

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Rg. 560/2023

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 004: unità immobiliare in MILANO, via Cantoni 24.

Ufficio al 1° P. (cat. A/10) di cui al sub 703 mappale 126 graffato al mappale 127 sub 703



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A: ufficio al 1° P.

Beni in Milano (MI) via Cantoni Ermenegildo n. 24.

Categoria: A10 [Ufficio e studi privati]

Dati Catastali: foglio 61, particella 126, subalterno 703 graffato al mappale 127 subalterno 703.

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 27/09/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che **risultava libero**.

Contratti di locazione in essere

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 258.000,00

da occupato: non ricorre il caso.

LOTTO 004

(UFFICIO)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, ufficio posto al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra costituito da 1 ingresso, 1 disimpegno, 10 locali, 2 bagni con antibagno e terrazzo a livello, oltre a vano scala.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il **pignoramento trascritto in data 16/06/2023** ai nn. [REDACTED], grava sugli immobili in oggetto, **a favore di** [REDACTED], **ed a carico** della Società [REDACTED].

Il suddetto pignoramento grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, al foglio 61 e come segue:

- mappale 126 subalterno 701: in merito si precisa che il subalterno 701 del mappale 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126;
- mappale 126 subalterno 702 graffiati al mappale 127 subalterno 702;
- mappale 126 Subalterno 703 graffiati al mappale 127 subalterno 703;
- mappale 127 subalterno 701;
- mappale 129;
- mappale 137 graffiato ai mappali 130 e 135;
- mappale 132 graffiato al mappale 268;
- mappale 136;
- mappale 269;
- mappale 270;
- mappale 285 graffiata al mappale 284.

Nota bene: si precisa che la perizia in oggetto contempla l'unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 61, mappale 126 subalterno 703 graffiato con il mappale 127 subalterno 703.

Eventuali comproprietari:

NO.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Intestato alla Società [REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

Corpo A:

Comune di Milano (MI)

dati identificativi: **fg. 61 part. 126 sub. 703 graffiato al part. 127 sub. 703**

dati classamento: categoria **A/10**, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 199 m², rendita catastale € 4.012,87.

Indirizzo: VIA ERMENEGILDO CANTONI n. 24 Piano T - 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Da nord ed in senso orario:

- piano 1°: altra unità immobiliare di cui al mapp. 126 sub. 705, prospetto su cortile comune, portico comune, via Cantoni, altra proprietà di cui ai mappali 125 e 378;
- vano scala p.t.: tettoia di pertinenza del s. 702 m. 126 graffato al s. 702 m. 127, altra unità di cui al s. 701 m. 127, ingresso comune, altra proprietà di cui ai mappali 125 e 378.

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

-

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Milano (MI), in via Cantoni Ermenegildo n. 24, appartamento ad uso ufficio posto al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra costituito da 1 ingresso, 1 disimpegno, 10 locali, 2 bagni con antibagno e terrazzo a livello, oltre a vano scala.

L'immobile fa parte di un ampio comparto a destinazione industriale che presente un doppio accesso, quello principale da via Cantoni con numero civico 24 e quello secondario da via Triboniano con numero civico 19; il comparto è dotato di un ampio cortile interno comune identificato catastalmente con il mappale 128.

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

La costruzione è stata realizzata a partire dagli anni 1953 - 1954.

- facciate: muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso pedonale comune: portone metallico a doppia anta con specchiature di vetro;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Tipologia corpo A: appartamento ad uso ufficio posto al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra costituito da 1 ingresso, 1 disimpegno, 10 locali, 2 bagni con antibagno e ter-

razzo a livello e vano scala.

