

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RICCIO GIOVANNI ANDREA

contro

OMISSIS

RG 1073/2023

+

RICCIO GIOVANNI ANDREA

contro

OMISSIS

RG 1126/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in MILANO (MI) – VIA BUDRIO n. 40-42

LOTTO UNICO– laboratorio piano T – fg. 367, part 1, sub 709 + box piano T – fg. 367, part 95, sub 706



VIA BUDRIO 40



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO: (essendo il box nello stesso complesso edilizio)

Corpo A: LABORATORIO PIANO T

Bene in MILANO(Mi) - VIA BUDRIO n. 40-42 Piano T

Categoria: **C/3** [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio **367**, particella **1**, subalterno **709**

Corpo B: BOX PIANO T

Bene in MILANO(Mi) - VIA BUDRIO n. 40-42 Piano T

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **367**, particella **95**, subalterno **706**

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: LABORATORIO PIANO T – SUB 709: al sopralluogo occupato senza titolo.

Corpo B: BOX PIANO T– SUB 706: al sopralluogo occupato da cose senza titolo.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: LABORATORIO PIANO T – SUB 709: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe Tributaria, risulta un contratto di locazione intestato al soggetto indicato riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione di durata dal 15/04/2014 al 14/04/2020 e **risolto anticipatamente il 30/03/2017**.

Corpo B: BOX PIANO T– SUB 706: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

COMPROPRIETARI

Corpo A: LABORATORIO PIANO T – SUB 709: Nessuno

Corpo B: BOX PIANO T– SUB 706: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: LABORATORIO PIANO T – SUB 709 + Corpo B: BOX PIANO T– SUB 706

da liberi: € 40.000,00

da occupati: €. non ricorre il caso



Beni in MILANO (MI) – Via BUDRIO, 40-42

LOTTO UNICO: A: LABORATORIO PIANO T– FG. 367, PART. 1, **SUB 709** + B: BOX PIANO T– FG. 367, PART. 95, **SUB 706**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO: trattandosi di beni nello stesso complesso immobiliare si è deciso di proporre un lotto unico

CORPO A: LABORATORIO PIANO T– FG. 367, PART. 1, **SUB 709**

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (Mi) – VIA BUDRIO n. 40-42 Piano T, laboratorio posto al piano terra composto al piano terra da un locale + servizi (laboratorio, bagno con antibagno) + un piano ripostiglio in quota composto da due locali.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 08/11/2024 gravante sulla quota di **1/1** di **proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**.

Con sede in Milano – Via Ostiglia, 10 – regime / (**all. 3,4,6**)

GRAVA SUL SUB 709

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Mi) come segue (all. 9,10,11)

Intestato: **OMISSIS**, piena proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **367**, particella **1**, **subalterno 709**

dati classamento: cat. **C/3**; classe 5; consistenza 53 MQ; sup. catastale 66 mq; rendita € 114,96

indirizzo: Comune di MILANO (MI), VIA BUDRIO n. 40-42 Piano T;

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

1.4. Coerenze

Del LABORATORIO: NORD altra proprietà, SUD cortile mapp. 302, EST altra proprietà sub 708, OVEST cortile comune;

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

Nessuna.

CORPO B: BOX PIANO T– FG. 367, PART. 95, **SUB 706**

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Milano (Mi) – VIA BUDRIO n. 40-42 Piano T, box auto posto al piano terra composto da un locale.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 24/10/2023 gravante sulla quota di **1/1** di **proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**.



Con sede in Milano – Via Ostiglia, 10 – /, regime / (all. 1,2,5)

GRAVA SUL SUB 706

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 9,12,13)

Intestato: **OMISSIS**, piena proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **367**, particella **95**, **subalterno 706**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 7; consistenza 17 MQ; sup. catastale 19 mq; rendita € 99,21

indirizzo: Comune di MILANO (MI), VIA BUDRIO n. 40/42 Piano T;

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

Coerenze

Del Box: NORD altra unità sub 705, SUD cortile, EST altra unità sub 707, OVEST cortile comune;

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

Nessuna.

1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO (Mi)

Fascia/zona: suburbana: BAGGIO/QUINTO ROMANO/MUGGIANO

Destinazione: produttiva

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile/laboratori

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus 67 fermata Via Quinto Romano/Via Budrio a circa 650 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 14 km. dall'autostrada barriera A7.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

I fabbricati in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento sono stati costruiti ante 1967.

