

**Dott. Arch. Mariangela Sirena**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523  
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1  
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992  
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 259/2024 + 398/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Stella Laura Cesira**

#### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 3:** unità immobiliare in Milano  
Via Malachia Marchesi de Taddei n. 14



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in: Milano Via Malachia Marchesi de Taddei n. 14

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 431, particella 72, subalterno 704

*\*\*\*L'esperto fa presente che, prima della vendita, dovrà essere effettuata una variazione catastale per riportare l'immobile alla categoria abitazione.\*\*\**

### Stato occupativo

Al sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal Conduttore XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX con contratto di locazione in essere.

### Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione commerciale (ad uso ufficio) stipulato il 01/02/2021 e registrato il 08/02/2021 presso l'Ufficio di DPLC UT Merate al n. 238 Serie 3T – Locatore: XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXX; Conduttore: XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX CF/P.IVA: XXXXXXXXXXXX - durata dal 01/02/2021 al 31/01/2027 - canone di locazione € 7.440,00/annui, oltre spese di € 960,00/annue (n. 12 rate anticipate).

### Comproprietari

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 186.500,00

da occupato: € 140.000,00



**LOTTO 003**

(Appartamento)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento** posto al piano rialzato, composto da due locali e servizi (ingresso e bagno).

Come meglio precisato nell'atto di divisione del 05.12.2016 (con planimetria allegata), è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali (del fabbricato al mappale 72), ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del vigente Regolamento di Condominio ed annessa tabella millesimale ed in particolare è compreso nelle parti comuni un vano sito al piano rialzato attualmente adibito a guardiola contraddistinto a parte del mapp. 72 sub. 5 (rif. atto Notaio Traspadini registrato a Milano il 21.04.1971 al n. 17199 trascritto il 24.04.1971 al Reg. Gen. n. 29005 e Reg. Part. n. 23383 e relativa planimetria allegata).

*\*\*\*L'esperto accertava che sull'immobile pignorato è stata effettuata una variazione della destinazione d'uso da residenza a ufficio (anno 2018), con modifica della categoria catastale da A4 (abitazioni di tipo popolare) ad A10 (uffici e studi privati), senza però la presenza di alcuna relativa pratica edilizia, come risulta dalle ricerche edilizie e catastali effettuate (punto 7.); pertanto, poiché il catasto non ha valore probatorio, l'immobile verrà identificato e valutato con destinazione ad abitazione, così come si evince anche dall'atto di provenienza al debitore e dall'unico documento edilizio inviato dal Comune di Milano (Licenza di Abitabilità n. 1365 del 31.12.1930 – piano rialzato uso abitazione - rif. compendio della casa numero civico 22 di Via Malachia Marchesi De Taddei – ora numero civico 14); prima della vendita, dunque, dovrà essere effettuata una variazione catastale per riportare l'immobile alla categoria abitazione.\*\*\**

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

**XXXXXXXXXXXX** nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXX, che dichiarava di essere di stato libero al momento dell'acquisizione del bene (atto di divisione del 05.12.2016) dalla documentazione anagrafica reperita risulta che il debitore è di stato civile libero per divorzio da XXXXXXXXXXXXX in data 08.05.2014.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)**

Intestati: **XXXXXXXXXXXX** Proprietà **1/1 bene personale**

dati identificativi: **fg. 431, part. 72, sub. 704**

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria A10, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 34 mq., Rendita € 1.146,53

indirizzo: Via Malachia Marchesi De Taddei n. 14 piano T



Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 09.10.2019 Pratica n. MI0333383 in atti dal 09/10/2019 variazione di classamento (n. 94933.1/2019);
- Variazione della destinazione del 08.10.2018 Pratica n. MI0391644 in atti dal 09/10/2018 residenza-ufficio (n. 133671.1/2018).

\*\*\*Situazione precedente:

dati identificativi: fg. 431, part. 72, sub. 2

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria A4, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 34 mq. (totale escluse aree scoperte 34 mq.), Rendita € 356,36

indirizzo: Via Malachia Marchesi De Taddei n. 14 piano T

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 08.07.2017 Pratica n. MI0323950 in atti dal 08/07/2017 variazione di classamento (n. 99059.1/2017);
- Variazione del 07.07.2016 Pratica n. MI0356895 in atti dal 08/07/2016 migliore identificazione grafica (n. 126857.1/2016);
- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01.01.19925 – variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.\*\*\*

\*\*\*L'esperto ribadisce che, prima della vendita, dovrà essere effettuata una variazione catastale per riportare l'immobile alla categoria abitazione.\*\*\*

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

corpo scale, androne comune e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, cortile interno.

