



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 418/2023 + 565/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini

Custode Giudiziario: Avv. Pancrazio Timpano



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in Comune di Milano (MI),
Via Ernesto Breda n. 140

- LOTTO 1: C/2 - Magazzino/Deposito al **sub. 728** - piano T - int. P
- LOTTO 2: C/2 - Magazzino/Deposito al **sub. 729** - piano T - int. Q
- LOTTO 3: C/2 - Magazzino/Deposito al **sub. 730** - piano T - int. R
- LOTTO 4: C/6 - Box / Autorimessa al **sub. 874** - piano S1 - int. 39



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

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI**LOTTO 1 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 728 - PIANO T - INT. P****DESCRIZIONE DEI BENI:**

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: T, interno: P; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito e servizio.**

L'unità immobiliare al piano terra/seminterrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 18,00

DATI CATASTALI:

foglio 83, particella 160, subalterno 728, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 18, Rendita Catastale Euro 53,45, Via Ernesto Breda n. 140, interno P, piano: T.

STATO OCCUPATIVO:

... e i beni immobili risultavano occupati

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: **Euro 18.000,00**

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): **Euro 15.000,00**

LOTTO 2 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 729 - PIANO T - INT. Q**DESCRIZIONE DEI BENI:**

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: T, interno: Q; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito e servizio.**

L'unità immobiliare al piano terra/seminterrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 18,00

DATI CATASTALI:

foglio 83, particella 160, subalterno 729, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 17, Rendita Catastale Euro 53,45, Via Ernesto Breda n. 140, interno Q, piano: T.

STATO OCCUPATIVO:

... immobili risultavano occupati

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: **Euro 18.000,00**

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): **Euro 15.000,00**

LOTTO 3 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 730 - PIANO T - INT. R**DESCRIZIONE DEI BENI:**

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: T, interno: R; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito e servizio.**

L'unità immobiliare al piano terra/seminterrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 18,00

DATI CATASTALI:

foglio 83, particella 160, subalterno 730, zona censuaria 3, **categoria C/2**, classe 8, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 17, Rendita Catastale Euro 53,45, Via Ernesto Breda n. 140, interno R, piano: T.

immobili risultavano occupati

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 18.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 15.000,00

LOTTO 4 - C/6 - BOX/AUTORIMESSA - SUB. 874 - PIANO S1 - INT. 39
--

DESCRIZIONE DEI BENI:

C/6 - Box/Autorimessa, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: S1, interno: 39.

L'unità immobiliare al piano interrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 16,00

DATI CATASTALI:

foglio 83, particella 160, subalterno 874, zona censuaria 3, **categoria C/6**, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 16, Rendita Catastale Euro 87,54, Via Ernesto Breda n. 140, interno 39, piano: S1

ni immobili risultavano occupati

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 32.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 27.000,00

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 13/05/2024 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva di cui al R.G.E. 418/2023 e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 15/05/2024 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, 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, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

1. DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI- FORMAZIONE DEI LOTTI: 1 - 2 - 3 - 4

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), in merito alla divisione delle unità immobiliari oggetto di stima, preso atto che le unità stesse, con categoria catastale C/2 - Magazzino/Deposito e C/6 - Box/Autorimessa, site in Comune di Milano (MI), via Ernesto Breda n. 140, al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 83, mappale 160, sono già distinte catastalmente, ai rispettivi **subalterni 728 - 729 - 730 - 874**, con le rispettive destinazioni d'uso **C/2 e C/6**, e ubicate ai rispettivi piani di appartenenza **T e S1**, nonché, prive di vincoli di pertinenzialità tra le stesse, l'esperto può con certezza affermare che le suddette unità immobiliari sono già predisposte alla **formazione di N. 4 LOTTI**:

- LOTTO N. 1: C/2 - Magazzino/Deposito - Sub. 728 - piano T - interno P;
- LOTTO N. 2: C/2 - Magazzino/Deposito - Sub. 729 - piano T - interno Q;
- LOTTO N. 3: C/2 - Magazzino/Deposito - Sub. 730 - piano T - interno R;
- LOTTO N. 4: C/6 - Box/Autorimessa - Sub. 874 - piano S1 - interno 39.

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

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**LOTTO 1 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 728 - PIANO T - INT. P****2.1. Descrizione dei beni**

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: T, interno: P; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito e servizio.**

2.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante su:

A
3,**2.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 20/05/2024, come segue:**

Dati identificativi:

foglio 83, particella 160, subalterno 728, zona censuaria 3, **categoria C/2**, classe 8, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 18, Rendita Catastale Euro 53,45, Via Ernesto Breda n. 140, interno P, piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione del 05/03/2008 pratica n. MI0206125 in atti dal 05/03/2008 demolizione totale - nuova costruzione (n. 15900.1/2008), con soppressione dei precedenti identificativi, tutti al

fg. 83: mapp. 155 sub. 2, mapp. 155 sub. 701, mapp. 156, mapp. 157 sub. 701, mapp. 157 sub. 702, mapp. 160 sub. 701, mapp. 160 sub. 702, mapp. 160 sub. 704, mapp. 343.