Le unità oggetto di pignoramento **CORPO A: LABORATORIO - FG. 367, PART 1 - SUB 709** + **CORPO B: BOX - FG. 367, PART 95 - SUB 706** sono situate entrambe al piano terra nel complesso immobiliare costituito da più palazzine **con ingresso da Via Budrio, 40** nella zona ovest suburbana di Milano e sono state oggetto di:

CORPO A: LABORATORIO - FG. 367, PART 1 - SUB 709:

- **CONCESSIONE IN SANATORIA P.G. 10.075/98** in data 10.04.1998, a nome Gambero Romano per cambio di destinazione d'uso di locali esistenti in laboratori, uffici, magazzini.



- **DIA P.G. 12.554.400/2003** in data 24.01.2003, a nome Nuova Porta Magenta per modifiche interne, esterne e frazionamento.
- **VARIANTE DIA P.G. 80414/2006** in data 24.01.2006, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per modifiche interne, esterne.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE A PARZIALE SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO P.G. 599529/2009** in data 04.08.2009, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza (esclusa la parte relativa al sub oggetto di pignoramento).
- **INTEGRAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE A PARZIALE SANATORIA P.G. 569.251/2010** in data 17.07.2010, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza.
- **PARERE FAVOREVOLE ASL P.G. 44388/2012** in data 21.09.2012, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per sanatoria per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza.
- **PARERE FAVOREVOLE COMMISSIONE PAESAGGISTICA** in data 08.11.2013 a nome Felice Strippoli, per sanatoria per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza.
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA N. 24314** in data 13.01.2014 a nome Felice Strippoli, per sanatoria per aspetto paesistico
- **CERTIFICAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA N. 24486/2014** in data 03.12.2014 a nome Unione s.a.s., per sanatoria per risanamento conservativo modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza, CON APPLICAZIONE DI SANZIONE PECUNIARIA DA EMANARSI CON SUCCESSIVO PROVVEDIMENTO, DEL QUALE NON E' STATA TROVATA DOCUMENTAZIONE.

CORPO B: BOX - FG. 367, PART 95 – SUB 706:

- **CONCESSIONE IN SANATORIA P.G. 10.075/98** in data 10.04.1998, a nome Gambero Romano per cambio di destinazione d'uso di locali esistenti in laboratori, uffici, magazzini.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in alluminio/legno con tapparelle in legno e grate in ferro.

L'ingresso alle unità immobiliari avviene da Via Budrio 40 attraverso un cancello carrabile/pedonale in ferro che conduce al cortile interno.

Le unità sono situate in due palazzine diverse:

CORPO A: LABORATORIO - FG. 367, PART 1 – SUB 709

È situato nella prima palazzina a sinistra dell'ingresso insistente sul mapp 1 con

struttura: muri portanti con tamponamenti in laterizio;

facciate: rivestite in intonaco;

accesso: porta blindata;

servizio di portineria: non presente;

condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

CORPO B: BOX - FG. 367, PART 95 – SUB 706

È situato nella prima palazzina in fondo al cortile a destra insistente sul mapp 95 con

struttura: travi e pilastri con tamponamenti in laterizio;

facciate: rivestite in intonaco;

accesso: saracinesca in ferro a bilico;

servizio di portineria: non presente;

condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 17 fotografie)



CORPO A: LABORATORIO PIANO T- FG. 367, PART. 1, SUB 709

Laboratorio posto al piano T, composto al piano terra da un locale (laboratorio, attualmente utilizzato come soggiorno/angolo cottura/pranzo), oltre servizi (bagno più antibagno), un ripostiglio in quota diviso in due parti (attualmente utilizzato come camera da letto più bagno), un locale cantina al piano interrato.

NOTA BENE: al piano soppalco/ripostiglio in quota 1 locale ripostiglio è stato adibito a "bagno" e l'altro locale ripostiglio è stato adibito a zona notte senza alcuna autorizzazione edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra/interrato.

Il bene pignorato è costituito da:

LABORATORIO PIANO T- FG. 367, PART. 1, SUB 709

- esposizione: mono esposizione a sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera;
- porta di accesso: blindata;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas;
- acqua calda sanitaria: con caldaia a gas;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: cm 430 circa;
- condizioni generali: scarse.

NOTA BENE: al piano soppalco/ripostiglio in quota 1 locale ripostiglio è stato adibito a "bagno" e l'altro locale ripostiglio è stato adibito a zona notte senza alcuna autorizzazione edilizia.

