

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. 516/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Rita Bottiglieri

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: IMMOBILI A-L-M

Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 - Milano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1-T-1

Categoria: D/8 [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio 279, particella 127, subalterno 702

Corpo L

Beni in: Milano Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 279, particella 127, subalterno 736

****L'esperto evidenzia che l'unità immobiliare si trova al piano T anziché al piano S1****

Corpo M

Beni in: Milano Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 279, particella 127, subalterno 737

****L'esperto evidenzia che l'unità immobiliare si trova al piano T anziché al piano S1****

Stato occupativo

Al sopralluogo liberi

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari (non debitori)

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 296.000,00

da occupato: € -----



Originato dai precedenti fg. 279, part. 127, sub. 1-2.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Parte comune, vuoto su interrato, sub. 737, cortile comune.

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

Nessuna

CORPO: M

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **posto auto** scoperto al piano terra.

All'unità immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni condominiali ed in particolare il seguente bene comune non censito, anch'esso oggetto di pignoramento, la cui quota sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alla propria unità:

- Fg. 279 Mapp. 127 Sub. 701 - Via delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piani S1-T-1-2-3-4-5: parti comuni (ingressi, vani scala, ascensori, locali tecnici, corselli, rampe, corridoi di accesso alle unità, cortili, spazi verdi ecc).

Originato dai precedenti fg. 279, part. 127, sub. 1-2.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

R. [redacted] con sede in [redacted] Piazza della [redacted]
quota di 1/1 di proprietà.

Eventuali comproprietari (non debitori):

Nessuno

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

Intestati: [redacted]

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 737**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 13 mq., Superficie catastale totale 13 mq., Rendita € 88,62

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

L'esperto evidenzia che l'unità immobiliare si trova al piano T anziché al piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione nel classamento del 23/07/2012 protocollo n. MI0598693 in atti dal 23/07/2012 variazione di classamento (n. 60391.1/2012);



- Variazione del 07/09/2011 protocollo n. MI1100633 in atti dal 07/09/2011 fusione, frazionamento e cambio d'uso (n. 522381.1/2011).

Originato dai precedenti fg. 279, part. 127, sub. 1-2.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Sub. 736, vuoto su interrato, sub. 738, cortile comune.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Municipio 3 della Città Metropolitana di Milano (Porta Venezia, Città Studi, Lambrate), che si estende verso est dal centro cittadino, con una superficie di circa 14 kmq. ed una popolazione di circa 140.500 abitanti, e comprende i seguenti quartieri: Cimiano, Rottolè-Quartiere Feltre, Buenos Aires-Porta Venezia-Porta Monforte, Città Studi, Lambrate-Ortica, Loreto e Parco Forlanini-Cavriano.

Fascia/zona: periferica/LAMBRATE/, RUBATTINO, ROMBON.

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: nelle vicinanze sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica statali o paritari, tra cui 8 scuole dell'infanzia (paritarie), 5 scuole primarie (3 statali, 2 paritarie), 3 scuole secondarie di I grado (1 statale 2 paritarie), 4 scuole secondarie di II grado (1 statale 3 paritarie), 1 istituto comprensivo statale (che raggruppa scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di I grado); all'interno del municipio 3 si trova la sede principale del Politecnico di Milano, in Città Studi, dove sono presenti anche alcune facoltà e alcune strutture della Statale, come Medicina, Veterinaria, Farmacia, Odontoiatria, Agraria, Scienze matematiche, fisiche e naturali; sono presenti aree a verde pubblico, tra cui il Parco Lambro e il Parco della Lambretta; dal punto di vista dei servizi è presente l'Istituto Clinico Città Studi, ex Santa Rita, una struttura privata ad indirizzo polispecialistico che opera sia in regime di accreditamento con il SSN che in regime privatistico, oltre che la Fondazione IRCCS con l'Istituto Nazionale dei Tumori (INT), che svolge attività di assistenza sanitaria e ricerca biomedica e sanitaria, e l'Istituto Nazionale Neurologico Carlo Besta per la cura e la ricerca delle malattie neurologiche; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui due Centri di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il "Punto e virgola" e il "Padre Piamarta", che offrono servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti nei quartieri periferici di Milano, due Musei la Casa-museo Boschi Di Stefano e la Casa-museo Spazio Tadini, due biblioteche rionali la "Venezia" e la "Valvassori Peroni", che con i suoi 2500 mq. è la più ampia del sistema bibliotecario urbano milanese (al primo piano c'è una sezione destinata agli ipovedenti gestita dall'Associazione Nazionale Subvedenti) e ospita anche un Auditorium comunale da 250 posti; sono presenti diversi impianti sportivi per praticare numerosi sport per adulti, ragazzi e bambini (calcio, beach volley, baseball, rugby, ginnastica, atletica, atletica leggera, rugby, fitness, tennis, nuoto, baseball e softball); dal punto di vista commerciale