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

L'esperto evidenzia che l'immobile nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è stato identificato correttamente con categoria catastale A10 (Uffici e studi privati), così come risulta dalla visura storica e dall'ultima planimetria catastale reperita (09.10.2018), ma, a seguito delle verifiche effettuate in corso di O.P., il sottoscritto rilevava una discrepanza in ordine all'identificazione del bene, che risulta avere invece destinazione d'uso ad abitazione, in quanto sullo stesso è stata effettuata solo una variazione catastale della destinazione d'uso da residenza a ufficio (anno 2018), con modifica della categoria catastale da A4 (abitazioni di tipo popolare) ad A10 (Uffici e studi privati), senza però la presenza di alcuna relativa pratica edilizia.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il bene immobile si trova nel Municipio 7 della Città Metropolitana di Milano (Baggio, De Angeli, San Siro), che si estende verso ovest dal centro cittadino, con una superficie di circa 31 kmq. ed una popolazione di circa 172.000 abitanti; la zona comprende i seguenti quartieri: Porta Magenta, Muggiano, Baggio-Quartiere degli Olmi-Quartiere Val-



sesia, Forze Armate, San Siro, De Angeli-Monte Rosa, Stadio-Ippodromo, Quarto Cagnino, Quinto Romano, Figino e Pagano.

Fascia/zona: semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: nella zona (CAP 20146) sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui asili nido privati e convenzionati con il Comune di Milano, 11 scuole dell'infanzia/materne (1 statale e 10 paritarie), 8 primarie/elementari (5 statali e 3 paritarie), 6 secondarie di I grado/medie inferiori (3 statali e 3 paritarie) e 4 secondarie di II grado/medie superiori (1 statale e 3 paritarie), di cui 4 Istituti Comprensivi statali (che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado) e un Centro Territoriale Permanente (per l'alfabetizzazione in età adulta in un contesto multi-etnico e multiculturale); la zona è quella con il maggior numero di aree verdi di tutto il Comune di Milano, si trovano infatti il Parco delle Cave, il Bosco in Città, il Parco di Trenno, il Parco di Baggio, il Parco Valsesia, il Parco Annarumma ed il Parco del Centenario, che si trova in parte nel Comune di Trezzano sul Naviglio; la zona è dotata di un ospedale, il San Carlo Borromeo, e di uno stadio, il Giuseppe Meazza; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui tre Centri di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il "Centro per Giovani", il "CDE Olmi" e il "Q.R.52", che offrono servizi ricreativi e didattici per favorire lo sviluppo e l'aggregazione di adolescenti, preadolescenti e giovani, tre Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), un servizio erogato dal Comune di Milano finalizzato all'aggregazione, alla partecipazione sociale e allo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive accessibili a tutte le fasce di età, e diverse biblioteche, tra cui tre rionali la "Baggio", la "Harar" e la "Sicilia"; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività – farmacie, banche, negozi al dettaglio, piccoli e grandi supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub.

Principali collegamenti pubblici: il bene immobile è sufficientemente servito dal punto di vista infrastrutturale: dista 5/6 km. circa dalla stazione di Milano Centrale, la principale stazione ferroviaria del capoluogo lombardo, e 2/3 km. circa dalla Stazione Milano Nord Cadorna, capolinea meridionale delle linee ferroviarie per Saronno ed Asso; dista 400 metri dalla fermata De Angeli della linea rossa M1 della Metropolitana Milanese (n. 7 fermate dal centro cittadino); non nelle immediate vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, tra cui le linee 67-58-90/91.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6/7 Km svincolo autostradale Cusago – Via Zurigo per A50 Tangenziale Ovest di Milano.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Fabbricato di 4 piani fuori terra, oltre piano sottotetto e piano seminterrato, costruito nell'anno 1929.