CORPO B: BOX PIANO T- FG. 367, PART. 95, SUB 706

Autorimessa, posta al piano T, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO T- SUB 706

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro bilico;
- pavimento : in piastrelle;
- pareti e plafone: in blocchetti di cemento e tavelle;

NOTA BENE: in Comune non è stata trovata alcuna autorizzazione edilizia in merito al cambio d'uso da LABORATORIO (destinazione d'uso ottenuta con la concessione in sanatoria rilasciata nel 1998) a AUTORIMESSA (destinazione d'uso attuale)

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate in una zona periferica di Milano, quartiere Baggio-Quinto Romano.

Il quartiere è costituito da ex cascine ad uso residenziale/laboratorio/box di 1/2 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.



Caratteristiche zona: SUBURBANA

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: CENTRO IPPICO LA MERIGGIA.

Attrazioni paesaggistiche: PARCO AGRICOLO SUD MILANO.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autobus 67 fermata Via Quinto Romano/Via Budrio a circa 650 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: LABORATORIO PIANO T- FG. 367, PART. 1, SUB 709

Il laboratorio NON risulta censito al catasto energetico

CORPO B: BOX PIANO T- FG. 367, PART. 95, SUB 706

Non prevista per le autorimesse.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: LABORATORIO PIANO T- FG. 367, PART. 1, SUB 709

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/10/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, esecutato.

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata senza titolo.

CORPO B: BOX PIANO T- FG. 367, PART. 95, SUB 706

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata senza titolo.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.11)

CORPO A: LABORATORIO PIANO T- FG. 367, PART. 1, SUB 709,

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta un contratto di locazione di durata dal 15/04/2014 al 14/04/2020 risolto anticipatamente il 30/03/2017 avente quale dante causa l'esecutato.

CORPO B: BOX PIANO T- FG. 367, PART. 95, SUB 706

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione avente quale dante causa l'esecutato

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 5,6,8)



CORPO A: LABORATORIO PIANO T– FG. 367, PART. 1, **SUB 709** + **CORPO B:** BOX PIANO T– FG. 367, PART. 95, **SUB 706**

OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/1, dal 30.07.2003 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Notaio PIAZZA FAUSTA di Milano in data 30/07/2003 rep nn. 325658 trascritto a Milano 1 in data 04/08/2003 ai nn. 66692 / 43538

4.2. Precedenti proprietari

- **OMISSIS** in forza ATTO ANTE VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dai certificati notarili ventennali in atti alla data del 03.01.2024 e 27.11.2024– Notaio Gianluca Gonzales di Carate Brianza, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 5,6,7)** alla data del 09.09.2024 e 25.02.2025, si evince:

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:

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

- **ISCRIZIONI**

CORPO A: LABORATORIO PIANO T– FG. 367, PART. 1, **SUB 709**

Nessuna

CORPO B: BOX PIANO T– FG. 367, PART. 95, **SUB 706**

Ipoteca giudiziale iscritta il 14/10/2021 ai nn **OMISSIS**
derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO in data 17/06/2021– rep. 2862
a favore **RICCIO GIOVANNI ANDREA**, c.f. RCCGNN71R27F205S
contro **OMISSIS**, per la quota di **1/1 di piena proprietà**
Importo ipoteca € 28.014,76 di cui € 25.000,00 di capitale
durata

Grava sul sub 706 per la quota di 1/1 di piena proprietà



- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: LABORATORIO PIANO T- FG. 367, PART. 1, **SUB 709,**

Pignoramento del 08/11/2024 rep. OMISSIS trascritto il 25/11/2024 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS, per la quota **di 1/1 di piena proprietà.**

A favore di RICCIO GIOVANNI ANDREA, c.f. RCCGNN71R27F205S

CORPO B: BOX PIANO T- FG. 367, PART. 95, **SUB 706**

Pignoramento del 24/10/2023 rep. OMISSIS trascritto il 27/12/2023 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS, per la quota **di 1/1 di piena proprietà.**

A favore di RICCIO GIOVANNI ANDREA, c.f. RCCGNN71R27F205S

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS**, sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non si ha un condominio costituito

CORPO A: LABORATORIO PIANO T- FG. 367, PART. 1, **SUB 709**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: /

CORPO B: BOX PIANO T- FG. 367, PART. 95, **SUB 706**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: /

6.1. Spese di gestione condominiale

Non si hanno spese condominiali non essendo un condominio costituito.

Eventuali problematiche strutturali: /

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: LABORATORIO PIANO T- FG. 367, PART. 1, **SUB 709**

NO: l'unità NON E' accessibile ai disabili poiché il laboratorio è al piano terra ma si hanno dei gradini interni per raggiungere il piano di calpestio privi di servoscala.

