

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 343-25 + 1

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità imm. ad uso ufficio in Viale Renato Serra 52(MI)



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A – piena proprietà

Bene in Milano (MI), VIALE RENATO SERRA n. 52 Piano S1 - T-6

Categoria: **A10** [uffici]

Dati Catastali: **Foglio: 217 Particella: 138 Sub.: 705**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato con contratto di locazione

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € **225.000,00**

da occupato: € **180.000,00**



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A sub. 705

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione direzionale (ufficio) posto al piano terra del fabbricato, con pertinenziali due vani cantina e un vano solaio

Con accesso da vetrina su strada e da porta di ingresso interna dall'ingresso condominiale, di tre locali, antibagno e bagno, con pertinenziali due vani cantina (di cui uno in uso al condominio essendo presenti impianti condominiali) e un vano solaio.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Procedura RG 343-25 pignoramento promosso da Intesa San Paolo Spa (Intrum Spa) riunita a procedura RG 826_25 pignoramento promosso da Condominio Viale Serra 52 Milano a carico dell'esecutato per proprietà di 1/1, entrambe gravante sul bene in oggetto per quota di 1/1.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

LEGA ITALIANA MUTILATI INVALIDI CIVILI (L.I.M.I.C.) sede in MILANO (MI) 08481300153
Proprietà 1/1

Descrizione:

Ufficio: Foglio: 217 Particella: 138 Sub.: 705, Cat A/10, - zona cens. 2 - classe 7 – Consistenza 4 vani – superficie catastale totale 74 mq - rendita € 3.295,00 – VIALE RENATO SERRA n. 52 Piano S1 - T-6

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 01/12/2017 Pratica n. MI0520945 in atti dal 01/12/2017 variazione di classamento (n. 149374.1/2017)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/11/2016 Pratica n. MI0679835 in atti dal 01/12/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 304464.1/2016)
- VARIAZIONE del 18/10/2001 Pratica n. 913729 in atti dal 18/10/2001 FUSIONE (n. 43634.1/2001) con cui vengono soppressi i subb. 703 e 704.

I subalterni 703 e 704 derivano a loro volta da soppressione degli originari subb. 5 e 1 per RISTRUTTURAZIONE n. 41022.1/2001 del 02/10/2001

I subb. 1 e 5 derivano da Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze come da rogito

ufficio: viale Renato Serra, altra unità, corridoio comune, vano ascensore e vano scala comune, cortile comune e mappale 139 di catasto terreni;

- cantina al piano seminterrato: viale Renato Serra, altra cantina, parti comuni ed altra cantina;

- cantina al piano seminterrato: viale Renato Serra, altra cantina, corridoio comune, altra cantina e mappale 139 di catasto terreni;

- ripostiglio al piano sottotetto: corridoio comune, mappale 176 di catasto terreni, cortile comune ed altro solaio.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche attuali e soppresse, scheda catastale attuale, schede catastali soppressi subb. 704, 703, 5 e 1)



1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione dei medesimi

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona:

L'immobile è situato in Viale Renato Serra, nella zona nord-ovest di Milano, in prossimità di Piazzale Accursio e del quartiere Portello.

Si tratta di un contesto semi-periferico, a prevalente destinazione residenziale e terziaria, caratterizzato dalla presenza di condomini edificati tra gli anni '50 e '70, con attività commerciali al piano terra (negozi di vicinato, bar, farmacie, servizi) e uffici o studi professionali ai piani superiori

Area urbanistica:

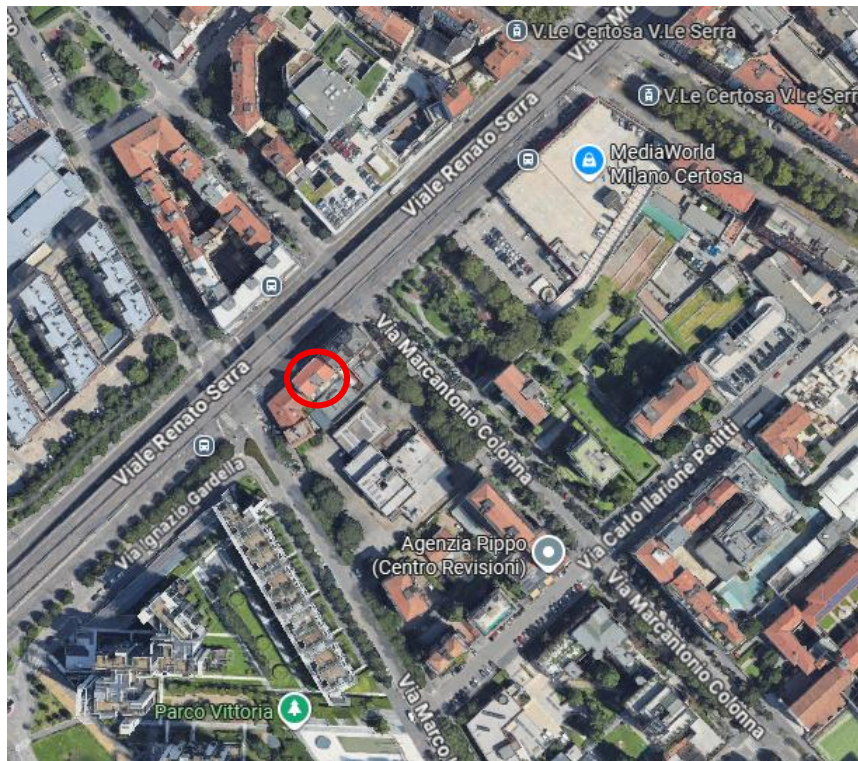
A traffico di scorrimento con possibilità di parcheggio

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

La zona risulta ben servita sia dai mezzi pubblici che dalle principali infrastrutture viarie. lungo Viale Renato Serra transitano diverse linee di superficie ATM (autobus n. 48, 57, 90, 91); a breve distanza si trovano le fermate della metropolitana M5 "Portello" e "Domodossola", che collegano in pochi minuti al centro città e alla stazione Garibaldi; l'area è servita da una rete viaria di primaria importanza, con rapido accesso a Viale Certosa, Tangenziale Ovest e Autostrada A4 Torino-Trieste

Servizi offerti dalla zona: buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciali, con presenza nelle immediate vicinanze di centri commerciali e direzionali



Vista dall'alto da google maps



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il bene oggetto della presente è posto in fabbricato condominiale, risalente alla fine degli '50, ad uso abitativo con negozi/uffici al piano terra, di forma rettangolare, con affaccio principale su Viale Renato Serra e secondario su cortile interno

All'unità in oggetto si accede e tramite vetrina di ingresso su strada ed internamente da atrio condominiale.

Il fabbricato, dotato di ascensore, con cortile interno, di 5 piani fuori terra, oltre al piano terra, un piano cantinato e un piano solai, ha facciate in pietra cementizia sino al piano primo intonacate e per gli altri piani rivestite in piastrelle di clinker color ocra, atrio comune con pavimentazione in graniglia di marmo, rivestimenti con boiserie in lastre di marmo sino ad h.1,00 mt e superiormente verniciate.

Non dotato di portineria

Dotato di ascensore

Il fabbricato, dal sommario esame a semplice vista, si presenta ordinarie condizioni di manutenzione e di conservazione.

CORPO A- sub. 705

Unità a destinazione direzionale/ufficio posta al piano terra del fabbricato.

In origine si trattava di due unità immobiliari, che, a seguito di varie pratiche edilizie di fusione e cambio d'uso, hanno generato l'attuale unità oggetto della presente (ved. punto 1.3 identificazione catastale e punto 7 verifiche edilizie)

Al sopralluogo con accesso da vetrina su strada e da porta di ingresso interna dall'ingresso condominiale, composto da tre locali, antibagno e bagno, con pertinenziali due vani cantina (di cui uno in uso al condominio essendo presenti impianti condominiali) e un vano solaio.