2.4. Coerenze - in contorno da Nord/Ovest in senso orario

Passaggio comune, altra unità immobiliare al sub. 727, verde comune, altra unità immobiliare al sub. 729 medesima ditta intestata.

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

Nessuna.

LOTTO 2 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 729 - PIANO T - INT. Q

2.6. Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: T, interno: Q; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito e servizio.**

2.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante su:

[Redacted text block]

2.8. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 20/05/2024, come segue:

Intestato a:
[Redacted text block]

Dati identificativi:

foglio 83, particella 160, subalterno 729, zona censuaria 3, **categoria C/2**, classe 8, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 17, Rendita Catastale Euro 53,45, Via Ernesto Breda n. 140, interno Q, piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione del 05/03/2008 pratica n. MI0206125 in atti dal 05/03/2008 demolizione totale - nuova costruzione (n. 15900.1/2008), con soppressione dei precedenti identificativi, tutti al fg. 83: mapp. 155 sub. 2, mapp. 155 sub. 701, mapp. 156, mapp. 157 sub. 701, mapp. 157 sub. 702, mapp. 160 sub. 701, mapp. 160 sub. 702, mapp. 160 sub. 704, mapp. 343.

2.9. Coerenze - in contorno da Nord/Ovest in senso orario

Passaggio comune, altra unità immobiliare al sub. 728 medesima ditta intestata, verde comune e vano tecnico, altra unità immobiliare al sub. 730 medesima ditta intestata.

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

Nessuna.

LOTTO 3 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 730 - PIANO T - INT. R

2.11. Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: T, interno: R; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: locale deposito e servizio.

2.12. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante su:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà di un immobile sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: T, interno: R, pignoramento di cui al R.G.E. 418/2023)

2.13. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 20/05/2024, come segue:

Dati identificativi:

foglio 83, particella 160, subalterno 730, zona censuaria 3, **categoria C/2**, classe 8, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 17, Rendita Catastale Euro 53,45, Via Ernesto Breda n. 140, interno R, piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione del 05/03/2008 pratica n. MI0206125 in atti dal 05/03/2008 demolizione totale - nuova costruzione (n. 15900.1/2008), con soppressione dei precedenti identificativi, tutti al fg. 83: mapp. 155 sub. 2, mapp. 155 sub. 701, mapp. 156, mapp. 157 sub. 701, mapp. 157 sub. 702, mapp. 160 sub. 701, mapp. 160 sub. 702, mapp. 160 sub. 704, mapp. 343.

2.14. Coerenze - in contorno da Nord/Ovest in senso orario

Passaggio comune, altra unità immobiliare al sub. 729 medesima ditta intestata, vano tecnico, verde comune e vuoto sul corsello al piano S1, altra unità immobiliare al sub. 731.

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

Nessuna.

LOTTO 4 - C/6 - BOX/AUTORIMESSA - SUB. 874 - PIANO S1 - INT. 39

2.16. Descrizione dei beni

C/6 - Box/Autorimessa, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: S1, interno: 39.

2.17. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante su:

(A
riu

2.18. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 20/05/2024, come segue:

Dati identificativi:

foglio 83, particella 160, subalterno 874, zona censuaria 3, **categoria C/6**, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 16, Rendita Catastale Euro 87,54, Via Ernesto Breda n. 140, interno 39, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 05/03/2008 pratica n. MI0206125 in atti dal 05/03/2008 demolizione totale - nuova costruzione (n. 15900.1/2008), con soppressione dei precedenti identificativi, tutti al fg. 83: mapp. 155 sub. 2, mapp. 155 sub. 701, mapp. 156, mapp. 157 sub. 701, mapp. 157 sub. 702, mapp. 160 sub. 701, mapp. 160 sub. 702, mapp. 160 sub. 704, mapp. 343.

2.19. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Corsello boxes comune, passaggio comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

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

Nessuna.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

3.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140

Dati Agenzia delle Entrate:

Fascia/zona: D35/Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Si premette che le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un fabbricato ubicato nel Comune di Milano, in Via Breda n. 140, in prossimità del sedime ferroviario, altresì, nelle vicinanze della stazione di Milano Greco Pirelli, distante circa 850 mt.

- Il quadro dei servizi risulta sufficiente a contorno dell'edificio, ovvero, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali e attività polifunzionali) si trovano nel raggio di circa 450 mt, verso il Viale Monza, compresi i trasporti pubblici di superficie e la Metropolitana Milanese MM1 fermata Villa San Giovanni.

Lo stabile è distante dal centro cittadino circa 6,0 km e raggiungibile da fuori Milano (Nord/Est) mediante la Via Palmanova e il successivo innesto della Tangenziale Est distante circa 3,5 km, la quale converge in tutte le direzioni autostradali.