- struttura: muratura portante; copertura in parte a falde inclinate con rivestimento in tegole e in parte lastrico solare;
- facciata: principale con intonaco civile tinteggiato di colori pastello; secondaria in parte con intonaco civile tinteggiato di colori pastello, in parte con rivestimento in cemento; zoccolatura in pietra;
- accesso pedonale: su strada portone in ferro e vetro con apertura a doppio battente; nell'atrio di ingresso cancelletto in legno e ferro; su cortile interno portone in ferro e vetro con apertura a battente singolo;



- ingresso: scala in c.a. con rivestimento in lastre di marmo di colore bianco (pedate) e grigio (alzate); atrio piano terra e piano rialzato con lastre di marmo di colore bianco e nero, posato con decori; pareti in parte rivestite in marmo striato grigio e in parte tinteggiate;
- scala interna: in c.a. con pedate e alzate in lastre di marmo di colore bianco; pianerottoli con marmo posato con disegni a rombi; pareti con decori di forme geometriche;
- scala esterna (lato cortile): in c.a. con rivestimento in pietra;
- ascensore: presente, non accessibile ai disabili;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime, stabile d'epoca.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento (adibito ad ufficio) posto al piano rialzato, composto da due locali e servizi (ingresso e bagno).

- esposizione: singola;
- pareti: tinteggiate; una parete rivestita con carta da parati; rivestimento in ceramica (h. 2,00 m. c.ca) nel locale bagno;
- pavimenti: ingresso e due locali pavimentazione in legno; bagno con pavimentazione in ceramica;
- infissi esterni: in legno di colore bianco internamente e di colore marrone esternamente; internamente pannelli oscuranti in legno di colore bianco con apertura a libro ed esternamente persiane in legno di colore marrone con apertura a doppio battente;
- porta d'accesso: porta in legno non blindata con apertura a doppio battente di colore bianco internamente e colore marrone esternamente;
- porte interne: porte in legno di colore bianco (n. 2 con riquadro in vetro) con apertura a doppio battente o battente singolo (bagno);
- imp. citofonico: citofono presente su strada e nel locale ingresso;
- imp. elettrico: sotto traccia, con contatore e quadro elettrico nell'ingresso;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: condominiale con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta tramite boiler elettrico (marca Ariston) presente nel locale bagno;
- impianto gas: non presente;
- servizio igienico: bagno attrezzato con lavabo e w.c.;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. m. 3,60;
- condizioni generali: buone.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Semicentrale a traffico moderato con scarsi parcheggi a pagamento nei dintorni.



## 2.5. Certificazioni energetiche

Attestato di Certificazione Energetica consegnata al conduttore.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazione di conformità degli impianti (elettrico) consegnate al conduttore.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21.05.2024 alla presenza del Custode Giudiziaro, l'Avv. Paolo Venditti, del creditore, il sig. XXXXXXXXXXXXX, e del debitore, il sig. XXXXXXXXXXXXX, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'esperto ha rilevato che i locali sono occupati dalla società XXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXX con contratto di locazione in essere; dalle verifiche anagrafiche effettuate, il debitore risulta residente nel Comune di Calolziocorte (Lc) – Via Don Giovanni Monzoni n. 16 (**all. 7**).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per il bene oggetto di procedura risulta registrato il seguente contratto di locazione in essere, avente l'esecutato quale dante causa, che l'esperto reperiva durante il sopralluogo (**all. 8-8a**).

Contratto di locazione commerciale (ad uso ufficio) stipulato il 01/02/2021 e registrato il 08/02/2021 presso l'Ufficio di DPLC UT Merate al n. 238 Serie 3T – Locatore: XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXX; Conduttore: XXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXX CF/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX - durata dal 01/02/2021 al 31/01/2027 - canone di locazione € 7.440,00/annui, oltre spese di € 960,00/annue (n. 12 rate anticipate).

## 4 PROVENIENZA (**all. 9**)

### 4.1. Attuali proprietari

**XXXXXXXXXXXX** nato a Milano il 13.07.1957 CF: R XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà (regime: bene personale):

in forza di atto di divisione in autentica Notaio Carlo Conti di Monza in data 05.12.2016 Repertorio n. 29511 Raccolta n. 20363, trascritto a Milano 1 in data 09.12.2016 al Reg. Gen. n. 80325 e Reg. Part. n. 54428.