Con accesso al cortile condominiale sul retro dai due locali che affacciano sullo stesso, uno tramite porta finestra e l'altro tramite portoncino in legno.

Con serramenti vetrina in alluminio con doppi vetri e serranda metallica elettrica, serramenti in alluminio in doppio vetro a meno del serramento del locale lato destro in legno con vetri singoli. Presente tapparella in pvc quanto alla porta finestra, senza protezione gli altri serramenti.

Con pavimentazioni in piastrelle di granigliato risalenti all'epoca di edificazione a meno del locale bagno con pavimento in piastrelle di ceramica; pareti intonacate e verniciate a meno delle pareti del bagno rivestite in piastrelle di ceramica; porte interne in legno impianto elettrico sottotraccia – certificazioni non rinvenute si consiglia verifica ed eventuale messa a norma; predisposizione impianti di aria condizionata del tipo a split con canaline esterne muro, impianto riscaldamento con caloriferi del tipo centralizzato ed impianto e acqua calda sanitaria del tipo autonomo con boiler in bagno; si riporta che, sulla parte a fianco della porta finestra (locale lato sinistro con affaccio sul retro) era presente un contatore gas che è stato dismesso.

H. interna netta circa 3,85 mt. circa

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta ordinarie condizioni di manutenzione e di conservazione, necessitante opere di ammodernamento nelle finiture e impianti.

Al piano seminterrato sono presenti i due vani cantina pertinenziali, come segue:

-quanto al vano cantina posto di fronte alla scala di arrivo, lo stesso, con porta in legno e pavimenti in battuto di cemento, è adibita ad uso condominiale essendo all'interno presenti impiantistiche condominiali (contatori acqua), così come anche riscontrato



dall'amministratore che conferma l'uso gratuito (si rimanda al punto 6 della presente, informazioni condominiali);

- quanto all'altro vano cantinato, trattasi di ampio vano, con porta in legno e pavimenti in battuto di cemento, presente luce elettrica, presenti tubazioni condominiali correnti lungo le pareti.

- quanto al vano solaio al piano sottotetto, trattasi di vano solaio in falda, con porta in doghe di legno, pavimenti in battuto di cemento

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, zanzariere, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A sub. 705

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, provvisto di Attestato di Prestazione Energetico come segue: codice identificativo 1514603277916, valevole sino al 21/11/2026 secondo termini di legge, classe energetica E, indice di prestazione energetica 390.04 kWora/mqanni
(copia fac simile Ape estratta al Ceer – **all. sotto A**)

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 17.07.2025, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità, al sopralluogo, è risultata occupata in virtù di contratto di locazione anteriore al pignoramento.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Contratti di locazione

Contratto di Locazione ad uso strumentale, stipulato il giorno 09.02.2017, tra Lega Italiana Mutilati Invalidi e Civili quale Locatore e la società F.N.A. Federazione Nazionale Agricoltura – Territorio Lombardia e Veneto, con sede legale in Urgnano (BG), c.f. 95111620167, quale Conduttore, che, nel contratto, dichiara che il bene verrà utilizzato per svolgere attività dell'E.P.A.S. (Ente di Patronato e di Assistenza Sociale), di anni 6 + 6 a decorrere dal 09.02.2017 al 08.02.2022 con rinnovo tacito.

Il bene viene concesso in locazione per il solo uso di svolgimento dell'attività dell'E.P.A.S.

Canone di locazione convenuto in euro 3.600,00 + IVA da corrispondere in singole rate anticipate di euro 300,00 ciascuna. A carico del conduttore spese relative a riparazioni, costo delle utenze e le spese condominiali.

Contratto registrato a Milano 6 in data 09.03.2017 al n. 002976 – serie 3T

La scrivente ritiene, alla luce delle fonti informative e parametri estimativi (di cui al punto 9.2), alla data di stipula del 09.02.2017, congruo il canone di locazione indicato nel contratto.

