato la documentazione **messagli a disposizione** dal competente Ufficio Comunale, ovvero, le pratiche edilizie della seconda metà degli anni 2000, ad eccezione della Super DIA datata 2009 inerente il recupero abitativo del sottotetto e la richiesta di P.d.C. in sanatoria datata 2014, peraltro, pratiche edilizie in relazione alle quali, come già esposto in perizia, è tutt'ora in essere il procedimento Giudiziario amministrativo tra il Comune di Milano e la Società proprietaria.

Conseguentemente, l'esperto espone quanto segue:

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Da tutto quanto sopra, **l'esperto si riporta integralmente alla perizia depositata, segnatamente, al contenuto - corposo - dell'intero Capitolo 16°, e conferma le Non**



conformità e le conformità edilizie e catastali, esclusivamente e come già esposto nella perizia depositata, in ordine ai rispettivi LOTTI 3-4-5-6.

L'esperto inoltre conferma la valutazione finale delle unità immobiliari, di cui al Capitolo 19° della relazione di stima depositata.

AGGIORNAMENTO

In relazione alla richiesta di accesso agli atti di fabbrica e alle successive modifiche inerenti gli immobili pignorati, presentata tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, servizi on line, Istanze di visura, P.G. 119338 in data 04/03/2021, l'esperto informa che, in data 18/02/2022, ha ricevuto comunicazione a mezzo mail PEC dall'Amministrazione Comunale di Milano di invio di documentazione allegata registrata come Protocollo 18/02/2022.0097824.U., recante:

“Oggetto: istanza di accesso agli atti P.G. 119338 del 04/03/2021 – Corso Plebisciti.

*In riferimento all'istanza in oggetto, a seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, si comunica che gli atti relativi identificati con P.G. 791651/2009, (n.b.: è stata richiesta la pratica P.G. 91651/2009, verosimilmente trattasi di errore di digitazione) indicati nella predetta istanza, risultano **irreperibili**.”.*

17) CONSISTENZA – LOTTI 3 – 4 – 5 - 6

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

LOTTO 3 - SUB. 35 – C/6 – BOX – PIANO 1°

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	mq.	16,00	100%	16,00
Totale	mq.	16,00		16,00

LOTTO 4 - SUB. 66 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Deposito	mq.	140,50	100%	140,50
Balconi (fino a 25 mq)	mq.	25,00	30%	7,50
Balconi (oltre 25 mq)	mq.	112,00	25%	28,00
Totale	mq.	277,50		176,00



LOTTO 5 - SUB. 67 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Deposito	mq.	108,50	100%	108,50
Balconi (fino a 25 mq)	mq.	25,00	30%	7,50
Balconi (oltre 25 mq)	mq.	80,00	25%	20,00
Totale	mq.	213,50		136,00

LOTTO 6 - SUB. 71 – C/2 – CANTINA – PIANO S2

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Cantina	mq.	10,00	100%	10,00
Totale	mq.	10,00		10,00

18) STIMA – LOTTI 3 – 4 – 5 – 6

Considerazioni e Criteri di stima**CONSIDERAZIONI:**

Per quanto concerne l'ubicazione del compendio immobiliare condominiale, con una destinazione d'uso principale residenziale, di cui sono parte integrante i beni immobili pignorati, suddivisi per i rispettivi LOTTI, l'esperto ritiene dapprima di esprimersi positivamente in merito, ovvero, considerata l'appartenenza degli stessi ad una zona di Milano servita da tutti i servizi di supporto sia alla residenza sia alle altre destinazioni d'uso, compresi i trasporti pubblici di superficie presenti nelle immediate vicinanze, altresì, vicina alle arterie di comunicazione ad alta percorribilità, di conseguenza, l'esperto ritiene di affermare che i beni immobili possono godere al tempo stesso delle condizioni di buona appetibilità, mirata anche alla dotazione dei servizi di cui sopra e alla strategia di comunicazione.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale del compendio immobiliare condominiale e di tutti gli aspetti correlati agli accessi comuni e alle facciate esterne in generale, l'esperto conferma che le condizioni generali sono da ritenersi buone, ad eccezione delle facciate esterne dei beni immobili di cui ai subb. 66 e 67, come già ampiamente esposto ai Capitoli specifici.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, indipendentemente dalla situazione edilizia, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possano essere alienati, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti **“correttivi di valutazione”**, i quali saranno inglobati nel valore di stima e definiti in ordine alle seguenti caratteristiche peculiari:



ubicazione, dotazione dei servizi e dei trasporti, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e delle parti comuni; altezza del piano di appartenenza, elevatori, consistenza, caratteristiche tipologiche, **condizioni dello stato di fatto in relazione alla sospensione dei lavori**, esposizione dei locali, presenza di balconi (**Depositi ai Subb. 66 e 67**); consistenza e capacità di manovra (**Box**), saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con simili caratteristiche tipologiche dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano - Corso Plebisciti, e su piazze di mercato nelle zone adiacenti agli stessi, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili, inglobati e definiti in euro/mq.

Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Visure – Comune di Milano
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2020

Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)** nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, (riportandosi al Capitolo "Informazioni relative al calcolo della consistenza e superficie"), come da calcolo analitico nelle tabelle di seguito esposte per ogni singolo LOTTO:

LOTTO 3 - SUB. 35 – C/6 – BOX – PIANO 1°

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Box	piano 1°	16,00	€ 2.600,00	€ 41.600,00
Totale		16,00		€ 41.600,00
Totale arrotondato				€ 42.000,00

LOTTO 4 - SUB. 66 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Deposito	piano 7°	140,50	€ 400,00	€ 56.200,00
Balconi	piano 7°	35,50	€ 400,00	€ 14.200,00
Totale		176,00		€ 70.400,00
Totale arrotondato				€ 70.000,00



LOTTO 5 - SUB. 67 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Deposito	piano 7°	108,50	€ 400,00	€ 43.400,00
Balconi	piano 7°	27,50	€ 400,00	€ 11.000,00
Totale		136,00		€ 54.400,00
Totale arrotondato				€ 54.000,00

LOTTO 6 - SUB. 71 – C/2 – CANTINA – PIANO S2

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Cantina	piano S2	10,00	€ 750,00	€ 7.500,00
Totale		10,00		€ 7.500,00

19) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA – LOTTI 3 – 4 – 5 – 6

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili dei LOTTI 3 – 4 – 5 – 6, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari ai Lotti 3, 4 e 5 esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico dei seguenti LOTTI:

LOTTO 3 - SUB. 35 – C/6 – BOX – PIANO 1°

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 42.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 2.100,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 9,67
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 37.890,33
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 38.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 3

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 38.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 32.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 3	€ 38.000,00
---	--------------------



LOTTO 4 - SUB. 66 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 70.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 3.500,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 229,31
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.500,00
Totale	€ 63.770,69
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 64.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 4

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 64.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 54.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 4	€ 64.000,00
---	--------------------

LOTTO 5 - SUB. 67 – C/2 – DEPOSITO – PIANO 7°

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 54.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 2.700,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.500,00
Totale	€ 48.800,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 49.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati - LOTTO 5

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 49.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 42.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 5	€ 49.000,00
---	--------------------

LOTTO 6 - SUB. 71 – C/2 – CANTINA – PIANO S2

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 7.500,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 375,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 1,57
Totale	€ 7.123,43
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 7.000,00



Valore dei beni immobili considerati occupati - LOTTO 6

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 7.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 6.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 6	€ 7.000,00
---	-------------------

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA	
LOTTO 3 - SUB. 35 - C/6 - BOX - PIANO 1°	€ 38.000,00
LOTTO 4 - SUB. 66 - C/2 - DEPOSITO - PIANO 7°	€ 64.000,00
LOTTO 5 - SUB. 67 - C/2 - DEPOSITO - PIANO 7°	€ 49.000,00
LOTTO 6 - SUB. 71 - C/2 - CANTINA - PIANO S2	€ 7.000,00
TOTALE VALORE - LOTTI: 3 + 4 + 5 + 6	€ 158.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

20) GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Come già esposto al Capitolo specifico "Divisione dei beni immobili", in merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui ai LOTTI assegnati e già distinte catastalmente, l'esperto conferma che le stesse Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche **per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri Lotti.**

21) CRITICITA' DA SEGNALARE

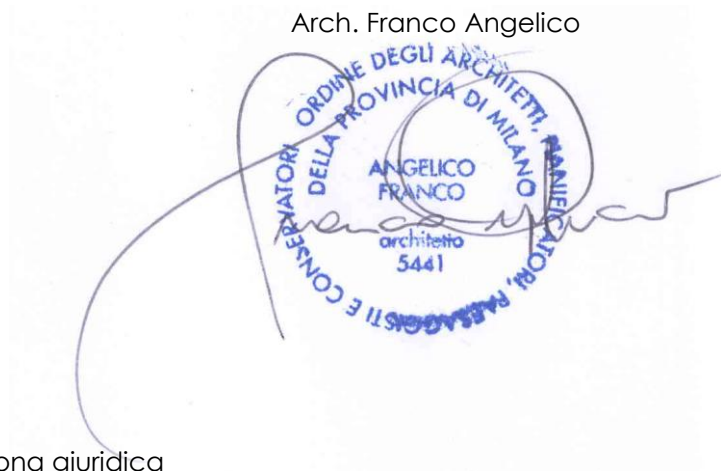
L'esperto, riportandosi totalmente al Capitolo "Regolarità urbanistica, edilizia e catastale", **segnala le importanti criticità già esposte al Capitolo suddetto, in merito alle unità immobiliari di cui ai LOTTI 4 e 5 site al piano 7° ai Subb. 66 e 67 (Deposit).**

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico il presente Aggiornamento della relazione di stima (e sua successiva integrazione), composto da 23 pagine, oltre gli allegati in aggiornamento su file in formato pdf.



Basiglio (MI), lì 14 Novembre 2022

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- 1) N. 4 visure storiche catastali
- 2) N. 4 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per persona giuridica
- 5) copia atto provenienza
- 6) istanza accesso atti - Comune Milano
- 7) copia documentazione pervenuta dal Legale della Proprietà
- 8) copia mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 9) copia mail richiesta e riscontro presso Amministrazione Condominiale
- 10) documentazione fotografica

ALLEGATI ALL'INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA:

- 11) copia doc. acquisita accesso atti Comune Milano

ALLEGATI AL PRESENTE AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA:

- 12) documentazione fotografica - AGGIORNAMENTO
- 13) mail PEC da Comune Milano – irreperibilità atti - AGGIORNAMENTO