A/c dei sig.ri:

XXXXXXXXXXXX nata a Milano il 05.05.1931 CF: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 22.03.1964 CF: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 08.10.1946 CF: XXXXXXXXXXXXX





XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 14.11.1939 CF: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 18.09.1945 CF: XXXXXXXXXXXXX

*\*\*\*L'esperto tiene a precisare che, nel suddetto atto, l'immobile viene descritto come appartamento e identificato catastalmente così come segue:*

*fg. 431, part. 72, sub. 2, Zona Censuaria 2, Categoria A4, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 34 mq., piano T, Rendita € 356,36.\*\*\**

#### 4.2. Precedenti proprietari

4.2.1 XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 08.10.1946 CF: XXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 14.11.1939 CF: XXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 18.09.1945 CF: XXXXXXXXXXXXX;

per la quota di ½ di proprietà (1/6 ciascuno), in forza di dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 29.11.2010 al n. 997 vol. 9990 e trascritta a Milano 1 in data 14.02.2011 al Reg. Gen. n. 8623 e Reg. Part. n. 5751 in morte di XXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 18.12.1912 CF: XXXXXXXXXXXXX e deceduta il 18.08.2010 – accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Carlo Conti di Monza Rep. n. 29511/20363 del 05.12.2016 trascritta a Milano 1 il 09.12.2016 al Reg. Gen. n. 80324 e Reg. Part. n. 54427.

4.2.2 XXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 05.05.1931 CF: XXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 22.03.1964 CF: XXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXX;

per la quota di ½ di proprietà (1/6 ciascuno), in forza di dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Lecco in data 05.07.2002 al n. 26 vol. 297 e trascritta a Milano 1 in data 14.01.2003 al Reg. Gen. n. 2267 e Reg. Part. n. 1494 in morte di XXXXXXXXXXXXX o XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 23.04.1920 CF: XXXXXXXXXXXXX e deceduta il 07.01.2002 – accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Carlo Conti di Monza Rep. n. 29511/20363 del 05.12.2016 trascritta a Milano 1 il 09.12.2016 al Reg. Gen. n. 80323 e Reg. Part. n. 54426.

4.2.3 XXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 18.12.1912 CF: XXXXXXXXXXXXX

per la quota di ½ di proprietà in forza di dichiarazione di successione n. 1650/75 trascritta a Milano 1 in data 08.03.1976 al Reg. Gen. n. 5417 e Reg. Part. n. 4335, in morte della madre XXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 20.03.1895 e deceduta il 02.04.1974 – non risulta trascritta accettazione di eredità in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXX (ultraventennale).

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, depositata in data 22/04/2024 dalla Dott.ssa Elena Barbi, Notaio in Milano, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dall'ispezione per immobile effettuata dalla scrivente alla data del 07/05/2024 presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 10**) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna





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

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

- Nessuna

- **Ipoteca giudiziale**

- Nessuna

- **Ipoteca legale**

- Nessuna

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 27.03.2024 Repertorio n. 7808 trascritto il 11.04.2024 al Reg. Gen. n. 24421 e Reg. Part. n. 18459

- contro **XXXXXXXXXXXX** nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXX, rappresentato dal tutore legale Avv. Massimiliano Vivencio di Lecco, assistito e difeso dall'Avv. Giordano Balossi di Milano

- in favore di XXXXXXXXXXXXX nato a Galatina (Le) il 11.06.1964 CF: XXXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. Antonia Rita Augimeri CF: GMRNNR65PH224M

- Importo atto di precetto € 4.365.964,14 (fondato sulla sentenza n. 217/2023 emessa dalla Corte d'Appello di Milano in data 12.10.2022 e pubblicata in data 24.01.2023)

- Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.*

- **Altre trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo** emessa dal Tribunale di Lecco - Dott. Dario Colasanti e trascritta il 28.12.2018 al Reg. Gen. n. 99929 e Reg. Part. n. 68732 - Procedimento cautelare Rep. n. 494/2018 del 28.11.2018

- promosso da XXXXXXXXXXXXX nato a Galatina (Le) il 11.06.1964 CF: XXXXXXXXXXXXX

- contro XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 13.07.1957 CF: XXXXXXXXXXXXX, rappresentato dal tutore legale Avv. Massimiliano Vivencio di Lecco, assistito e difeso dall'Avv. Giordano Balossi di Milano



Risarcimento danno richiesto: € 4.365.964,14

\* *Annotazione n. 2727 del 10.03.2021 (restrizione di beni).*

- **Altro (Interventi non trascritti)**

Nessuno

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazioni Bruno Srls – Dott. Andrea Bruno - Via Altavanguardia n. 6 Milano - Tel. 02 58312045, e-mail: info@amministrazionibruno.com che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 11)**.