(copia contratto con registrazione – **all. sotto A**)



4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dai certificati notarili in atti delle due procedure riunite, facenti stato alle date del 10.04.2025 e del 17.09.2025 ai quali si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. B1 - Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi con estrazioni di note, alla data del 23.04.2025 e da ultimo, al 09.10.2025 **(all. B-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata, in piena proprietà, con atto di compravendita Notaio Giacalone Nunzia di Novara (NO) del 09 febbraio 2017, rep. 281253/52081, dalla società IMMOBILIARE TAMBULI S.R.L. sede Momo (NO), codice fiscale 01207970037, **trascritto a Milano 1 in data 14.02.2017, ai NN. 10339/6877**

Al quadro D della nota di trascrizione come segue:

"LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA E CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, USI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E DELLE PASSIVE SOLO QUELLE LEGALMENTE COSTITUITE E TRASCRITE, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO, SUBENTRANDO LA PARTE ACQUIRENTE NELLA STESSA POSIZIONE DI FATTO E CONDIZIONE DI DIRITTO IN CUI DALLA PARTE VENDITRICE SI POSSIEDE E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE, CON TUTTI I DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE COSE, ENTI, SPAZI, IMPIANTI, SERVIZI E PARTI COMUNI TUTTE DEGLI EDIFICI DI CUI QUANTO ALIENATO FA PARTE AI SENSI DELL'ART.1117 C.C. IN PROPORZIONE ALLE QUOTE DI SPETTANZA. LA PARTE ACQUIRENTE SI E' IMPEGNATA ED OBBLIGATA PER SE', SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA, AD OSSERVARE E FAR OSSERVARE LE NORME DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE IN CIASCUN EDIFICIO."

Stralcio dal rogito:

"relativamente alla ristrutturazione degli interni per fusione e cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita in Comune di Milano è stato presentato al Comune di Milano, Settore Sportello Unico per l'Edilizia, Servizio Interventi Edilizi Minori, richiesta di Permesso di costruire in sanatoria in data 22 novembre 2016, Prot. Gen. PG 591733/2016, preso in carico dal Responsabile del procedimento in data 30 novembre 2016, e che il Comune nel termine di 60 giorni non ha richiesto ulteriore documentazione, pertanto deve considerarsi formato il silenzio assenso."

Si rimanda al suddetto atto allegato sotto B1 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

4.2. Cronistoria al ventennio

Alla IMMOBILIARE TAMBULI S.R.L., il bene, (nelle originarie consistenze, ovvero sub 1 e sub 5), pervenne, per la piena proprietà, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Traspadini Dott. Marco di Milano del 23 aprile 2001, rep. 5214/3027, da PIGNATARO FERNANDO nato a Taranto (TA) il 08 aprile 1944, codice fiscale PGNFNN44D08L049N, **trascritta a Milano 1 in data 02 maggio 2001 ai NN. 24558/16797**

(copia titolo telematico estratto dalla scrivente + note di trascrizioni estratte **all. B1 - Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dai certificati notarili in atti delle due procedure riunite, facenti stato alle date del 10.04.2025 e del 17.09.2025 ai quali si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. B1 - Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi con estrazioni di note, alla data del 23.04.2025 e da ultimo, al 09.10.2025 **(all. B-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:



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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
/
 - **Misure Penali**
/
 - **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
/
 - **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
/
- Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, **iscritta a Milano 1 ai nn.10341/1727 in data 14 febbraio 2017**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giacalone Nunzia di Novara (NO) del 09 febbraio 2017, numero di repertorio 281255/52082

Importo totale € 390.000,00 - Importo Capitale € 195.000,00 - durata 14 anni a favore di BANCA PROSSIMA S.P.A. sede Milano (MI), codice fiscale 05836420967, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro la società esecutata, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà gravante sul bene oggetto della presente sub. 705

Pignoramenti:

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 1 ai nn.24790/18013 in data 10 aprile 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Novara (NO) del 28 marzo 2025, numero di repertorio 1122, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.(TO) sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro la società esecutata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sul bene oggetto della presente sub. 705