nell'intorno sono presenti diverse attività - negozi al dettaglio, farmacie, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub - oltre ad alcuni centri commerciali nelle strade provinciali non lontano dall'immobile.

Principali collegamenti pubblici: l'immobile è ben servito dal punto di vista infrastrutturale, dista circa 600 m. dalla stazione ferroviaria Milano Lambrate, la quarta più grande stazione milanese dopo Milano Centrale, Milano Porta Garibaldi e Milano Rogoredo, servita anche dalla linea S9 (Saronno-Seregno-Milano-Albairate) del servizio ferroviario suburbano di Milano e dalla linea M2 (verde) della metropolitana di Milano; nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, in particolare le linee 33 (nelle vicinanze prossime dell'immobile)-39-54-75.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km svincolo autostradale Lambrate per A51 Tangenziale Est di Milano che conduce alle Autostrade A1 Milano Napoli e A4 Torino Trieste.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Edificio costruito negli anni 80/90 del secolo scorso costituito: su fronte strada da cinque piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e un piano a terrazzo con deposito; su fronte interno da tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto con balcone e terrazzo.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco civile per esterni con parti interne faccia a vista;
- accesso: cancello pedonale e carraio in acciaio con aperture elettriche;
- scala fronte strada: di forma tonda con gradini in c.a. e rivestimento in serizzo; pianerottoli in resina;
- scala interna: di forma ellittica con gradini in c.a. e rivestimento in serizzo - in parte da completare;
- ascensore: n. 2 ascensori comuni (scala fronte strada – funzionante; scala interna – non funzionante);
- portineria: non presente;
- impianto idrico: scaldacqua multigas condominiale installato nei locali siti al piano 3° scala A terrazzo - mod. BGM150Q/BA;
- impianto termico/condizionamento: n. 3 pompe di calore condominiali per la climatizzazione estiva e invernale dell'edificio, con controllo autonomo della temperatura di ogni unità immobiliare – Marca DAIKIN modelli: A) RXYQ16P B) RXYQ18P C) RXYQ14P;
- condizioni generali dello stabile: buone, ma con alcune parti comuni da ripristinare.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

CORPO: A

Locali ad uso spazio espositivo/commerciale al piano terra, con passaggio coperto/aperto, portico e cortile di proprietà, collegati:

- tramite una scala interna al locale ad uso ufficio (spazio espositivo) al piano primo, con ripostiglio, bagno e balcone;
- tramite un'altra scala interna e montacarichi ai locali ad uso deposito s.p.p. al piano interrato, con antibagno/bagno.



