

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 871/24

COPIA PRIVACY

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



INDICE SINTETICO

LOTTO 1)

Dati Catastali

Ufficio del territorio Sezione Terreni

Milano

Dati Catastali:

- foglio 579, particella 147, ente urbano, ha 00 53
- foglio 579, particella 148, ente urbano, ha 05 05
- foglio 579, particella 149, ente urbano, ha 13 90
- foglio 579, particella 546, ente urbano, ha 00 05

Dati Catastali

Ufficio del territorio Sezione Fabbricati

Milano

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

Dati Catastali: foglio 579, particella 147,148,149,546 graffati tra loro, subalterno //

Stato occupativo del compendio immobiliare

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare risulta occupato dalla parte eseguita.

Contratti di locazione in essere

//

Comproprietari

//

Prezzo al netto delle decurtazioni compendio immobiliare

da libero: € 1.156.000,00

da occupato: € //



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In comune di Milano, Via Francesco Brioschi 96, lotto di terreno della superficie catastale di ha 0 19 53 con soprastante compendio immobiliare identificato con il mappale 149 del fg. 579, costituito da un fabbricato principale composto da due ampie autorimesse con annessi locali accessori quali: officina meccanica, locali deposito, servizio igienico, locale ufficio rialzato rispetto al piano cortile e tettoie, con annessa area cortilizia. Altro corpo di fabbrica in aderenza sul lato est del fabbricato principale, con annessa area cortilizia identificato con il mappale 148 del fg. 579, destinato a lavaggio, depositi e uffici con servizio igienico. In corpi staccati, fabbricati ad uso ufficio con servizi igienici contraddistinti con il mappale 147 del fg. 579 e piccolo ripostiglio indentificato con il mappale 546 del fg. 579.

1.2. Identificazione all'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. da 1 a3)

Intestati:

Dati identificativi catastali: Fg. 579, Mapp. 147,148,149, 546 graffiati tra loro, Sub. //, Z.C. 2, cat. D/8, R.C. €. 2576,17

1.3. Coerenze in un sol corpo

Proprietà di terzi ai mapp. 523, 136, 138, 141 e 143; proprietà di terzi mapp. 145; proprietà di terzi mapp. 167, 163 e 160; proprietà di terzi mapp. 120;

1.4. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** del compendio immobiliare di proprietà della Società

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

--

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Tipologia prevalente: residenziale

Destinazione: capannone adattato per speciali esigenze di attività commerciale e in parte di natura produttiva

Il compendio immobiliare insiste su un lotto di terreno intercluso da proprietà di terzi al quale si accede dal cortile condominiale del civ. 96 del condominio di Via Francesco Brioschi attraverso l'androne carraio.



Tale compendio immobiliare è stato edificato nei primi anni 50 con successive modifiche tra la metà del 1950 e fine degli anni 60, ed è posto in zona sud/ovest periferica del Comune di Milano.

In particolare via Francesco Brioschi è una strada perpendicolare che interseca la a nord la circonvallazione esterna su Viale Tibaldi e a sud Viale Giovanni da Cermenate.

La zona è asservita da tutti i servizi primari e secondari (alimentari, scuole, farmacie), è posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso alla tangenziale Ovest ed è caratterizzata principalmente da immobili con destinazione residenziale/terziaria/produttiva.

I collegamenti con il centro città sono garantiti dai mezzi pubblici di superficie.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne ed interne dei fabbricati

Per una più facile lettura delle caratteristiche costruttive intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, si allega elaborato grafico corredato da documentazione fotografica (**all. 4**) attestante lo stato attuale dei luoghi, in cui i vari corpi di fabbrica sono contraddistinti dall'identificativo catastale mappale 149 con le lettere "A" "B" "C" "D" "E", mappale 148 con le lettere "F" "G" "H" "I", mappale 147 lettera "L" e mappale 546 lettera "M".