3.2. Caratteristiche descrittive esterne

Premessa:

Nei primi anni 2000, la Società immobiliare dante causa dell'odierna proprietà ha acquistato l'area con insistenti fabbricati sita in Milano, via Breda n. 140, distinta in Catasto con i mappali 155, 156, 157, 160 e 343 del foglio 83, confinante nel suo insieme con i mappali 219, 232, ancora 219, 340, 228, 235, 172, 283, 162 del foglio 83 e con la via Breda, già di proprietà della

Società Ferrovie Real Estate s.p.a.; indi, sulla base dei titoli edilizi di cui *infra* al Capitolo specifico, ha eseguito la ristrutturazione edilizia con demolizione totale e ricostruzione di un nuovo edificio, realizzando un complesso immobiliare costituito da un corpo di fabbrica di 5 e 6 piani fuori terra ad uso residenziale, cantine e locali di sgombero al piano seminterrato (indicato come "piano terra" nelle planimetrie catastali e in quelle allegato al regolamento di condominio), e un piano interrato che si sviluppa sotto l'area a verde e sotto l'edificio, adibito a box per auto e cantine, oltre a posti auto scoperti al piano terra.

L'accesso principale dall'esterno all'edificio avviene direttamente dal fronte stradale di Via Ernesto Breda mediante un portone/ingresso principale esterno, il quale conduce mediante un percorso pedonale all'ingresso del corpo scale comune (n. 3), nonché, alle tre unità immobiliari (C/2 - Depositi/Magazzini), poste allo stesso livello. L'accesso alle autorimesse dall'esterno avviene mediante un cancello carraio, il quale immette alla rampa e alle suddette autorimesse, poste al piano S1.

Il fabbricato ha una struttura in elevazione in cemento armato e caratterizzato da colonne in acciaio inclinate poste sulla Via Breda, i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio, le murature perimetrali sono in laterizio e i muri divisorii interni in laterizio, la copertura è in c.a..

- struttura: travi e pilastri in cemento armato e acciaio con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento prevalente in mattoncini, intonaco civile/plastico e in lastre granitiche lungo i percorsi pedonali protetti;
- accesso esterno: portoncino in acciaio e rete interna;
- accesso edificio: portoncino in alluminio termo laccato e vetro;
- atrio ingresso e percorsi interni: pavimentazione in gres^s porcellanato/ceramica, pareti rivestite in pannelli di legno;
- scale: a due rampe parallele rivestite in lastre di granito;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: facciate: ottimo;
- parti comuni: ottime.

3.3. Caratteristiche descrittive interne

LOTTO 1 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 728 - PIANO T - INT. P

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: T, interno: P; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito e servizio.**

- si fa presente che trattasi di piano terra catastale, allo stato di fatto, piano seminterrato;
- porta d'accesso: in legno tamburato (blindata);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica monocottura per tutti i locali;
- pareti e plafoni: intonati a civile e tinteggiati;
- rivestimenti: in ceramica per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non è presente l'impianto di riscaldamento; la produzione di energia dell'acqua calda sanitaria del servizio è fornita da un boiler elettrico;
- impianto di condizionamento: è presente un impianto di condizionamento/pompa di calore tipo split;

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidè e doccia;
- infissi esterni: in alluminio termo laccato;
- infissi interni: in legno scorrevole entro muro per il bagno;
- sistema di protezione: griglia in ferro fissa;
- altezza dei locali: mt. 2,65 circa;
- condizioni generali: buone.

LOTTO 2 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 729 – PIANO T – INT. Q

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: T, interno: Q; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito e servizio.**

- si fa presente che trattasi di piano terra catastale, allo stato di fatto, piano seminterrato;
- porta d'accesso: in legno tamburato (blindata);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica monocottura per tutti i locali;
- pareti e plafoni: intonati a civile e tinteggiati;
- rivestimenti: in ceramica per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non è presente l'impianto di riscaldamento; la produzione di energia dell'acqua calda sanitaria del servizio è fornita da un boiler elettrico;
- impianto di condizionamento: è presente un impianto di condizionamento/pompa di calore tipo split;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico e doccia;
- infissi esterni: in alluminio termo laccato;
- infissi interni: in legno scorrevole entro muro per il bagno;
- sistema di protezione: griglia in ferro fissa;
- altezza dei locali: mt. 2,65 circa;
- condizioni generali: buone.

LOTTO 3 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 730 – PIANO T – INT. R

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: T, interno: R; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale deposito e servizio.**

- si fa presente che trattasi di piano terra catastale, allo stato di fatto, piano seminterrato;
- porta d'accesso: in legno tamburato (blindata);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica monocottura per tutti i locali;
- pareti e plafoni: intonati a civile e tinteggiati;
- rivestimenti: in ceramica per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non è presente l'impianto di riscaldamento; la produzione di energia dell'acqua calda sanitaria del servizio è fornita da un boiler elettrico;
- impianto di condizionamento: è presente un impianto di condizionamento/pompa di calore tipo split;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidè e doccia;

- infissi esterni: in alluminio termo laccato;
- infissi interni: in legno scorrevole entro muro per il bagno;
- sistema di protezione: griglia in ferro fissa;
- altezza dei locali: mt. 2,65 circa;
- condizioni generali: buone.