Millesimi dell'immobile pignorato:

- di proprietà: 19,89/1000
- di riscaldamento: 18,16/1000

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 Aprile al 31 Marzo.

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo 2022/2023: € 1.273,53

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2023/2024: € 1.237,30

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 08.05.2023 gravanti sull'immobile per €: 1.698,75 (totale € 85.407,00 per opere di manutenzione sottotetto e copertura condominio) rate dal 10.07.2023 al 10.12.2023 saldate

Totale spese condominiali ordinarie non pagate, scadute alla data della perizia: € 1.855,31 (di cui € 859,57 conguaglio anno 2022/2023 + € 754,18 rate n. 3-4 anno 2023/2024 + € 241,56 rata n. 1 anno 2024/2025)

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.855,31

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento di Condominio.

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

no – barriere architettoniche accertate sia nel fabbricato, per la presenza di una rampa di scale nell'ingresso, sia all'interno dell'immobile oggetto della procedura, il quale presenta il locale bagno non accessibile ai diversamente abili.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 servoscale (dal piano terra al piano rialzato), oltre che per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a € 10.000,00 circa.



## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di divisione del 05.12.2016 reperito risulta che:

- le opere di costruzione relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;
- per le porzioni immobiliari ad uso abitazione in Milano – Via Marchesi Malachia de Taddei n. 14 successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi ovvero Denunce di Inizio Attività.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano così come segue.

TUC – Tessuto Urbano Consolidato

ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (tessuti urbani compatti a cortina) Tessuto urbano di recente formazione – ambito del piano Beruto

Classe di fattibilità geologica e idraulica: Classe II fattibilità con modeste limitazioni

Sensibilità paesaggistica alta – 4

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli di tutela e salvaguardia: nessuno

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Milano rilasciava Licenza di Abitabilità n. 1365 del 31.12.1930.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'esperto non può esprimersi in merito alla conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico, in quanto gli atti di fabbrica risultano indisponibili, e non sono presenti pratiche edilizie relative ad eventuali modifiche successive.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Atti di fabbrica: la Concessione Edilizia n. 2209/1929 PG 97304/1929 risulta indisponibile, in merito alla quale il Comune di Milano inoltrava solo la Licenza di Abitabilità n. 1365 del 31.12.1930 – piano rialzato ad uso abitazione (rif. compendio della casa numero civico 22 di Via Malachia Marchesi De Taddei – ora numero civico 14).
- Modifiche edilizie anni 2009/2019: in data 27.08.2024 il Comune di Milano dichiarava che nulla figura essere stato presentato nel decennio; l'esperto fa presente dunque che non è stata depositata presso il Comune di Milano alcuna richiesta di cambio di destinazione d'uso (con opere) e/o comunicazione di cambio di destinazione d'uso (senza opere).
- Pratiche catastali:
  - planimetria originaria del 23.10.1939 (scheda n. 2172055 progr. n. 12953), dalla quale risulta che l'immobile aveva destinazione abitazione;
  - planimetria del 08.07.2016, presentata per migliore identificazione grafica ai fini della stipula dell'atto di divisione del 05.12.2016, dalla quale risulta che l'immobile aveva destinazione abitazione;
  - planimetria attuale del 09.10.2018, dalla quale risulta che l'immobile ha destinazione ufficio; per completezza, l'esperto estendeva la ricerca e reperiva anche il relativo DOCFA, dal quale non si evince l'indicazione di alcuna pratica edilizia a supporto della richiesta di cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio.