- esposizione: su più lati;
- pareti: imbiancate, ma prive di rivestimenti nei bagni; presenza di umidità da risalita al piano interrato e al piano terra (vano scala) e presenza di esfoliazioni della pittura al piano primo;
- pavimenti: in resina/gettata di cemento;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato;
- porta d'accesso: in alluminio verniciato di colore nero e vetro e in alluminio anodizzato e vetro;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia con presenza di cavi privi di frutti e placchette - funzionamento non verificato;
- imp. idrico: sotto traccia (piano interrato e primo) – funzionamento non verificato;
- imp. termico/condizionamento: funzionamento non verificato;
- servizio igienico: piano interrato: attrezzato con lavabo (antibagno) e wc (bagno) - piano primo: attrezzato con lavabo e w.c.;
- scale interne: in ferro verniciate di colore grigio;
- montacarichi: non funzionante (marca Domus Lift), che collega il piano terra al piano interrato;
- altezza dei locali: piano terra: m. 5,44 – m. 2,30 – m. 2,20 – m. 2,10; piano interrato da m. 1,80 fino a m. 4,50; piano primo m. 3,05 – m. 2,30 – m. 2,60;
- condizioni generali: discrete – in fase di completamento finiture; presenza di umidità da risalita al piano interrato/terra.

CORPO: L

Posto auto scoperto al piano terra.

- pavimenti: in autobloccanti;
- altezza: in parte (1/3) sotto balconi altezza m. 1,47 circa – non adeguata al parcheggio di auto, ma solo di cicli/motocicli;
- accesso: cancello di ingresso di dimensioni non adeguate al passaggio di auto berlina, ma solo di auto utilitarie e di cicli/motocicli;
- condizioni generali: discrete/buone.

CORPO: M

Posto auto scoperto al piano terra.

- pavimenti: in autobloccanti;
- altezza: in parte (1/3) sotto balconi altezza m. 1,47 circa – non adeguata al parcheggio di auto, ma solo di cicli/motocicli;
- accesso: cancello di ingresso di dimensioni non adeguate al passaggio di auto berlina, ma solo di auto utilitarie e di cicli/motocicli;
- condizioni generali: discrete/buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.



[REDACTED] amministratore unico

in forza di atto di vendita immobiliare a rogito Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano, in data 14.10.2009 Repertorio [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il 15.10.2009 al n. [REDACTED] serie 1T e trascritto a Milano in data 15.10.2009 al Reg. Gen. n. [REDACTED] Reg. Part. n. [REDACTED] acquistava un intero fabbricato in corso di ristrutturazione censito al fg. 279 mapp. 127 sub. 1 e 2 piani S2-S1-T-1-2-3-4-5

A/c della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] in persona di [REDACTED] quale amministratore unico.

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto a rogito Dott. Letterio Scordo, Notaio in Cuggiono, in data 05.10.2006 Repertorio n. [REDACTED] registrato a Magenta il 20.10.2006 al [REDACTED] serie 1T e trascritto a Milano in data 21.10.2006 al Reg. Gen. n. 87856 e Reg. Part. n. 52529 acquistava un intero fabbricato strumentale di quattro piani fuori terra e due interrati, comprendente anche un'abitazione.
- [REDACTED] con sede in Francia [REDACTED] in forza di decreto di trasferimento immobili Rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] al Reg. Gen. n. [REDACTED] Reg. Part. n. [REDACTED]
- [REDACTED] in forza di atto pubblico del 07.01.1988 Voltura in atti dal 17.06.1991 Rep. [REDACTED] a firma Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano, registrato a Milano al n. 945 il 19.01.1988 (n. 5652.1/1991).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, al 17/06/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano alla data del 22/12/2021 (**all. 9**) 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 iscritta il 22.12.2016 al Reg. Gen. n. [redacted] e Reg. Part. n. [redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo Rep. [redacted] del [redacted]

contro [redacted] L. - [redacted]

a favore di [redacted]

Importo capitale € 27.157,46; importo ipoteca € 35.858,87

****L'esperto evidenzia che, tra la documentazione agli atti, è presente un ulteriore Ricorso per Decreto Ingiuntivo n. 27399 del 09.11.2018 contro RIMEMBRANZE S.R.L. e a favore di [redacted] che non risulta però trascritto, in quanto non è presente nell'ispezione ipotecaria effettuata - importo € 17.136,78****