LOTTO 4 – C/6 – BOX/AUTORIMESSA - SUB. 874 – PIANO S1 – INT. 39

C/6 – Box/Autorimessa, sito in Comune di Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 140, piano: S1, interno: 39.

- porta d'accesso: basculante in lamiera zincata e verniciata di colore bianco;
- pavimento: in piastrelle di ceramica di diversa fattura;
- pareti: intonacati a civile e tinteggiati;
- soffitto: presenza di controsoffitto in pannelli di fibra minerale;
- punto luce: presente.

3.4. Certificazioni energetiche

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 sono fornite dei rispettivi e distinti attestati di prestazione energetica, la cui copia è in allegato al presente elaborato peritale, come segue:

- **LOTTO N. 1: C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 728 - piano T – interno P:**

APE codice identificativo n. 1514600638315, registrato il 04/03/2015, valido fino al 04/03/2025;

- **LOTTO N. 2: C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 729 - piano T – interno Q:**

APE codice identificativo n. 1514600638215, registrato il 04/03/2015, valido fino al 04/03/2025;

- **LOTTO N. 3: C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 730 - piano T – interno R:**

APE codice identificativo n. 1514600638115, registrato il 04/03/2015, valido fino al 04/03/2025.

Per quanto concerne invece l'unità immobiliare pignorata con categoria catastale C/6:

- **LOTTO N. 4: C/6 – Box/Autorimessa - Sub. 874 - piano S1 – interno 39:**

l'esperto precisa che, Non essendo l'unità immobiliare in esame 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.

3.5. Certificazioni di conformità degli impianti

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.

4. STATO OCCUPATIVO

4.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo esterno ed interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 01/06/2024, in modalità congiunta, come da accordi intercorsi con il Custode giudiziario nominato, alla

 beni immobili risultavano occupati

4.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 06/06/2024 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Paolo Emilio Pasolini, Notaio in Monserrato (CA), che fa stato fino al 30/06/2023, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 20/05/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

5.1. Attuale proprietà**PER I BENI IMMOBILI CAT. CATASTALE C/2 DI CUI AI SUBALTERNI 728/729/730 (LOTTI 1/2/3):**

Con atto di compravendita dal Notaio Guarino Ivano, in data 22/09/2009, ai nn. 48134/6856 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data

PER IL BENE IMMOBILE CAT. CATASTALE C/6 DI CUI AL SUBALTERNO 874 (LOTTO 4):

Con atto di compravendita dal Notaio Guarino Ivano, in data 17/01/2013, ai nn. 51638/8030 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data

PER TUTTI I BENI IMMOBILI DI CUI AI SUBALTERNI 728/729/730/874 (LOTTI 1/2/3/4):

Con atto di compravendita dal Notaio Mina Paola, in data 10/03/2015, ai nn. 26244/14453 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 13/03/2015, ai nn. P.C. 18/2015.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

In relazione al suddetto atto di compravendita della nuda proprietà, si rileva la seguente:

Annotazione di Revocazione n. 8925 del 23/07/2020 ai nn. R.G./R.P. 48016/8925:

Soggetti a favore e contro: come nella formalità originaria; Sintesi della Sezione D della nota: il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, ogni diversa e contraria istanza, eccezione o deduzione disattesa e respinta, ha accolto la domanda proposta da parte attrice nei confronti di

10/03/2015, a rogito del Notaio Dott.ssa Mina Paola.

La suddetta annotazione a trascrizione è contenuta nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva riunita.

OSSERVAZIONI – COMUNI AI 3 ATTI DI COMPRAVENDITA SOPRACITATI:

L'esperto si riporta integralmente al contenuto – comune - degli atti di compravendita di cui sopra, laddove viene espressamente enunciato, in sintesi:

- Le parti comuni a tutti i condomini sono catastalmente identificate al foglio 83, mappale 160, subalterno 705, mentre altri beni comuni non censibili (tutti a parte del mappale 160 del foglio 83) sono comuni soltanto ad alcune unità immobiliari e precisamente:

subalterno 706: b.c.n.c. comune alle sole unità ai subb. 723/724/725/726;

subalterno 707: b.c.n.c. comune alle sole unità ai subb. 721/722;

subalterno 708: b.c.n.c. comune alle sole unità ai subb. 719/720;

subalterno 709: b.c.n.c. comune alle sole unità ai subb. 717/718;

subalterno 710: b.c.n.c. comune alle sole unità ai subb. 715/716;

subalterno 711: b.c.n.c. comune alle sole unità ai subb. 733/734/735/736;

subalterno 712: b.c.n.c. comune alle sole unità ai subb. 727/732;

subalterno 713: b.c.n.c. comune alle sole unità ai subb. 728/729/730/731;

subalterno 714: b.c.n.c. comune alle sole unità ai subb. 737/738/739.

- Anche la cabina elettrica distinta col mappale 364 del foglio 83 è compresa nelle parti comuni condominiali, e a tal riguardo, la parte acquirente dichiara di ben conoscere e accettare la relativa servitù a favore dell'ente somministratore dell'energia di cui all'atto in autentica Notaio Edmondo Todeschini in data 20/03/2008 rep. nn. 78/37, trascritto a Milano 1 in data 27/03/2008 R.G./R.P. 19027/11128.