- esposizione: doppia;
- struttura: verosimilmente in muratura più pilastri;
- facciata: muratura intonacata e tinteggiata;
- porta di accesso all'unità: porta interna di legno tamburata cieca ed impiallacciata;
- porte interne: le porte risultano mancanti in diversi locali; le porte dei bagni sono in legno con specchiatura di vetro; sono presenti alcune porte smontate e locate all'interno dei locali in parte tamburate ed in parte con specchiatura di vetro;
- rivestimento pareti dei locali: intonaco tinteggiato;
- rivestimento pareti dei bagni: in piastrelle ceramiche;
- pavimento dei locali dell'ufficio: parquet;
- pavimento dei bagni ed antibagno: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni dei locali: serramenti in legno con doppio vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- impianto di illuminazione: assente;
- imp. Idrico dei bagni: sotto traccia; i bagni sono dotati di w.c.; l'antibagno è dotato di lavabo;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas installata nell'antibagno più radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla suddetta caldaia murale;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: le altezze interna misurate variano da 3,14 m a 3,31 m circa;
- portineria: non presente;
- condizioni generali: **lo stato di conservazione e di manutenzione risulta mediocre; si segnala che nel locale posto a destra della scala d'ingresso si è verificato un distacco dell'intonaco del soffitto e che l'intonaco della parete di tamponamento presenta al suo interno diversi distacchi ed esfoliazioni, il tutto causato verosimilmente da infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura del tetto.**

2.4. Breve descrizione della zona

Il comparto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, case una di fianco all'altra che formano una cortina continua, arricchita anche dal Parco "Franco Verga" dotato di ampie aree a verde con viali pedonali per lo svago ed il tempo libero.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie

quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Dalla Visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo effettuato in data 27/09/2023, alla presenza dell'Avv. Rosati Giovanni quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] quale Liquidatore della Società Esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto che **risultava libero**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Ufficio di Milano 3 dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 01/12/2023, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di contratti di locazione non finanziaria interessanti l'immobile in oggetto, che ha comunicato allo scrivente che, dalle verifiche in AT, i contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto della Procedura risultano cessati.

(allegato 14)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

[REDACTED], per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società [REDACTED] gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervengono per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] **trascritto il 17/11/1984 ai nn.** [REDACTED] da potere di [REDACTED].

(Titolo di provenienza - Allegato 2)

4.2. Precedenti proprietari

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva sono pervenuti alla Società Venditrice [REDACTED], con atto del **29/06/1982**, n.

- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

ipoteca giudiziale assente

ipoteca legale assente

• **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED], in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. [REDACTED] **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in MILANO, Codice fiscale 06002830150

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756.714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

• **Altre trascrizioni**

NO

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

6.1. Spese di gestione condominiale

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

Per accedere all'ufficio in oggetto, che è posto al piano primo, bisogna salire le rampe delle scala che risulta sprovvista del servo scala ed inoltre l'ascensore risulta assente; si evidenzia inoltre che i bagni dell'ufficio non sono fruibili da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle e che per renderli fruibili dovrebbero essere adattati.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata negli anni 1953-1954 in base alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Milano e che, si sottolinea, è risultata parziale e mancante per quanto riguarda gli atti di fabbrica originari (vedasi allegato n. 12 contenente la Comunicazione del Comune, rilasciata in data 14/11/1023, dalla quale si legge che risultano indisponibili le Licenze relative all'Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale).

Ricade secondo PGT vigente in zona "F2/Fattibilità con modeste limitazioni" , "TRF / Tessuto Urbano di recente formazione".

DALL'ATTO DI PROVENIENZA si evince che:

- i capannoni sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 12/12/1972, trascritto a Milano 1 in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED]
- gli altri fabbricati industriali furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art.15 lettera d) della Legge 5 Marzo 1963 n.ro 246 al Comune di Milano per anni 15 con Atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Lodi in data 09/02/1971, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1971 ai n.ri [REDACTED]

Per quanto riguarda la conformità dal punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai cap. 7.2 e 7.3.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI MILANO**

- **LICENZA DI OPERE EDILIZIE in data 07/01/1953**, Atti n. [REDACTED] rilasciata per "COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE";

- Nulla osta dell'Ufficio Prevenzione Incendi del 27/05/1953 pratica n. [REDACTED] prot. [REDACTED] per l'occupazione dei locali destinati ad uso Off. Mecc. .

Dalla documentazione della suddetta Licenza si evince che la costruzione è di un piano fuori terra e riguarda una area coperta di 450 mq con cubatura di 3150 metri cubi.