CORPO B: BOX PIANO T- FG. 367, PART. 95, **SUB 706**

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano terra.



7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

I fabbricati in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento sono stati costruiti ante 1967.

Le unità oggetto di pignoramento **CORPO A: LABORATORIO - FG. 367, PART 1 – SUB 709** + **CORPO B: BOX - FG. 367, PART 95 – SUB 706** sono situate entrambe al piano terra nel complesso immobiliare costituito da più palazzine con ingresso da Via Budrio, 40 nella zona ovest suburbana di Milano e sono state oggetto di:

CORPO A: LABORATORIO - FG. 367, PART 1 – SUB 709:

- **CONCESSIONE IN SANATORIA P.G. 10.075/98** in data 10.04.1998, a nome Gambero Romano per cambio di destinazione d'uso di locali esistenti in laboratori, uffici, magazzini.
- **DIA P.G. 12.554.400/2003** in data 24.01.2003, a nome Nuova Porta Magenta per modifiche interne, esterne e frazionamento.
- **VARIANTE DIA P.G. 80414/2006** in data 24.01.2006, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per modifiche interne, esterne.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE A PARZIALE SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO P.G. 599529/2009** in data 04.08.2009, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza (esclusa la parte relativa al sub oggetto di pignoramento).
- **INTEGRAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE A PARZIALE SANATORIA P.G. 569.251/2010** in data 17.07.2010, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza.
- **PARERE FAVOREVOLE ASL P.G. 44388/2012** in data 21.09.2012, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per sanatoria per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza.
- **PARERE FAVOREVOLE COMMISSIONE PAESAGGISTICA** in data 08.11.2013 a nome Felice Strippoli, per sanatoria per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza.
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA N. 24314** in data 13.01.2014 a nome Felice Strippoli, per sanatoria per aspetto paesistico
- **CERTIFICAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA N. 24486/2014** in data 03.12.2014 a nome Unione s.a.s, per sanatoria per risanamento conservativo modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza, CON APPLICAZIONE DI SANZIONE PECUNIARIA DA EMANARSI CON SUCCESSIVO PROVVEDIMENTO, DEL QUALE NON E' STATA TROVATA DOCUMENTAZIONE.

CORPO B: BOX - FG. 367, PART 95 – SUB 706:

- **CONCESSIONE IN SANATORIA P.G. 10.075/98** in data 10.04.1998, a nome Gambero Romano per cambio di destinazione d'uso di locali esistenti in laboratori, uffici, magazzini.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pgt.comune.milano.it>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ZONA TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Parco Agricolo Sud Milano (Art. 35.1) - Territori agricoli e verde di cintura metropolitana - ambito dei piani di cintura urbana (Art. 26, NTA PTC) - Ambiti sottoposti a tutela per legge.

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: ZONE DI PRESERVAZIONE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE (PTRA - 2017): Grande corridoio sostenibile di Expo - Parco Agricolo Sud Milano - Art. 142 c. 1 lett. f), DLgs n. 42/2004: Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i



territori di protezione esterna dei parchi

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO (all. 16):

CORPO A: LABORATORIO - FG. 367, PART 1 – SUB 709:

- **CONCESSIONE IN SANATORIA P.G. 10.075/98** in data 10.04.1998, a nome Gambero Romano per cambio di destinazione d'uso di locali esistenti in laboratori, uffici, magazzini.
- **DIA P.G. 12.554.400/2003** in data 24.01.2003, a nome Nuova Porta Magenta per modifiche interne, esterne e frazionamento.
- **VARIANTE DIA P.G. 80414/2006** in data 24.01.2006, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per modifiche interne, esterne.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE A PARZIALE SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO P.G. 599529/2009** in data 04.08.2009, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza (esclusa la parte relativa al sub oggetto di pignoramento).
- **INTEGRAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE A PARZIALE SANATORIA P.G. 569.251/2010** in data 17.07.2010, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza.
- **PARERE FAVOREVOLE ASL P.G. 44388/2012** in data 21.09.2012, a nome Unione S.a.s. di Strippoli Felice per sanatoria per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza.
- **PARERE FAVOREVOLE COMMISSIONE PAESAGGISTICA** in data 08.11.2013 a nome Felice Strippoli, per sanatoria per modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza.
- **PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA N. 24314** in data 13.01.2014 a nome Felice Strippoli, per sanatoria per aspetto paesistico
- **CERTIFICAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA N. 24486/2014** in data 03.12.2014 a nome Unione s.a.s, per sanatoria per risanamento conservativo modifiche interne, esterne, fusione, traslazione slp, ripostigli in quota, cambio d'uso da laboratorio a residenza, CON APPLICAZIONE DI SANZIONE PECUNIARIA DA EMANARSI CON SUCCESSIVO PROVVEDIMENTO, DEL QUALE NON E' STATA TROVATA DOCUMENTAZIONE.