Ipoteca giudiziale iscritta il [redacted] al Reg. Gen. n. [redacted] e Reg. Part. n. [redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo Rep. [redacted] del [redacted]

contro [redacted] - [redacted]

a favore di Avv. [redacted] nato a Milano il 02.10.1971 CF: [redacted]

Importo € 5.252,83

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09.06.2018 Repertorio n. [redacted] trascritto il [redacted] al Reg. Gen. n. [redacted] e Reg. Part. n. [redacted]

contro RIMEMBRANZE S.R.L. con sede in Milano - [redacted]

in favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano - Viale Brenta n. 18/B CF e Partita Iva: 09966380967 e per essa, quale mandataria per la gestione dei crediti, DOBANK SPA con sede in Verona - Piazzetta Monte n. 1

Grava per la quota dell'intero dei beni.

Pignoramento del 20.04.2021 Repertorio n. 4776 trascritto il 20.05.2021 al Reg. Gen. n. 39310 e Reg. Part. n. 27374

contro [redacted] con sede in Milano - [redacted]

in favore di [redacted] con sede in Milano - Viale Brenta n. 18/B CF e Partita Iva: [redacted] e per essa, quale mandataria per la gestione dei crediti, DOVALUE SPA (nuova denominazione assunta da DOBANK SPA) con sede legale in Verona - Viale dell'Agricoltura n. 7, CF: 00390840239 e Partita Iva: 02659940239, rappresentata e difesa



tuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

CORPO: L

Millesimi di proprietà e gestione: 4,172/1000 (n. 23)

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2020/2021: € 285,98

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2021/2022: € 177,42

Totale pesa condominiali non pagate: € 1.305,04 di cui negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 463,40 (€ 285,98+€ 177,42 inclusa rata n. 5 del 01.08.2022)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per €..... - non comunicate.

Cause in corso: non comunicate.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate.

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

CORPO: M

Millesimi di proprietà e gestione: 4,172/1000 (n. 24)

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2020/2021: € 285,98

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2021/2022: € 177,42

Totale pesa condominiali non pagate: € 1.305,04 di cui negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 463,40 (€ 285,98+€ 177,42 inclusa rata n. 5 del 01.08.2022)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per €..... - non comunicate.

Cause in corso: non comunicate.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate.

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento del Condominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO: A

Barriere architettoniche accertate in prossimità dell'ingresso al piano terra, dove sono presenti due gradini, e al piano interrato, dove è presente un locale bagno accessibile ai portatori di handicap, tramite montacarichi di dimensioni idonee (di cui non è stato possibile verificare il funzionamento), ma con sanitari non a norma disabili.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 2 rampe, oltre che per la fornitura e posa di sanitari nel locale bagno è pari a € 2.000,00 circa.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967; dall'atto di provenienza al debitore reperito risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in base a Concessione per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 14.11.1985 n. 581 Atti 188465/381/84, mentre i lavori di ristrutturazione in corso al momento dell'acquisto sono iniziati in base a Denuncia di Inizio Attività PG 76887/2006 del 02.08.2006 presentata dalla MI-
[REDACTED] per ristrutturazione architettonica con opere di demolizione e ricostruzione interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso da scuola a residenza.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in ambito:

TUC Tessuto Urbano Consolidato – TRF Tessuto Urbano di recente formazione – ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile: Tessuti Urbani compatti a cortina (Nuclei storici esterni)

Sensibilità paesaggistica alta (4)

Fattibilità geologica e idraulica: Classe II fattibilità con modeste limitazioni / Classe III fattibilità con consistenti limitazioni

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca di costruzione, in quanto il Comune rilasciava la C.E. n. 1311 del 01.12.1992 con Nulla Osta del 24.04.1991.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto il Comune di Milano rilasciava il Permesso di Costruire a Parziale Sanatoria n. 503 del 26.06.2012, con comunicazione di fine lavori e collaudo del 24.07.2012.