Allegato n. 7

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954**, ATTI N. [REDACTED] E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED] rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica

- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

Allegato n. 6

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)** (ex regime autorizzatorio ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 12/05), presentata in data **10/12/2010**, prot. PG [REDACTED], dalla Società [REDACTED], riguardante il Capannone distinto al Catasto al Foglio 61 Mappale 126 Sub 701 (dal quale deriva la porzione di capannone in oggetto distinta con il Sub 705) per le **opere di "FRAZIONAMENTO DI CAPANNONE CON FORMAZIONE DI SERVIZI IGIENICI"**.

- PRESENTAZIONE FINE LAVORI PROG. [REDACTED] del 09/11/2011) con ALLEGATA VARIAZIONE CATASTO Allegato n. 9

In merito alla suddetta DIA si osserva quanto segue:

- la DIA riguarda il FRAZIONAMENTO DEL CAPANNONE;
- rispetto alla LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] del 29/07/1954 il disegno di progetto della DIA rappresenta un capannone di ben più ampia superficie coperta;

- **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**, ai sensi del comma 3 art. 6 del DPR 380/2001, presentata in data **05/09/2011**, prot. PG [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con sede in Milano, indirizzo VIA Caldara 24/A, riguardante il **Laboratorio** distinto al Catasto al Foglio 61 **Mappale 132** per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici", ovvero nel dettaglio, per "FORMAZIONE DI PICCOLO SERVIZIO IGIENICO PER IL PERSONALE, con nota che "il bagno esistente è già adibito a persone diversamente abili".
Allegato n. 10

Con riferimento a:

- **istanza di accesso atti** relativa agli atti di fabbrica originari e successive modifiche (frazionamenti) presentata dallo scrivente in data **27/10/2023**,

- "**istanza di supplemento di ricerca**" presentata dallo scrivente in data **14/11/2023** (Allegato n. 11), **il Comune di Milano**, in data 14/11/2023, **ha letteralmente comunicato** quanto segue:

"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante lo scrivente Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti PG [REDACTED] per Costruzione fabbricato di un piano fuori terra) e PG [REDACTED] per "Ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso industriale") relativi all'indirizzo richiesto, "**risultano indisponibili**".
Allegato n. 12

Pertanto, in base alla comunicazione resa dal Comune di Milano, le Licenze Edilizie n. [REDACTED] e n. [REDACTED] **risultano indisponibili**.

- **Data l'indisponibilità degli atti di fabbrica** lo scrivente ha anche contattato l'Arch. [REDACTED] che è il progettista della DIA del 10/12/2010 e della CIAEL del 05/09/2011 confidando nel fatto che per presentare una pratica edilizia il professionista debba necessariamente reperire i titoli abilitativi originari che hanno legittimato le costruzioni in oggetto ma l'arch. [REDACTED] **ha comunicato** allo scrivente in data 29/11/2023, tramite mail che si allega (allegato 18), **letteralmente che** "ho cercato nel mio archivio ma **non sono riuscito a trovare nulla a riguardo**".

- In data 21/12/2023 lo scrivente ha effettuato inoltre un "accesso atti" presso l'Archivio del Comune di Milano di Via Sile 8 per visionare il fascicolo PG. [REDACTED] (con riferimento alla istanza dello scrivente P.G. [REDACTED] del 30/11/2023) dove è stata reperita la seguente pratica:

- **AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993**, Atti [REDACTED], rilasciata per le seguenti opere di **manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano"**; nel fascicolo della suddetta pratica si è reperita la Comunicazione dell'Ufficio Piccole Opere del Comune di Milano, in via Pirelli 39, diretta all'allora Proprietaria del comparto industriale di cui fanno parte gli immobili oggetto della Procedura, dante causa alla attuale Società Esecutata in Liquidazione, che a seguito di sopralluogo del tecnico comunale in data 06/11/1990, è stata accertata l'esecuzione di opere edilizie in difformità **dell'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985**, atti [REDACTED], e della **successiva variante**, atti [REDACTED], **difformità consistenti nella "diversa foggia e colore del cancello scorrevole lato via Triboniano"**; si evidenzia che nel fascicolo si sono reperite le tavole di progetto della sopra menzionata autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985 (atti [REDACTED]) e della successiva variante (atti [REDACTED]) e che sulle

suddette tavole risultano rappresentate le varie porzioni degli immobili oggetto della procedura; si segnala ancora che nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985 (atti [REDACTED]) né la successiva variante (atti [REDACTED])
Allegato 21

Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano:

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN **SANATORIA** PRESENTATA CON ATTI [REDACTED] PRESENTATA IN DATA **25/02/1995** E **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA** PER OPERE EDILIZIE N. [REDACTED] del **16/03/2007**, ATTI [REDACTED], per "**FRAZIONAMENTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE** DISTINTO IN CATASTO URBANO D/7 GIA' COSTITUENTE UN UNICO STABILIMENTO COL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO" con successiva CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Dalla documentazione reperita ed allegata alla presente (allegato 22) si evince che la società [REDACTED], a firma del suo Amministratore Unico, ha dichiarato che la domanda di condono presentata il 25/02/1995 è stata richiesta **esclusivamente per il frazionamento catastale** degli immobili siti in via E. Cantoni 24 **Milano non avendo effettuato alcuna variazione edilizia.**
Allegato 22.

- Si segnala che non si è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile.

- Si segnala che dallo stralcio del censimento del 1946 si evince che sul lotto sul quale insiste il comparto di cui fanno parte gli immobili staggiti erano presenti fabbricati costruiti negli anni venti del Novecento
Allegato n. 13

EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se 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. L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC all'ufficio del Comune di Milano avente indirizzo [REDACTED], di verificare presso il settore urbanistica del Comune se 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. L. 178/2020. Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.
Allegato 16

Si precisa che dalla verifica del titolo originario, ovvero la LICENZA per opera edilizie del 07/01/1953, si evince che il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, e che non si ha evidenza di alcun atto convenzionale; si evidenzia che per la Licenza Edilizia [REDACTED] e la Licenza Edilizia [REDACTED] non è stato possibile effettuare la verifica in quanto risultate indisponibili come da comunicazione del Comune di Milano allegata alla presente - Allegato 12.

VERIFICA DELLA PRESENZA DI USI CIVICI

- Si segnala che in data 22/11/2023 ha inviato all'Ufficio Usi Civici di Milano, tramite PEC indirizzata a [REDACTED] la richiesta di "VERIFICA DELLA PRESENZA DI **USI CIVICI** GRAVANTI sull'area sulla quale insistono i beni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto così distinta al Catasto di Milano come segue: foglio 61 particelle 126, 127, 128, 129, 130, 132, 135, 136, 269, 270, 284 e 285.

Si segnala che in merito, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'ufficio preposto interpellato.

Allegato 15

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato 2) si evidenzia che:

- i capannoni oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 12/12/1972 debitamente trascritto in data 03/03/1973 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1972 – allegato 20).

- gli altri fabbricati industriali oggetto dell'atto di compravendita di cui sopra (allegato 2) furono anch'essi vincolati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 15 lettera d) della Legge N.ro 246 del 5 Marzo 1963 al Comune di Milano per anni 15 con Atto Notaio [REDACTED] di Lodi del 09/02/1971 debitamente trascritto in data 26/02/1971 ai nn. [REDACTED] (Convenzione del 1971 – allegato 19).