CORPO B: BOX - FG. 367, PART 95 – SUB 706:

- **CONCESSIONE IN SANATORIA P.G. 10.075/98** in data 10.04.1998, a nome Gambero Romano per cambio di destinazione d'uso di locali esistenti in laboratori, uffici, magazzini.

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: LABORATORIO PIANO T- FG. 367, PART. 1, SUB 709

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, PERMESSO DI COSTRUIRE A PARZIALE SANATORIA PER RISANAMENTO CONSERVATIVO P.G. 599529/2009 in data 04.08.2009, e successive integrazioni **per quanto riguarda la disposizione dei locali.**

NOTA BENE: al piano soppalco/ripostiglio in quota un locale ripostiglio è stato adibito a "bagno" e l'altro locale ripostiglio è stato adibito a zona notte senza alcuna autorizzazione edilizia.

Nello **stato autorizzato** si ha un piccolo locale ripostiglio e un locale più grande come ripostiglio in quota con un tavolato a divisione, **mentre allo stato attuale** i due locali sono adibiti uno a camera da letto ed uno a bagno abusivamente.

Gli abusi ad oggi NON SONO sanabili, poiché la superficie è già stata condonata come "ripostiglio in quota" con il permesso di costruire a parziale sanatoria e, al momento, la



normativa vigente – PGT di Milano non ammette i soppalchi come slp.

Dato quanto sopra è necessario ristabilire lo “status quo ante” e riportare i locali a ripostiglio

COSTI INDICATIVI: asporto sanitari e chiusura attacchi: €. 1.500,00

CORPO B: BOX PIANO T– FG. 367, PART. 95, SUB 706

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, **CONCESSIONE IN SANATORIA P.G. 10.075/98** in data 10.04.1998, **per quanto riguarda la destinazione d'uso e il frazionamento dell'unità iniziale in n. 5 box.**

NOTA BENE: in Comune non è stata trovata alcuna autorizzazione edilizia in merito al cambio d'uso da LABORATORIO (destinazione d'uso ottenuta con la concessione in sanatoria rilasciata nel 1998) a AUTORIMESSA (destinazione d'uso attuale).

La situazione potrebbe essere regolarizzata mediante una pratica di SCIA IN SANATORIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LABORATORIO A AUTORIMESSA:

Pratica edilizia **SCIA IN SANATORIA** per cambio di destinazione d'uso e frazionamento.

Descrizione delle opere da sanare: cambio d'uso da laboratorio a box e frazionamento.

- **SCIA SANZIONE AMMINISTRATIVA:** €. 5.164,00 (come da ART. 36 BIS comma 5 lettera b) **Cautelativamente si applica l'oblazione massima con l'entrata in vigore del Testo Unico 380/01 aggiornato con la Legge 105/2024 (così detta “salva casa”)**

- **ONORARIO PROFESSIONISTA:** €. 1.500,00

TOTALE Costi stimati: €. 6.664,00

NOTA BENE: la richiesta di pratica in sanatoria e relativi oneri che potrebbero essere richiesti dal Comune dovrà essere valutata rispetto alla normativa vigente che sarà in vigore al momento del deposito della pratica.

Ad oggi con l'entrata in vigore del Testo Unico 380/01 aggiornato con la Legge 105/2024 (così detta “salva casa”) **come da ART: 23-ter il cambio d'uso è possibile, non è chiaro, poiché non ci sono ancora le linee guida, se si debbano corrispondere ulteriori oneri o meno oltre all'oblazione per la sanzione.**

Probabilmente potrebbe essere necessario fare una pratica con i proprietari degli altri box in merito al frazionamento dell'unità originaria (poiché sulla pratica di concessione in sanatoria è indicato un unico locale ad uso laboratorio che attualmente è diviso in n. 5 box), **a meno che gli stessi non abbiano documentazione inerente a tale frazionamento e relativo cambio d'uso.**

7.3. Conformità catastale

CORPO A: LABORATORIO PIANO T– FG. 367, PART. 1, SUB 709

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 17.02.2006, poiché **attualmente l'unità è composta** da un locale oltre servizio (wc) al piano terra più un ripostiglio in quota diviso in due locali, mentre sulla scheda catastale si ha il piano terra con un locale più wc, ma non si ha il ripostiglio in quota con relativa scala di accesso, non si ha neanche la scala che dall'ingresso porta al piano di calpestio del laboratorio e l'altezza non corrisponde all'altezza reale presente anche sulla pratica edilizia.