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 1 ai nn.62546/44676 in data 8 settembre 2025, a seguito di atto giudiziario UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE NOVARA Repertorio 2937 del 11/08/2025 a favore di CONDOMINIO DI MILANO VIALE SERRA 52 codice fiscale 95697190155, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro la società esecutata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sul bene oggetto della presente sub. 705

(Duplo Note di trascrizioni dei pignoramenti; all. B-Ispezione ipotecaria)

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**
La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e immobili alla data del 23.04.2025 e da ultimo, al 09.10.2025 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti relativa alla riunita procedura RG 826-2025 non ha rilevato ulteriori formalità.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi - sintetici e note estratte, all. N.B-Ispezione ipotecaria)



6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relative all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi) se necessario, eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale ed altre informazioni

Si riporta, come da riscontro sempre a mezzo mail dall'amministratore con documentazione allegata, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

relativamente alla Vostra richiesta

PROPRIETA' LIMIC mm. proprietà e generali 44,66 // mm. riscaldamento 60,50

L'insoluto alla data odierna ammonta a €. 8.155,48 così specificato

CONGUAGLIO ESERCIZIO 23/24 €. 4.848,16

PREVENTIVO ESERCIZIO 24/25 €. 2.507,32

ACCONTO ESERCIZIO 2025/26 €. 800,00

La spesa media annua compresa tra € 2.600 e 2.700,00

Nell'ultima Assemblea non sono state deliberate spese straordinarie

In allegato documentazione richiesta in ns. possesso

- NON sono presenti situazioni di pendenze condominiali con altri condomini
- non sono presenti cause in corso per vizi o difetti promossa dal condominio verso terzi
- NON sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo;
- NON sono in programma e o deliberati interventi di manutenzione straordinaria- no amianto

La scrivente ha inoltre interpellato l'amministratore al riguardo del vano cantina adibito ad uso condominiale, chiedendo informazioni circa eventuali delibere o scritture al riguardo e se detto uso sia gratuito.

Si riporta, come da riscontro sempre a mezzo mail dall'amministratore, quanto segue:

Buon pomeriggio

CONFERMIAMO L'USO GRATUITO

Agli atti non risulta alcuna scrittura privata

Noi amministriamo da un po' di anni ma non sappiamo

se prima di noi c'è stata qualche delibera al riguardo

Cordiali saluti

L'amministratore ha inviato alla scrivente l'analisi acque destinate al consumo umano e il regolamento di condominio, alle cui letture si rimanda, allegati sotto A

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio con e-mail di risposta e documentazioni ricevute alle cui letture si rimanda; all. A - Informazioni condominiali)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risultano azzonati in Perimetro TUC - Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti urbani compatti a cortina – ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Fabbricato condominiale edificato anteriormente al 1° settembre 1967, risalente ai primi anni '60, edificato in virtù di:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 27.03.1956 N. 757, atti 228481/39856/1955, per costruzione di fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazioni e negozi;
- Licenza di Occupazione N. 443 rilasciata in data 05.07.1962, atti 57415/12851/1960

Successivamente per l'unità in oggetto:

- richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in data 22 novembre 2016, Prot. Gen. PG 591733/2016 progr. 25655/16, dalla Tambuli Immobiliare srl, con richiesta integrazione modulo e tavola grafica da parte degli uffici in data 10.03.2017 PG 118972/17, cui hanno fatto seguito le integrazioni richieste presentate dalla parte in data 25.05.2017 PG 242677/2017, per opere a sanatoria relativamente a demolizione tramezzi per fusione di due unità immobiliari, con cambio di destinazione di una delle unità immobiliari fuse, da residenziale a negozio/ufficio.