Si segnala che dagli Atti / Convenzioni del 1972 e 1972 (Allegati 19 e 20) si evince che la Società [REDACTED], dante causa del compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **dichiara di vincolare, ai soli effetti dell'art. 15 lettera d) delle Legge n. 246 del 05/03/1963, per 15 anni l'area coperta e scoperta del compendio industriale, come meglio catastalmente individuate negli atti stessi, al servizio ed ampliamento dello stabilimento di proprietà sociale e impegna la società a non costruire sull'area di cui sopra se non per gli usi indicati dal citato art. 15 lettera d).** Il vincolo si intende esteso a tutti i beni di proprietà sociale costituenti lo stabilimento ed accessori, anche in caso di divergenza tra i dati catastali indicati negli atti e i Registri dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si evidenzia che la lettera d) dell'art. 15 della L. n. 246 del 05/03/1963 stabiliva che sono esenti dall'applicazione dell'imposta, chiunque sia il proprietario, finché i relativi vincoli perdurino, le aree comunque destinate a servizio o ad ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, o di aziende commerciali, di istituti di cura, assistenza, beneficenza, di scuole o collegi o di altri istituti di istruzione e di educazione, di enti e case religiose o di edifici di culto, purché si tratti di aree appartenenti alle persone fisiche o giuridiche titolari di tali stabilimenti ed istituti ed edifici. L'esenzione è subordinata al fatto che la destinazione speciale per la quale è richiesta la esenzione sia compatibile con le norme edilizie in vigore e risulti da vincolo, avente valore per un quindicennio, stipulato con atto pubblico notificato all'Amministrazione comunale, è trascritto, dal quale derivi impegno di non costruire se non per gli usi sopra stabiliti.

EVENTUALE PRESENZA O MENO CERTIFICATO AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

- **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. [REDACTED] el 29/07/1954, ATTI N. [REDACTED]** E.P. anno 1953, rilasciata alla [REDACTED], rilasciata a seguito di Licenza di opere edilizie in data 07/01/1953, Atti n. [REDACTED] riguardante lo stabile in Milano al n. 24 di via E. Cantoni; la licenza d occupazione è stata rilasciata a decorrere dal 06/07/1954 per i seguenti locali:

- Nuovi al piano terreno n. 1 capannone uso officina meccanica
- Nuovi al piano terreno n. 1 porticato

In merito alla suddetta **LICENZA DI OCCUPAZIONE** si evidenzia che la stessa riguarda solo parte del capannone e che nella Licenza non vengono menzionati tutti gli altri corpi del comparto come ad esempio il fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia direttamente su via Cantoni (civico n. 24) e di cui fanno parte i 3 uffici staggiti oltre ai 4 laboratori staggiti, di cui uno si affaccia sempre sulla via Cantoni 24, ed un ufficio al piano terra che insiste nella zona del comparto che si affaccia verso via Triboniano (civico n. 19).

- Si evidenzia che è stato reperito il **COLLAUDO STATICO** del 29/09/1953 **che però riguarda solo il capannone** realizzato in base alla LICENZA DI OCCUPAZIONE del 29/07/1954 **e non comprende tutti gli altri fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva** (Allegato 8).

Pertanto si segnala al futuro aggiudicatario che dovrà attivarsi, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, e dopo aver regolarizzato gli immobili come meglio descritto nel cap. 7.2, per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative.

7.2. Conformità edilizia: NO

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito **non corrisponde ai disegni di progetto** forniti dall'Archivio del Comune di Milano.

Si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi ai titoli abilitativi che il Comune è stato in grado di fornire parzialmente.

Si segnala che nel fascicolo contenente l'AUTORIZZAZIONE A SANATORIA n. [REDACTED] del 18/06/1993, che però riguarda la manutenzione straordinaria "posa di cancello verso via Triboniano", si sono reperite le tavole di progetto dell'autorizzazione implicita formalizzate in data 29/08/1985 (atti [REDACTED])

Si evidenzia che sulle tavole di progetto del 1985 risulta rappresentato l'ufficio posto al 1° piano in oggetto, ma nel fascicolo **non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzata in data 29/08/1985** (atti [REDACTED])
Allegato 23

Si evidenzia che le altezze interne misurate variano da 3,14 m a 3,31 m circa e che sulla tavola di progetto del 1985 le altezze interne indicate sono pari a 3,28 m per i locali posti di fronte all'arrivo della scala e 3,30 m per gli altri locali, con esclusione del 1° disimpegno per il quale è indicata l'altezza interna di 3,0 m.

- Stante la situazione sopra descritta lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile.**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano, e per il cui rilascio non si esclude che il Comune possa richiedere un eventuale contributo degli oneri di urbanizzazione / costruzione.

Dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio gli immobili si dovrà presentare l'aggiornamento catastale.