- La parte acquirente prende atto che 15 (quindici) delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare in oggetto sono state realizzate mediante recupero di sottotetto e dichiara al riguardo di ben conoscere il vincolo di pertinenzialità, di cui all'atto in autentica Notaio Ivano Guarino in data 07/11/2007 rep. nn. 46218/6124, trascritto a Milano 1 in data 19/11/2007 ai nn. 87958/51147, in forza del quale dette unità immobiliari non possono essere alienate separatamente dal relativo parcheggio. (*indr.: Non riguarda specificamente le 4 unità immobiliari pignorate*).

5.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 20/05/2024, 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 ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Paolo Emilio Pasolini, Notaio in Monserrato (CA), che fa stato fino al 30/06/2023, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 20/05/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

6.1. 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, altre limitazioni d'uso:

L'esperto si riporta integralmente alla Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, laddove, a pagg. 10-11, indica la trascrizione datata 2005 di atto unilaterale d'obbligo edilizio, nonché, la trascrizione datata 2007 di costituzione di vincolo, entrambi a favore del Comune di Milano, a carico delle rispettive Società immobiliari proprietarie al tempo, inerenti gli - originari - fabbricati, che, demoliti e ricostruiti, hanno dato origine all'edificio in questione.

**6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
IPOTECHE:**

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 17/01/2018**, ai nn. R.G. e R.P. 3515/526, derivante da sentenza di condanna (sentenza n. 11368/2017 del 13/11/2017, RG n. 74929/2014, rep. n. 9132/2017), capitale in Euro 25.000,00, per un totale in Euro 25.000,00, a favore di:

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/07/2020**, ai nn. R.G. e R.P. 48024/8441, derivante da decreto ingiuntivo, capitale in Euro 84.537,56, per un totale in Euro 96.5

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/02/2023**, ai nn. R.G. e R.P. 12034/1874, derivante da decreto ingiuntivo, capitale in Euro 11.381,94, per un totale in Euro 12.000,00, a favore di:

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 06/06/2023**, ai nn. R.G. e R.P. 39619/6285, derivante da sentenza di condanna (sentenza n. 11224/2019 del 05/12/2019, RG n. 5928/2019), capitale in

1/2/3/4); Sintesi della Sezione D della nota: il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, ha respinto l'eccezione e dichiarato l'assenza e assorbita: - condanna al pagamento di un capitale passivo tra loro, alla rifusione delle spese di lite, che si liquidano in complessivi euro 13.431,00 per compensi professionali ed euro 786,00 per spese vive borsuarie, oltre il rimborso forfetario del 15% per spese generali ex art. 2 DM n. 55/2014, Cpa ed Iva come per Legge.

La suddetta nota di iscrizione ipotecaria è in allegato alla presente relazione di stima, per acquisizione tramite piattaforma Sister.

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 06/06/2023**, ai nn. R.G. e R.P. 39620/6286, derivante da sentenza di condanna (sentenza n. 2764/2022 del 25/08/2022, RG n. 88/2022, rep. n.

728/729/730/874 (LOTTE 1/2/3/4); Sintesi della Sezione D della nota: Sezione A: si richiede l'iscrizione dell'ipoteca in pari grado con nota di iscrizione d'ipoteca presentata contestualmente alla presente a favore di [redacted] Corte d'Appello

6.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona fisica, in data 20/05/2024, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, redatta in seno all'esecuzione immobiliare di cui al R.G.E. 418/2023, ha rilevato le ulteriori formalità pregiudizievoli, inerenti il pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 565/2023 (ora riunito) e le n. 3 ipoteche giudiziali iscritte in pari data del 06/06/2023, il tutto come dettagliato *supra* al Paragrafo 6.2..

6.4. In osservanza al quesito del G.E., l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

7. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Professionale Gallé - Luciani, Viale Gran Sasso n. 37 - Milano, che, in data 17/07/2024 ha fornito a mezzo mail le informazioni che seguono:

Spese di gestione condominiale**- LOTTO N. 1: C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 728 - piano T – interno P:**

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: UI 83: € 149,00

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

€ 38,00 (biennio approssimativo)

- LOTTO N. 2: C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 729 - piano T – interno Q:

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: UI 84: € 144,00

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

€ 37,00 (biennio approssimativo)

- LOTTO N. 3: C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 730 - piano T – interno R:

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: UI 85: € 147,00

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

€ 37,00 (biennio approssimativo)

- LOTTO N. 4: C/6 – Box/Autorimessa - Sub. 874 - piano S1 – interno 39:

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: UI 155: € 121,00

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

€ 31,00 (biennio approssimativo)

- Eventuali spese straordinarie deliberate: non conosciuto

- Cause in corso: non conosciuto

- Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

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 gli esecutati 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

8. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano (MI), si attesta dapprima che la costruzione dello stabile ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.