**7.2. Conformità edilizia:**

L'esperto, poiché il titolo edilizio risulta attualmente indisponibile, e dunque potrebbe ritornare disponibile, non è in grado di pronunciarsi né in merito alla conformità edilizia (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel titolo edilizio), né in merito alla conformità dell'immobile visionato rispetto ai vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano, in particolare per quanto concerne il locale bagno, che risulterebbe conforme solo nel caso in cui non sia stato modificato nel tempo; l'esperto pertanto non può indicare tantomeno alcun costo per la presentazione di una nuova pratica edilizia.

Sono/non sono sanabili mediante: -----

Costi stimati: -----

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'immobile visionato risultava conforme alla planimetria catastale del 09.10.2018.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

- nessuno.

L'esperto ribadisce che, nonostante la conformità tra lo stato visionato e quello assentito dall'ultimo titolo catastale, sull'immobile pignorato è stata effettuata una variazione della destinazione d'uso da residenza a ufficio (anno 2018), con modifica della categoria catastale da A4 (abitazioni di tipo popolare) ad A10 (uffici e studi privati), senza però la presenza di alcuna relativa pratica edilizia di cambio d'uso (senza opere), come risulta dalle ricerche edilizie e catastali effettuate (punto 7.1-2.)

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- presentazione pratica catastale per riportare l'immobile alla categoria abitazione.

Costi stimati: € 1.000,00

*\*\*\*L'esperto, a causa della mancanza di un titolo edilizio, si ritiene esonerato da ogni responsabilità in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento sia della regolarità edilizia sia catastale (che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso, sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni), oltre che in merito ai costi dei professionisti e ai costi per le eventuali opere da realizzare in caso di mancato ottenimento delle stesse.\*\*\**

## 8 CONSISTENZA

**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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
<b>PIANO RIALZATO</b>				
Appartamento	mq.	33,20	100%	33,20
		<b>33,2</b> mq. lordi	<b>33,2</b> mq. commerciali	
<b>STIMA</b>				

### 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.

### 9.2. Fonti d'informazione (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo ottimo:

Valore mercato prezzo min. 4.800,00 / prezzo max. 5.300,00 (Euro/mq)

Uffici – stato conservativo ottimo:

Valore locazione prezzo min. 15 / prezzo max. 24,5 (Euro/mq x mese)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Zona: Washington – Po – Vesuvio

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio:

Valore compravendita prezzo min. 5.000,00 / prezzo max. 6.000,00 (Euro/mq)

Zona: Cerchia Circonvallazione

Uffici:

Valore locazione prezzo min. 85,00 / prezzo max. 110,00 (canone annuo €/mq)

- AGENZIE IMMOBILIARI



**9.3. Valutazione LOTTO 003**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento (piano rialzato)	da aggiornare categoria - vedi punto 1.1	33,2	€ 6.000,00	€ 199.200,00
				<b>€ 199.200,00</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 003</b>	€ 199.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.960,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
Spese condominiali scadute e insolte nei due anni anteriori alla data della perizia	-€ 1.855,31
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 186.384,69
<b>arrotondato</b>	<b>€ 186.500,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni OCCUPATO :</b>	€ 139.788,52
decurtazione 25%	
<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**

L'esperto ritiene congruo il canone di locazione ad ufficio pari a € 7.440,00/annui, in quanto corrisponde a circa 19 Euro/mq x mese, che rientra nel range dei valori indicati nelle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate per uffici, in quanto l'immobile si trova in uno stato di conservazione ottimo.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

-----



## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

L'esperto ribadisce che, prima della vendita, dovrà essere effettuata una variazione catastale per riportare l'immobile alla categoria abitazione.

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore Procedente e a mezzo posta ordinaria al debitore esecutato **(all. 14)**.

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.

Con ossequio.

Milano li: 03.09.2024

I'Esperto Nominato



### ALLEGATI

- 1a) Riunione procedure RGE 259/24 + 398/24
- 1b) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario RGE 259/24
- 1c) Accettazione incarico e giuramento esperto RGE 259/24
- 2) Contatti con il custode giudiziario
- 3) Visura storica
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 8a) Contratto di locazione
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11) Informazioni condominiali
- 11a) Regolamento di Condominio
- 12a) Richiesta atti Comune di Milano e relative risposte
- 12b) Pratiche edilizie reperite
- 13a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate





- 13b) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 14) Attestazione di invio alle parti della perizia