Costi stimati: € 2.000,00, considerando un costo medio professionale di € 1.000,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di € 1.000,00.

Nota bene: si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia **devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario**, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, **acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili.**

Dai costi sopra stimati sono escluse eventuali sanzioni pecuniarie superiori a quella preventivata e/o eventuali interventi e modifiche richiesti dalle autorità competenti del Comune di Milano.

Si precisa inoltre che nel suddetto importo non è compresa la spesa per ottenere il rilascio del certificato di agibilità e che per l'ottenimento del quale sarà necessario presentare la documentazione tecnica, secondo le vigenti normative.

Si segnala che, **non risultando agli atti l'autorizzazione di agibilità** dei vari di corpi di fabbrica costituenti il compendio industriale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, **è fondamentale**, a parere dello scrivente, dopo avere regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizio, **richiedere il rilascio del certificato di Agibilità fornendo al Comune tutta la necessaria documentazione tecnica come le certificazioni di conformità degli impianti ed i collaudi statici o le conformità statiche dei vari corpi, secondo le vigenti normative.**

Si precisa che lo scrivente non è in grado di indicare un costo per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, data la numerosa documentazione da predisporre tra cui i collaudi statici, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli eventuali interventi verosimilmente da effettuare al fine di adeguare gli immobili ed i relativi impianti alle vigenti normative ed il cui preventivo di spesa è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non contemplate nell'incarico ricevuto.

Conformità catastale: NO.

Al sopralluogo lo stato dei luoghi dell'ufficio **non corrisponde alla planimetria catastale.**

Le difformità riscontrate sono:

non è stato rappresentato il lucernario del terrazzo dell'ufficio del 1° piano.

Si evidenzia che le altezze interne misurate variano da 3,14 m a 3,31 m circa e che sulla planimetria catastale è indicata l'altezza interna di 2,90 m.

Pertanto per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della presente relazione.

Sono regolarizzabili mediante:

aggiornamento della planimetria catastale.

Costi stimati: € 500,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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:

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
Appartamento uso ufficio	mq.	188	100%	188,00
Terrazzo	mq.	25	30%	7,50
Terrazzo	mq.	5	10%	0,50
	TOTALE	5	TOTALE	196,0

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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: **Terziaria**

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1550 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8 / prezzo max. 12,5 (Euro/mq x mese)

- **Borsino immobiliare**

Uffici

Valore Euro/mq: Valore minimo 1997, Valore medio 2404, Valore massimo 2811 Euro/mq

- **Agenzie immobiliari di zona**

9.3. Valutazione LOTTO 004

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio 1° p.	A10	196,0	€ 1.400,00	€ 274.400,00
			TOTALE	€ 274.400,00

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 004	€ 274.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.720,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (N.B.: l'immobile non fa parte di un condominio)	€ 0,00
	€ 258.180,00
Decurtazione per stato occupativo: l'immobile risulta libero.	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 258.180,00
arrotondato	€ 258.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni 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

Assente.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 27/01/2024

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visure storiche-catastali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie Catastali
- 6) Licenza di Occupazione n. ■■■ del 29/07/1954
- 7) Licenza Edilizia del 07/01/1953
- 8) Collaudo statico del 29/09/1953
- 9) DIA del 10/12/2010 PG ■■■■■■■■
- 10) Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera del 07/09/2011 PG ■■■■■■■■
- 11) Istanza al Comune di Milano di supplemento di ricerca pratiche edilizie
- 12) Comunicazione del Comune di indisponibilità delle pratiche edilizie
- 13) Stralcio Censimento del 1946
- 14) Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione cessati
- 15) Richiesta di verifica "usi civici"
- 16) Richiesta al Comune di verifica edilizia convenzionata
- 17) Ispezioni ipotecarie
- 18) Comunicazione del progettista della DIA-2010
- 19) Convenzione del 1971
- 20) Convenzione del 1972
- 21) Sanatoria ■■■ del 18-06-1993
- 22) Sanatoria ■■■■■ del 16/03/2007
- 23) Documentazione Fotografica Ufficio Lotto 4