8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (MI)

PRATICHE EDILIZIE INDICATE NEGLI ATTI DI PROVENIENZA:

Dapprima, l'esperto ritiene di riportare, in sintesi, quanto contenuto, in materia urbanistica, negli atti di provenienza di cui *supra* al Paragrafo 5.1.:

La consistenza urbana dell'originario fabbricato era stata realizzata anteriormente al giorno 1 settembre 1967, e, successivamente, non sono state eseguite opere, anche interne, che richiedessero concessioni o autorizzazioni amministrative, ad eccezione delle opere di cui al permesso di costruire in sanatoria n. 1596 in data 18/11/2008 e relativa certificazione di abitabilità/agibilità, (al fine della legittimazione di spazi nel sottotetto utili per la determinazione della volumetria complessivamente utilizzabile).

La demolizione del preesistente edificio e la ricostruzione del nuovo complesso immobiliare sono state eseguite in utilizzo ed in conformità a quanto segue:

- **D.I.A. n. 6888/05 in data 06/07/2005 P.G. 673227/2005**, per ristrutturazione edilizia con demolizione totale e ricostruzione di nuovo edificio;
- **Variante n. 9066/05 in data 22/09/2005 P.G. 924598/2005**, per variante minore non essenziale ex art. 68 R.E.;
- **Comunicazione al Comune di Milano in data 21/12/2005 P.G. 1255/2005**, per subentro della Immobiliare Pascoli s.r.l. alla originaria Immobiliare Verdi s.r.l.;
- **D.I.A. n. 9969/06 in data 11/12/2006 P.G. 1147109/2006**, per variante essenziale ex art. 70 R.E.;
- **D.I.A. n. 9685/07 in data 19/11/2007 P.G. 1007787/2007**, per recupero abitativo di sottotetto e variante essenziale ex art. 70 R.E.;
- **D.I.A. n. 9688/07 in data 19/11/2007 P.G. 1007985/2007**, per realizzazione opere di urbanizzazione primaria sul mappale 365, a scomputo oneri;
- **D.I.A. n. 2581/08 in data 01/04/2008 P.G. 281432/2008**, per variante minore ex art. 68 R.E.;
- **Comunicazione di fine lavori (02/04/2008) unitamente a richiesta di agibilità in data 03/04/2008 P.G. 288664/2008.**

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

In data 18/06/2024, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, Servizi online, l'esperto ha presentato telematicamente l'istanza di accesso agli atti – Modifiche/Ricerca per fascicoli edilizi;

in relazione a tale istanza, già sollecitata più volte, altresì, telefonicamente al Funzionario incaricato, l'esperto segnala che è ancora in attesa di riscontro da parte dell'Ufficio competente.

Per tali incombenze, l'esperto ritiene di dover integrare la presente relazione all'esame della documentazione che sarà visionata ed acquisita, considerata altresì la data della prossima udienza.

Conseguentemente, 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, altresì, preso atto della recente nuova edificazione dell'edificio in questione (anni 2005/2008), nonché, preso atto che le ultime planimetrie catastali in atti, acquisite

dall'esperto, sono datate 2008 (ultimazione lavori), e rappresentano lo stato di fatto rilevato in data sopralluogo, ad eccezione della presenza di sanitari all'interno delle tre unità immobiliari (C/2) a formazione di tre servizi, l'esperto attesta ed espone quanto segue:

8.2. 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, come segue:**

LOTTO 1 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 728 – PIANO T – INT. P

In merito al suddetto LOTTO 1, dal sopralluogo effettuato, l'esperto **attesta che la scheda catastale risulta parzialmente conforme**, precisando che allo stato di fatto, **la difformità rilevata** consiste nella presenza dei sanitari all'interno del locale più piccolo, **a formazione di un servizio** e non indicato nella scheda catastale, tenendo comunque conto che le pareti non sono variate, **e pertanto, difforme dalla scheda catastale.**

LOTTO 2 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 729 – PIANO T – INT. Q

In merito al suddetto LOTTO 2, dal sopralluogo effettuato, l'esperto **attesta che la scheda catastale risulta parzialmente conforme**, precisando che allo stato di fatto, **la difformità rilevata** consiste nella presenza dei sanitari all'interno del locale più piccolo, **a formazione di un servizio** e non indicato nella scheda catastale, tenendo comunque conto che le pareti non sono variate, **e pertanto, difforme dalla scheda catastale.**

LOTTO 3 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 730 – PIANO T – INT. R

In merito al suddetto LOTTO 3, dal sopralluogo effettuato, l'esperto **attesta che la scheda catastale risulta parzialmente conforme**, precisando che allo stato di fatto, **la difformità rilevata** consiste nella presenza dei sanitari all'interno del locale più piccolo, **a formazione di un servizio** e non indicato nella scheda catastale, tenendo comunque conto che le pareti non sono variate, **e pertanto, difforme dalla scheda catastale.**

LOTTO 4 – C/6 – BOX/AUTORIMESSA - SUB. 874 – PIANO S1 – INT. 39

In merito al suddetto LOTTO 4, dal sopralluogo effettuato, l'esperto **attesta che non vi sono difformità.**

REGOLARIZZAZIONI E COSTI - DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI - LOTTI 1/2/3:

Per emendare le difformità riscontrate, a prescindere dalla documentazione relativa alle pratiche edilizie Comunali che verranno acquisite, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie, ovvero, richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre per lo stato di fatto e in ordine alle normative edilizie vigenti, anche in relazione al Decreto Salva Casa 2024, in via di approvazione, nonché, per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali.