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. 11):

In data 13.01.2022 l'esperto depositava presso il Comune di Milano la richiesta di visura atti edilizi (ricevuta n. VISURA_PF_2022_213), in merito alla quale in data 17.03.2022 e poi ancora in data 22.03.2022, presso la Cittadella degli Archivi – Via Gregorovius n. 15, prendeva visione dei fascicoli relativi agli atti di fabbrica e alla pratica edilizia annullata e infine in data 23.03.2022, presso gli Uffici di Via Sile n. 8, prendeva visione delle successive pratiche edilizie, che, a seguito del pagamento dell'importo per l'estrazione delle copie, venivano inoltrate in formato digitale in data 31.03.2022; solo a seguito dell'analisi della copiosa documentazione reperita, veniva alla luce l'esistenza di un Permesso di Costruire a parziale Sanatoria e completamento lavori, relativo a difformità in merito alla DIA del 02.08.2006, non presente tra la documentazione reperita; pertanto, in data 06.04.2022, l'esperto inviava ulteriore richiesta di visura atti presso l'Ufficio Condono di Via Sile 8 e in data 23.05.2022 riceveva la documentazione richiesta.

L'esperto, in particolare, reperiva la seguente documentazione:

- C.E. n. 98644 del 09.05.1983 per la costruzione di una scuola privata di informatica – benessere dei Vigili del Fuoco n. 138217 del 22.06.1983 (rif. precedenti progetti n. 138217 del 26.11.1982).
- C.E. n. 581/85 del 14.11.1985 atti 188645/381/84 per la costruzione di un edificio ad uso scolastico (2 e 5 piani fuori terra, piano soppalco spp e piano cantinato uso cantine, servizi tecnologici e parcheggi in esecuzione al Piano Particolareggiato del 25.01.1985); successiva Variante (Comunicazione art. 15 P.G. 0119905 del 16.04.1988) depositata il 13.03.1989 n. 28663/88; istanza di proroga del termine di inizio lavori presentata il 18.10.1986 atti 370201/83145/86; benessere dei Vigili del Fuoco n. 138217 del 09.06.1989 (rif. precedenti progetti n. 138217 del 26.11.1982); successiva Variante de-



positata il 12.11.1990 al n. 18393/89; fine lavori del 25.05.1989 P.G. 0176907.40025.

- C.E. n. 1311 del 01.12.1992 con Nulla Osta del 24.04.1991 con relativi disegni di progetto.
- D.I.A. del 02.08.2006 P.G. 768887/2006 del 19.09.2006 prog. 7598/2006 per redistribuzione architettonica con opere di demolizione e ricostruzione interna/esterna e cambio di destinazione d'uso da scuola a residenza (monetizzazione) con relativi disegni di progetto – monetizzazione cambio d'uso (€ 112.906,41) w.f. 7598/2006, con reversale di pagamento n. 8302/2007 del 17.05.2007.
- Permesso di Costruire a parziale Sanatoria e completamento lavori prog. 6927/2011 prot. 394344000 presentato il 25.05.2011 (relativa a difformità in rif. alla DIA 7598/2006), oltre alle successive integrazioni richieste dal Comune di Milano (ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011), rilasciato il 26.06.2012 n. 503, con comunicazione di fine lavori e collaudo del 24.07.2012.
- D.I.A. del 03.08.2011 P.G. 587252/2011 del 08.08.2011 progr. 9778/2011 per recupero abitativo di sottotetto con modifica della pendenza della copertura di una porzione di tetto e realizzazione di una serra sul terrazzo piano quinto - diffida dall'eseguire le opere del 22.08.2011, relazione istruttoria del 03.09.2011, comunicazione di reato all'autorità giudiziaria PG 2011/10/15/18 e archiviazione del fascicolo del 18.01.2021.
- D.I.A. P.G. 646428/2012 del 15.10.2012 progr. 15966/2012 per la demolizione e ricostruzioni di tavolati interni con annessione di un locale da un'unità immobiliare ad un'altra, senza variazione di numero di unità immobiliari (rif. unità al sub. 740)

7.2. Conformità edilizia:

CORPO: A

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato -immobile in fase di completamento mancante solo di alcune finiture- e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

Parti esterne:

- l'ingresso dal passaggio coperto allo spazio espositivo è privo di porta;
- nel portico il gradino, in prossimità del passaggio coperto aperto, è in posizione differente.