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **corpo di fabbrica "A" (autorimessa)**, sono definite come segue:

- struttura portante: travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio e/o blocchi cls;
- facciate su cortile interno: intonaco tinteggiato;
- copertura: struttura portante in cls e conformazione a botte con differenti raggi di curvatura e manto in lamiera grecata colore bianco grigio;
- serramenti esterni: portoni scorrevoli e finestre in ferro e vetro;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- pavimentazioni interne: battuto di cemento;
- condizioni generali del fabbricato: discrete.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **corpo di fabbrica "B" (officina)**, sono definite come segue:

- struttura portante: travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio e/o blocchi cls;
- facciate su cortile interno: intonaco tinteggiato;
- copertura: struttura portante in cls e conformazione a falda unica con manto in lamiera grecata colore bianco grigio;
- serramenti esterni: portoni scorrevoli in ferro e vetro;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- pavimentazioni interne: piastrelle in monocottura;
- condizioni generali del fabbricato: buone.



Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **corpo di fabbrica "C" (deposito, servizio igienico e locale ufficio)**, sono definite come segue:

- struttura portante: travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio e/o blocchi cls;
- facciate su cortile interno: intonaco tinteggiato;
- copertura: struttura portante in cls e conformazione a falda unica con manto in lamiera grecata colore bianco grigio;
- tettoia: struttura in cls intonacata e tinteggiata con sbalzo in ferro e vetro;
- serramenti esterni: porte e finestre in ferro e vetro;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- pavimentazioni interne: depositi con pavimento in materiale sintetico, servizio igienico con piastrelle in monocottura, locale ufficio con pavimento "alla palladiana" in pietra naturale;
- condizioni generali del fabbricato: discrete.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **corpo di fabbrica "D" (deposito zona lavaggio auto)**, sono definite come segue:

- struttura portante: travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio e/o blocchi cls;
- facciate su cortile interno: intonaco tinteggiato;
- copertura: struttura portante in cls e conformazione a falda unica con manto in lamiera grecata colore bianco grigio;
- tettoia: struttura ferro con manto in lamiera grecata coibentata;
- serramenti esterni: finestre in ferro e vetro, non sono presenti portoni o serrande di chiusura;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- pavimentazioni interne: battuto di cemento;
- condizioni generali del fabbricato: discrete.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **corpo di fabbrica "E" (area cortilizia mappale 149)**, sono definite come segue:

- pavimentazione: battuto di cemento;
- accessi: cancello carraio con porzione pedonale, in ferro colore antracite, di grandi dimensioni;
- condizioni generali: discrete.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **corpo di fabbrica "F" (deposito con cisterna gasolio)**, sono definite come segue:

- struttura portante: travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio e/o blocchi cls;
- facciate su cortile interno: intonaco tinteggiato;
- copertura: struttura portante in cls e conformazione a botte e manto in lamiera grecata colore bianco grigio;
- serramenti esterni: finestre in ferro e vetro esclusivamente su lato est;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- pavimentazioni interne: battuto di cemento;
- condizioni generali del fabbricato: discrete.



Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **corpo di fabbrica "G" (lavaggio)**, sono definite come segue:

- struttura portante: travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio e/o blocchi cls;
- facciate su cortile interno: intonaco tinteggiato;
- copertura: struttura portante in cls e conformazione a botte e manto in lamiera grecata colore bianco grigio;
- serramenti esterni: non presenti;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate e in parte rivestimento in piastrelle in monocottura;
- pavimentazioni interne: piastrelle in monocottura;
- condizioni generali del fabbricato: discrete.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **corpo di fabbrica "H" (uffici con locali deposito e servizio igienico)**, sono definite come segue:

- struttura portante: travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio e/o blocchi cls;
- facciate su cortile interno: intonaco tinteggiato;
- copertura: struttura portante in cls e conformazione a falda unica con manto in lamiera grecata colore bianco grigio;
- serramenti esterni: porta d'ingresso blindata e serrande avvolgibili in alluminio in parte tamponate all'interno;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- porte interne: porte a battente in legno;
- pareti: intonacate e tinteggiate in tutti i locali ad eccezione del locale bagno che è in parte con rivestimento in piastrelle in monocottura fino ad un'altezza di circa mt. 1,60;
- pavimenti: negli uffici in listoni prefiniti con finitura tipo legno, nei depositi in piastrelle in monocottura e in parte in battuto di cemento, nel servizio igienico in piastrelle in monocottura;
- soffitti: negli uffici in cassette in fibra minerale, nei depositi struttura della copertura a vista;
- impianto elettrico: negli uffici sottotraccia e nei depositi con canaline a vista;
- impianto di riscaldamento: non presente;
- impianto di condizionamento: a pompa di calore reversibile in riscaldamento;
- condizioni generali del fabbricato: ottime negli uffici, buone nei depositi.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **corpo di fabbrica "I" (area cortilizia mappale 148)**, sono definite come segue:

- pavimentazione: masselli autobloccanti in cemento;
- accessi: non presenti chiusure, area cortilizia con accesso diretto dal cortile mappale 149 tramite varco di grandi dimensioni;
- condizioni generali del fabbricato: buone.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **corpo di fabbrica "L" (fabbricato uffici con servizi igienici)**, sono definite come segue:

- struttura portante: travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio e/o blocchi cls;



- facciate su cortile interno: intonaco tinteggiato;
- copertura: struttura portante in cls e conformazione a botte e manto in lamiera grecata colore bianco grigio;
- serramenti esterni: porta d'ingresso blindata e finestre in pvc doppio vetro;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- porte interne: porte a battente in legno;
- pareti: intonacate e tinteggiate in tutti i locali ad eccezione dei locali bagno che sono in parte con rivestimento in gres fino ad un'altezza di circa mt. 1,50;
- pavimenti: negli uffici e nei locali bagno in piastrelle in gres;
- soffitti: negli uffici e nei locali bagno in cassettoni in fibra minerale;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: non presente;
- impianto di condizionamento: a pompa di calore reversibile in riscaldamento;
- condizioni generali del fabbricato: ottimo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **corpo di fabbrica "M" (piccolo ripostiglio)**, sono definite come segue:

- struttura portante: mattoni pieni in laterizio;
- facciate su cortile interno: intonaco tinteggiato;
- copertura: struttura portante in tavelloni e malta di cemento;
- serramenti esterni: porta in legno;
- pavimenti: battuto di cemento;
- soffitti: copertura a vista in cemento;
- impianti in genere: non presenti;
- condizioni generali del fabbricato: scadente.

2.3. Certificazioni energetiche

Allegata all'atto di provenienza - scaduta in data 10.02.2024

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotte.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo nel compendio immobiliare è avvenuto in data 24.01.2025 alle ore 10:00 e in data 03.02.2025 ore 10:00, durante il quale si è presa visione dello stato generale dei luoghi ed effettuati i rilievi di rito, alla presenza del Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Milano; il compendio immobiliare risultava occupato dalla parte esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.



4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 04.09.2024 sottoscritta dal Notaio **(all.6)**, implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all.7)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà (all.8)

Pervenutogli in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Rosanna Di Mauro di Milano del 14.01.2020 rep. 28424/20749, registrato a Milano il 17.01.2020 al n. 2934, trascritto a Milano l 17.01.2020 ai n. 3027/1845 dalla

N.B.: annotato in data 16.06.2022 ai nn. 48349/5367 derivante da revocazione del 06.05.2022 emessa dal tribunale di Milano rep. 4250.

4.2. Precedenti proprietà

Oltre il ventennio ai Sig.

il bene oggetto di pignoramento pervenne per la quota di comproprietà indivisa di ½ per acquisto fattone in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Augusto Miserocchi, coadiutore del Notaio Giuseppe Miserocchi di Abbiategrasso del 05.04.1973 rep. 21955, registrato ad Abbiategrasso l'11.04.1973 al n. 541 vol. 134, trascritto a Milano l'14.04.1973 ai n. 15470/13212 dai Sig.ri

A _____ in forza
della denuncia di successione apertasi il 04.10.1991, in morte di _____
_____ testamento olografo
pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Giuseppe Galotti di Pavia del
27.11.1991 rep. 31539/15536, registrato a Pavia il 03.12.1991 al n. 1696 –
dichiarazione di successione registrata a Pavia il 02.04.1992 al n. 38, vol. 2512 e
trascritta il 17.03.1994 ai nn. 9329/6234; accettazione tacita di eredità in forza
dell'atto Notaio Di Mauro Rosanna del 13.01.2016 rep. 22997/16309, dati di
registrazione assenti, trascritta a Milano 1 il 15.01.2016 ai nn. 1576/996.