I **costi medi professionali** per la redazione della/e pratica/e edilizia/e (alla data attuale) che coinvolgono le unità immobiliari **di cui ai LOTTI 1/2/3** possono essere preventivamente indicativamente in € 1.500,00, 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 (pratica unica), nonché, per le rettifiche della documentazione catastale, i costi possono essere preventivamente in € 500,00, **per un totale in € 3.000,00 per tutti e tre i LOTTI**, (infra al Capitolo "Adeguamenti e correzioni di stima").

9. CONSISTENZA

9.1. 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 per ogni singolo LOTTO:

LOTTO 1 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 728 - PIANO T - INT. P

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magaz./Dep. Sub. 728	mq.	18,00	100%	18,00
Totale	mq.	18,00		18,00

LOTTO 2 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 729 - PIANO T - INT. Q

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magaz./Dep. Sub. 729	mq.	18,00	100%	18,00
Totale	mq.	18,00		18,00

LOTTO 3 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 730 - PIANO T - INT. R

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magaz./Dep. Sub. 730	mq.	18,00	100%	18,00
Totale	mq.	18,00		18,00

LOTTO 4 - C/6 - BOX/AUTORIMESSA - SUB. 874 - PIANO S1 - INT. 39

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box Sub. 874	mq.	16,00	100%	16,00
Totale	mq.	16,00		16,00

10. STIMA

10.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

Per quanto concerne l'ubicazione del compendio immobiliare di cui sono parte integrante i beni immobili pignorati, suddivisi per i rispettivi LOTTI, ovvero, considerata l'appartenenza degli stessi ad una zona periferica di Milano, in zona Precotto, **l'esperto comunque ritiene di esprimersi positivamente in merito**, proprio in relazione alla vicinanza dei servizi di supporto sia alla residenza sia alle altre destinazioni d'uso (come il caso in questione), compresi i trasporti pubblici di superficie e la metropolitana, presenti nelle immediate vicinanze, altresì, in relazione alla vicinanza delle arterie di comunicazione ed importanti, quale Viale Monza, di conseguenza, l'esperto ritiene di affermare che i beni immobili possono godere al tempo stesso delle condizioni di ottima appetibilità, mirata proprio alla vicinanza dei servizi di cui sopra, nonché, in relazione alla strategia di comunicazione.

Per quanto concerne il fabbricato, la manutenzione e tutti gli aspetti correlati alle infrastrutture, facciate ed impiantistica generale al suo esterno e parti comuni, l'esperto conferma che le condizioni generali sono da ritenere ottime, tenendo in considerazione la recente edificazione del compendio immobiliare.

In merito alle unità immobiliari oggetto di stima di cui ai LOTTI 1, 2, 3 e 4, ubicate ai rispettivi piani di appartenenza, si conferma quanto precedentemente descritto.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, 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 definiti in sintesi e in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, rispettive destinazioni d'uso, ubicazione all'interno del compendio immobiliare, caratteristiche tipologiche, materiali impiegati e presenza di impiantistica generale di qualsiasi natura, esposizione dei locali e presenza dei servizi, per quanto concerne i tre depositi, ubicazione e capacità di manovra per quanto concerne il box, altezza delle unità immobiliari e possibili trasformazioni in merito ai tre depositi di cui ai Lotti 1, 2 e 3, in quanto sono confinanti tra loro;

- tali analisi sopra descritte saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, saranno necessariamente correlate all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano - Via Ernesto Breda e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq..

10.2. 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 2023

10.3. 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**, che viene definito dall'esperto come da calcolo analitico nelle tabelle di seguito esposte per ogni singolo LOTTO:

LOTTO 1 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 728 - PIANO T - INT. P

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Mag./Dep. Sub. 728	piano terra	18,00	€ 1.100,00	€ 19.800,00
Totale		18,00		€ 19.800,00
Totale arrotondato				€ 20.000,00

LOTTO 2 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 729 - PIANO T - INT. Q

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Mag./Dep. Sub. 729	piano terra	18,00	€ 1.100,00	€ 19.800,00
Totale		18,00		€ 19.800,00
Totale arrotondato				€ 20.000,00

LOTTO 3 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 730 - PIANO T - INT. R

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Mag./Dep. Sub. 730	piano terra	18,00	€ 1.100,00	€ 19.800,00
Totale		18,00		€ 19.800,00
Totale arrotondato				€ 20.000,00

LOTTO 4 - C/6 - BOX/AUTORIMESSA - SUB. 874 - PIANO S1 - INT. 39

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Box Sub. 874	piano S1	16,00	a corpo	€ 34.000,00
Totale		16,00		€ 34.000,00
Totale arrotondato				€ 34.000,00