Le difformità consistono in: diversa distribuzione interna a seguito di Permesso di costruire a



parziale sanatoria in data 04.08.2009 e successive integrazioni

Sono regolarizzabili mediante:

Docfa per diversa distribuzione di spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione di spazi interni (essendo trascorsi più di 5 anni dalla fine lavori l'agenzia delle Entrate non dovrebbe richiedere una mora/sanzione, ma questo sarà valutabile al momento della richiesta, al momento non è quantificabile)

Costi stimati: € 1.500,00

CORPO B: BOX PIANO T- FG. 367, PART. 95, SUB 706

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 23.07.2001.

Dal punto di vista catastale non è necessaria alcuna regolarizzazione dato che la scheda corrisponde allo stato dei luoghi, mentre, come sopra descritto, **è necessaria una regolarizzazione edilizia.**

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma Uni 10750 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: LABORATORIO PIANO T- FG. 367, PART. 1, SUB 709 + CORPO B: BOX PIANO T- FG. 367, PART. 95, SUB 706

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
laboratorio P.T.	mq	51,0	100%	51,0
ripostiglio in quota	mq	21,5	25%	5,4
bpx P.T.	mq	16,5	a corpo	a corpo
TOTALE		89,0		56,4
		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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

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

1° semestre 2024 – zona E 5–: MILANO – SUBURBANA – Baggio/Quinto Romano/Muggiano

quotazioni di **laboratorio** da € 450,00/mq. a € 750,00/mq.

quotazioni di **box** da € 1.100,00/mq. a € 1.600,00/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: MILANO

Fascia/Zona: SUBURBANA – Baggio/Quinto Romano/Muggiano

Valore mercato prezzo **laboratorio** min. 450,00 / prezzo max. 750,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

Valore mercato prezzo **box** min. 1.100,00 / prezzo max. 1.600,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: MILANO OVEST – BAGGIO/QUINTO ROMANO

valore di compravendita **laboratorio** prezzo min. 550,00 / prezzo max. 700,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

valore di compravendita **box** prezzo min. 15.000,00 / prezzo max. 23.000,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari laboratorio** €. 600,00 – 700,00, **box** €. 12.000,00 – 22.000,00,
- Borsino immobiliare nazionale: **laboratorio** €. 400,00-702,00 (media €. 551,00), **box** €. 1.126,00-1.442,00 (media €. 1.284,00),

9.3. Valutazione:

CORPO A: LABORATORIO PIANO T– FG. 367, PART. 1, **SUB 709** + **CORPO B:** BOX PIANO T– FG. 367, PART. 95, **SUB 706**



DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
laboratorio p.t.	C/3	56,0	€ 600,00	€ 33.600,00
box p.t.	C/6	16,5	a corpo	€ 19.000,00
TOTALE				€ 52.600,00

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 unico		
CORPO A: laboratorio p.t + CORPO B: box p.t		€ 52.600,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 2.630,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 9.664,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ -
TOTALE		€ 40.306,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 40.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		
(Non ricorre il caso)		

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

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.



Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 05/03/2025

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.28049/2023 del 24/10/2023
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 91168/68684 del 27/12/2023
- all. 3.** atto di pignoramento nn. 24238/2023 del 08/11/2024
- all. 4.** nota di trascrizione nn. 78676/58389 del 25/11/2024
- all. 5.** certificato notarile ventennale – 03.01.2024
- all. 6.** certificato notarile ventennale – 27.11.2024
- all. 7.** ispezioni ipotecarie del 09/09/2024, 23/09/2024
- all. 8.** atto di provenienza 2003
- all. 9.** estratto di mappa part. 1, part 95
- all. 10.** visura catastale sub 709



- all. 11.** scheda catastale sub 709
- all. 12.** visura catastale sub 706
- all. 13.** scheda catastale sub 706
- all. 14.** verifica contratti affitto
- all. 15.** visura camerale sede società
- all. 16.** pratiche edilizie
- all. 17.** fotografie
- all. 18.** mail invio documenti creditori