Piano terra:

- il vano scala, che conduce al piano interrato s.p.p., è sprovvisto di porta;
- il vano scala che conduce al piano primo è privo della parete (parapetto) verso la parte finestrata;
- il locale tecnico è sprovvisto di porta.

Piano interrato:

- il bagno e l'antibagno hanno larghezza inferiore, ma superiore ai minimi consentiti.

Piano primo:

- l'altezza del locale ufficio è pari a m. 3,04 e la scala ha un parapetto in muratura di altezza m. 1,10 c.ca;
- la larghezza (lato porta) del locale ripostiglio è maggiore ed è stato ribassato ad altezza di m. 2,30 e m. 2,60;
- la larghezza (lato porta) del locale wc è minore ed è stato ribassato ad altezza di



m. 2,60.

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi rilevati sono sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria.

Costi stimati: € 4.000,00 (inclusi Corpi L-M).

L'esperto rilevava in loco la seguente non conformità al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene del Comune di Milano, ma, poiché l'immobile è stato sanato sulla base della suddetta Sanatoria rilasciata dal Comune di Milano, tale difformità, verosimilmente, va in deroga agli strumenti urbanistici e dunque non dovrà essere rimediata; riguardo la presentazione della nuova sanatoria, però, l'esperto si ritiene esonerato da ogni responsabilità in merito a tale difformità e non si pronuncia né in merito all'ottenimento del titolo edilizio, 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), né in merito ai costi per le opere di eventuali demolizioni/costruzioni da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa:

- il piano terra, destinato a spazio espositivo polifunzionale, è direttamente aperto sul piano interrato destinato a deposito s.p.p., tramite apertura con parapetto, ne consegue che i rapporti aero-illuminanti del locale ad uso spazio espositivo/commerciale non sono verificati.

Per quanto riguarda invece le opere di finitura (ad es. posa porte), le stesse non verranno quantificate e scorporate negli adeguamenti e correzioni della stima, in quanto l'immobile è ancora in fase di completamento, condizione già considerata nel valore di stima.

CORPO: L

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

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

- è indicata graficamente un'aiuola, anziché il posto auto;
- non è stata indicata graficamente la soletta del balcone del piano primo, soprastante parte del posto auto, che si trova ad un'altezza da terra pari a m. 1,47.

CORPO: M

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

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

- è indicata graficamente un'aiuola, anziché il posto auto;
- non è stata indicata graficamente la soletta del balcone del piano primo, soprastante parte del posto auto, che si trova ad un'altezza da terra pari a m. 1,47.

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi rilevati (Corpi L-M) sono eventualmente sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria; l'esperto però si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia (monetizzazione delle aree con cambio d'uso a parcheggi), 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, né in merito ai costi per le eventuali opere di ripristino da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa.



Costi stimati: inclusi nel Corpo A.

7.3. Conformità catastale

CORPO: A

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

Parti esterne:

- nel portico il gradino, in prossimità del passaggio coperto aperto, è in posizione differente;
- il passaggio coperto aperto, verso il lato cortile, è privo della parete a chiusura
- nel cortile di proprietà è presente una nicchia ad altezza di m. 2,05 dotata di sportelli, contenente gli impianti di aerazione/condizionamento.

Piano terra:

- il vano scala che conduce al piano primo è privo della parete (parapetto) verso la parte finestrata;

Piano interrato:

- il bagno e l'antibagno hanno larghezza inferiore.