(Detta pratica, nonostante sia stata richiesta dalla scrivente nel luglio scorso, è stata trasmessa alla scrivente, dopo numerosi solleciti, solamente alcuni giorni fa)

Note: nella documentazione trasmessa dagli uffici preposti non risultano richieste di ulteriori integrazioni né eventuali dinieghi; tuttavia, non risulta presente il rilascio del dispositivo finale (rilascio PdC in Sanatoria)

Parrebbe desumersi che il procedimento per silenzio assenso parrebbe tacitamente assentito; tuttavia, mancando il dispositivo finale la scrivente ritiene prudenzialmente indicare all'eventuale futuro aggiudicatario di provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), tramite proprio professionista alla presentazione di accertamento tecnico di compatibilità d'ufficio, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relative al rilascio dell'attestazione di conformità, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al medesimo; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste

N.B.: Le pratiche edilizie citate (atti fabbrica e pratica progr 25655/16 con integrazioni) con tipi grafici (come da recente prassi adottata dal Comune di Milano che non consente più la visione cartacea del fascicolo presso gli uffici), sono state messe a disposizione della scrivente in formato digitale (scaricabili tramite apposito link) dagli uffici preposti; la scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti

(Pratiche citate con tavole grafiche all. sotto C- Edilizia)



7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata sostanzialmente corrispondente all'ultima pratica edilizia ed alla scheda catastale.

Come esposto al punto 7.1, nella documentazione trasmessa dagli uffici preposti non risultano richieste di ulteriori integrazioni né eventuali dinieghi; tuttavia, non risulta presente il rilascio del dispositivo finale (rilascio PdC in Sanatoria)

Parrebbe desumersi che il procedimento per silenzio assenso parrebbe tacitamente assentito; tuttavia, mancando il dispositivo finale la scrivente ritiene prudenzialmente indicare all'eventuale futuro aggiudicatario di provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), tramite proprio professionista alla presentazione di accertamento tecnico di compatibilità d'ufficio, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relative all'attestazione di conformità, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al medesimo; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste

La scrivente, pertanto, alla luce di quanto sopra esposto ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 3 %.

La scrivente, a seguito della recente ricezione della pratica edilizia del 2016 e della sua verifica, ha presentato richiesta di appuntamento telematico al responsabile del municipio zona 8 per chiarimenti mancato rilascio dispositivo finale.

Con riserva di integrazione in caso di riscontro, anche in relazione ad eventuali aggiornamenti al riguardo di oneri/costi e valutazioni.

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

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
ufficio	sup. lorda di pavimento	64,00	100%	64,00
vano cantina in uso gratuito al comndominio	sup. lorda di pavimento	11,00	10%	1,10
vano cantina	sup. lorda di pavimento	17,00	25%	4,25
vano solaio	sup. lorda di pavimento	7,00	20%	1,40
TOTALE		99,00		70,75
			arrotondati	71,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



9 STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2024

Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE/PAGANO/WASHINGTON

Fascia/zona: periferica /MUSOCCO/CERTOSA

Borsinoimmobiliare.it;

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo gennaio '24-giugno '25 raggio di 200 mt.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore vendale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/10	71,00	€ 3.500,00	€ 248.500,00
			€ 248.500,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 8% (5 % come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi e 3 % per quanto riportato al punto 7)

LOTTO UNICO	
• Valore	€ 248.500,00
• Riduzione del valore del 8% (5% per assenza di garanzie per vizi e 3% per quanto riportato al punto 7):	-€ 19.880,00
•	
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: come ricevute dall'amministratore	-€ 3.307,32

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

€ 225.312,68

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 225.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato con titolo	€ 180.000,00

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 forfetario 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

La scrivente ritiene, alla luce delle fonti informative e parametri estimativi (di cui al punto 9.2), alla data di stipula del 09.02.2017, congruo il canone di locazione indicato nel contratto.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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



Con osservanza
Milano, 09.10.2025

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A –Contratto locazione, informazioni condominiali, Ape

Copia contratto di locazione; mail di richiesta all' amministratore di condominio, con mail di risposta e documentazioni ricevute; copia fac simile Ape

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Note di trascrizioni dei pignoramenti;
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi senza restrizioni + note estratte;

Allegato B1 - provenienze

Copia Atto di provenienza e nota di trascrizione, nota trascrizione precedente titolo;

Allegato C – catasto

- Estratto di mappa, visure catastali storiche attuali e soppresse, scheda catastale attuale e schede catastali soppresse;

Allegato C - edilizia

- pratiche citate con elaborati grafici

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