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PIENA PROPRIETA'	
LOTTO 1 - SUB. 728 - C/2 - MAGAZ./DEP. - PIANO T	€ 20.000,00
LOTTO 2 - SUB. 729 - C/2 - MAGAZ./DEP. - PIANO T	€ 20.000,00
LOTTO 3 - SUB. 730 - C/2 - MAGAZ./DEP. - PIANO T	€ 20.000,00
LOTTO 4 - SUB. 874 - C/6 - BOX/AUTOR. - PIANO S1	€ 34.000,00
TOTALE VALORE - LOTTI: 1 + 2 + 3 + 4	€ 94.000,00

OSSERVAZIONI:

L'esperto ritiene di precisare che, stante che le due esecuzioni immobiliari riunite di cui al R.G.E. 418/2023 + 565/2023 hanno per oggetto i medesimi beni immobili, ai subalterni 728/729/730/874 (LOTTI 1/2/3/4), pignorati per l'intero, ovvero, la quota complessiva del 100%, sia del diritto di usufrutto in capo a TOSCA MAURIZIO, sia del diritto di nuda proprietà in capo a ARDHAOUI ARBI, la suddetta valutazione di stima inerisce la piena proprietà, per la quota intera; comunque, per completezza espositiva, l'esperto ritiene di procedere anche in ordine a quanto segue:

CALCOLO DELL'USUFRUTTO E VALUTAZIONE DELLA NUDA PROPRIETA':

Per determinare il valore della nuda proprietà, si procede necessariamente a determinare il valore dell'usufrutto vitalizio a favore del Signor TOSCA MAURIZIO che attualmente ha un'età di anni 65, essendo nato il 14/06/1959.

La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso d'interesse legale corrente del 2,50% (Dm Economia 29/11/2023).

Il valore della nuda proprietà si ottiene dal valore dell'usufrutto determinato moltiplicando lo stesso per il coefficiente in relazione all'età del beneficiario, nel caso di specie: 20,00.

Per cui secondo il calcolo seguente:

LOTTI 1/2/3 (cadauno):

Valore della piena proprietà	€ 20.000,00 x 2,50%	= €	500,00
Valore dell'usufrutto	= € 500,00 x 20,00	= €	10.000,00
Valore della nuda proprietà	= € 20.000,00 - € 10.000,00	= €	10.000,00

LOTTO 4:

Valore della piena proprietà	€ 34.000,00 x 2,50%	= €	850,00
Valore dell'usufrutto	= € 850,00 x 20,00	= €	17.000,00
Valore della nuda proprietà	= € 34.000,00 - € 17.000,00	= €	17.000,00

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**11.1. Adeguamenti e correzioni della stima**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, 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 1, 2 e 3 esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico dei seguenti LOTTI:

LOTTO 1 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 728 - PIANO T - INT. P

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 20.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.000,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 38,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 1.000,00
Totale	€ 17.962,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati - LOTTO 1

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: € 18.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 15.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 1	€ 18.000,00
---	--------------------

LOTTO 2 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 729 - PIANO T - INT. Q

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 20.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.000,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 37,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 1.000,00
Totale	€ 17.963,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati - LOTTO 2

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: € 18.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 15.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 2	€ 18.000,00
---	--------------------

LOTTO 3 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 730 - PIANO T - INT. R

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 20.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.000,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 37,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 1.000,00
Totale	€ 17.963,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00

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: € 18.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 15.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 3	€ 18.000,00
---	--------------------

LOTTO 4 – C/6 – BOX/AUTORIMESSA - SUB. 874 – PIANO S1 – INT. 39
--

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 34.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.700,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 31,00
Totale	€ 32.269,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 32.000,00

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: € 32.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 27.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 4	€ 32.000,00
---	--------------------

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA	
LOTTO 1 - SUB. 728 - C/2 - MAGAZ./DEP. - PIANO T	€ 18.000,00
LOTTO 2 - SUB. 729 - C/2 - MAGAZ./DEP. - PIANO T	€ 18.000,00
LOTTO 3 - SUB. 730 - C/2 - MAGAZ./DEP. - PIANO T	€ 18.000,00
LOTTO 4 - SUB. 874 - C/6 - BOX/AUTOR. - PIANO S1	€ 32.000,00
TOTALE VALORE - LOTTI: 1 + 2 + 3 + 4	€ 86.000,00

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.

12. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

13. 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.

14. CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 24 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), li 22 Luglio 2024

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico

**ALLEGATI:**

- 1) N. 4 visure storiche catastali
- 2) N. 4 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) elaborato planimetrico + elenco subalterni
- 5) ispezione ipotecaria per persona fisica
- 6) N. 4 note trascrizione/iscrizione pignoramento riunito/3 ipoteche giudiziali
- 7) copia N. 3 atti provenienza
- 8) copia istanza accesso atti presso Comune Milano (MI)
- 9) mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 10) mail richiesta e riscontro presso Amministrazione Condominiale
- 11) documentazione fotografica
- 12) N. 3 visure APE