Piano primo:

- l'altezza del locale ufficio è pari a m. 3,04 e la scala ha un parapetto in muratura di altezza m. 1,10 c.ca;
- la larghezza (lato porta) del locale ripostiglio è maggiore ed è stato ribassato ad altezza di m. 2,30 e m. 2,60;
- la larghezza (lato porta) del locale wc è minore ed è stato ribassato ad altezza di m. 2,60.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- la regolarizzazione è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria e successiva presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

CORPO: I

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

- non è stata indicata graficamente la soletta del balcone del piano primo, soprastante parte del posto auto, che si trova ad un'altezza da terra pari a m. 1,47.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- la regolarizzazione è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria e successiva presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

CORPO: M

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:



- non è stata indicata graficamente la soletta del balcone del piano primo, soprastante parte del posto auto, che si trova ad un'altezza da terra pari a m. 1,47.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- la regolarizzazione è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria e successiva presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

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:

CORPO: A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
spazio espositivo/commerciale	mq.	119,59	100%	119,59
passaggio coperto aperto	mq.	31,38	10%	3,14
portico	mq.	21,67	10%	2,17
cortile	mq.	46,21	10%	4,62
PIANO INTERRATO				
deposito s.p.p.	mq.	183,58	30%	55,07
PIANO PRIMO				
ufficio (spazio espositivo)	mq.	31,18	100%	31,18
balcone	mq.	3,94	30%	1,18
		437,6		217,0
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO: L

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
posto auto	mq.	12,50	100%	12,50
		12,5		12,5
		mq. lordi		mq. commerciali



CORPO: M

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
posto auto	mq.	12,50	100%	12,50
		12,5		12,5
		mq. lordi		mq. commerciali
9 STIMA				

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione (all. 12)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON

Box – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.850,00 (Euro/mq)

Magazzini – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 400,00 / prezzo max. 500,00 (Euro/mq)

Negozi – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 2.050,00 (Euro/mq)

Uffici – stato conservativo ottimo:

Valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Zona: Lambrate

Negozi:

valore di compravendita prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 2.050,00 (Euro/mq)



Uffici:

valore di compravendita prezzo min. 1.050,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq)

Depositi/magazzini s.p.p.:

valore di compravendita prezzo min. 400,00 / prezzo max. 500,00 (Euro/mq)

Boxes:

valore di compravendita prezzo min. € 19.000,00 / prezzo max. € 25.500,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

CORPO: A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Spazio espositivo commerciale (Piano terra) con passaggio coperto aperto, portico e cortile + ufficio (Piano primo) con balcone + deposito s.p.p. (Piano interrato)	D8	217,0	€ 1.500,00	€ 325.500,00
				€ 325.500,00

CORPO: L

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Posto auto scoperto (Piano terra)	C6	12,5	a corpo	€ 5.000,00
				€ 5.000,00

CORPO: M

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Posto auto scoperto (Piano terra)	C6	12,5	a corpo	€ 5.000,00
				€ 5.000,00



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

• VALORE LOTTO 001 (CORPI A-L-M)	€ 335.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 16.775,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.900,00
• Spese condominiali scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente	
- Corpo A	-€ 16.932,97
- Corpo L	-€ 463,40
- Corpo M	-€ 463,40
• 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:	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 295.965,23
arrotondato	€ 296.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso € 0,00

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato a mezzo PEC copia al Creditore Procedente e alla società debitrice (all. 13).

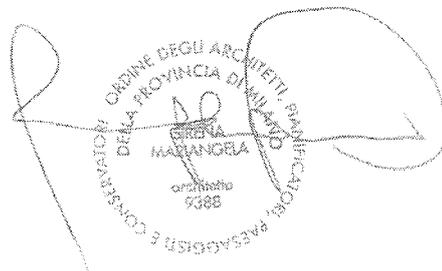


Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 13.06.2021

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 1c) Istanza di proroga del 06.04.2022 e verbale udienza del 12.05.2022
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visure storiche
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 8) Atto di provenienza
- 9) Ispezione ipotecaria
- 10a) Informazioni condominiali
- 10b) Regolamento di condominio
- 11a) Richiesta visura pratiche edilizie
- 11b) Pratiche edilizie reperite
- 12a) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza-Brianza Lodi
- 12b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13) Attestazione di invio alle parti della perizia