A _____ 0 il quale ha acquistato nella qualità di unico titolare dell'impresa individuale denominata " _____ " pervenne l'intera proprietà per acquisto fattone in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Di Mauro Rosanna del 13.01.2016 rep. 22997/16309, dati di registrazione assenti, trascritta a Milano l' 15.01.2016 ai nn. 1577/997 da _____ e successiva rettifica con trascrizione nn. 2934/1867 del 21.01.2016.



A

proprietà per acquisto fattone in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Di Mauro Rosanna del 25.01.2016 rep. 23064/16361, dati di registrazione assenti, trascritta a Milano 1 il 02.02.2016 ai nn. 5612/3693 da _____ il quale ha acquistato nella qualità di unico titolare dell'impresa individuale denominata “ _____ ”

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 04.09.2024 sottoscritta dal Notaio _____, implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

▪ Domande giudiziali o altre trascrizioni

Trascrizione n. 26469/16745 del 7.5.2020 domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Milano in data 6.5.2020 rep. 6052020

Revoca atti soggetti a trascrizione n. 18423/8519 del 21.05.2020

A favore:

Contro:

Beni: Fg. 579, Mapp. 147,148,149, 546 graffiati tra loro, Sub. //, Z.C. 2, cat. D/8, R.C. €. 2576,17

Trascrizione n. 29249/18423 del 21.05.2020 domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Milano in data 6.5.2020 rep. 6052020

Revoca atti soggetti a trascrizione per rettifica della nota in data 7.5.2020 n. 26469/16745

A favore:

Contro:

Beni: Fg. 579, Mapp. 147,148,149, 546 graffiati tra loro, Sub. //, Z.C. 2, cat. D/8, R.C. €. 2576,17

▪ 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

//

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



▪ **Iscrizioni**

Ipoteca della riscossione iscritta il 05.03.2024 ai nn. 14911/2105 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emessa da Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 01.03.2024 rep. 20811/6824.

A favore:

Contro:

Importo ipoteca €. 499.244,00 di cui €. 249.622,00 capitale

Beni: Fg. 579, Mapp. 147,148,149, 546 graffiati tra loro, Sub. //, Z.C. 2, cat. D/8, R.C. €. 2576,17

• **Pignoramento**

Pignoramento

Trascritto a Milano 1 il 09.08.2024 ai nn. 57932/43374 derivante da atto giudiziario emesso dalla Corte di Appello di Milano in data 29.07.2024 rep. 19116

A favore:

Contro:

Beni: Fg. 579, Mapp. 147,148,149, 546 graffiati tra loro, Sub. //, Z.C. 2, cat. D/8, R.C. €. 2576,17

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di €. 4.635.453,32 oltre interessi e spese.

Eventuali note/osservazioni:

//

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il lotto oggetto della procedura esecutiva non è parte di un condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

//

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all.9)

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in data antecedente all'1.09.1967, di seguito vengono elencate le pratiche edilizie attualmente agli atti:



- Licenza Edilizia n. 126 del 17.01.1951 atti 207975/36017/1950 per costruzione di fabbricato di un piano fuori terra ad uso autorimessa;
- Licenza Edilizia n. 427 del 26.02.1952 atti 222130/31155/1951 per costruzione capannone ad uso autorimessa;
- Licenza di Occupazione n. 791 atti 75176/16884/1954 del 9.7.1954;
- Licenza Edilizia n. 606 del 23.03.1954 atti 12211/170/1954 per ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso autorimessa;
- Licenza Edilizia n. 658 del 24.03.1958 atti 26210/6808/1958 per ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso autorimessa a parziale rinnovo delle opere autorizzate il 23.03.1954 con licenza edilizia n. 606 atti 12211/170/1954;
- Licenza Edilizia n. 2990 del 10.08.1960 atti 159171/24239/1960 per spostamento lavaggio e formazione ufficio fabbricato ad uso di autorimessa;
- Licenza Edilizia n. 1126 del 05.04.1961 atti 38983/1045/1961 per spostamento lavaggio e formazione ufficio nel fabbricato ad uso autorimessa – Questa autorizzazione sostituisce la precedente emessa il 10.08.1960 col n. 2990 atti 159171/24239/1960 decaduta ai sensi dell'art. 7) del Regolamento edilizio;
- Licenza Edilizia n. 210 del 03.02.1967 atti 221816/23973/1966 per costruzione tettoia ad uso di deposito.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo alcuni corpi di fabbrica facenti parte del compendio immobiliare, non risultano conformi alle planimetrie allegate ai citati provvedimenti edilizi, nello specifico:

CORPO DI FABRICA "A" – autorimesse mappale 149.

Non è attestata la regolarità edilizia per i seguenti motivi:

- Presenza di muratura interna a divisione delle due autorimesse.

Ai fini della regolarità edilizia per le modifiche interne realizzate senza autorizzazione e/o in difformità da quanto citato nella Licenza di Occupazione n. 791 atti 75176/16884/1954 del 9.7.1954, occorre l'inoltro al Comune di Milano di CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001, subordinati al pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00.

CORPO DI FABRICA "B" – officina mappale 149.

È attestata la regolarità edilizia.

CORPO DI FABRICA "C" – depositi, servizio igienico e ufficio mappale 149.

Non è attestata la regolarità edilizia a causa della presenza di un tramezzo nel locale ufficio.

Ai fini della regolarità edilizia per le modifiche interne realizzate senza autorizzazione e/o in difformità da quanto citato nella Licenza di Occupazione n. 791 atti 75176/16884/1954 del 9.7.1954, occorre l'inoltro al Comune di Milano di CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001, subordinati al pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00.

CORPO DI FABRICA "D" – deposito zona lavaggio auto su mappale 149.

È attestata la regolarità edilizia



CORPO DI FABBRICA "F" e "G" – rispettivamente deposito con cisterna gasolio e locale lavaggio, il tutto su mappale 148.

Non è attestata la regolarità edilizia per i seguenti motivi:

- diversa distribuzione interna per formazione deposito "open space" (tramezze non presenti e diversa divisione tra i corpi di fabbrica "F" e "G");
- modifiche esterne relative alla formazione di nuove aperture sul cortile di cui al mappale 149.

Ai fini della regolarità edilizia per le modifiche interne ed esterne realizzate senza autorizzazione, occorre l'inoltro al Comune di Milano di Permesso di costruire in sanatoria - Accertamento di conformità, subordinato al pagamento della sanzione amministrativa di €. 516,00, salvo conguaglio.

CORPO DI FABBRICA "H" – uffici con locali deposito e servizio igienico, il tutto su mappale 148.

Non è attestata la regolarità edilizia, pertanto si relaziona quanto segue:

- nel fascicolo relativo alla Licenza Edilizia n. 658 del 24.03.1958 atti 26210/6808/1958 per ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso autorimessa, a parziale rinnovo delle opere autorizzate il 23.03.1954 con licenza edilizia n. 606 atti 12211/170/1954, è presente una missiva del 23.12.1958 con la quale il richiedente della Licenza, sig. Frigo Alberto, rinuncia al rilascio della stessa, pertanto si ritiene che lo stato di fatto di tale zona d'intervento è relativo all'area nuda, ovvero area cortilizia;
- il fascicolo relativo alla Licenza Edilizia n. 210 del 03.02.1967 atti 221816/23973/1966 per costruzione tettoia ad uso di deposito, risulta indisponibile come da comunicazione del 11/03/2025 dell'Ufficio Visure, pertanto si presuppone che il corpo di fabbrica "H" sia stato edificato in luogo di tale tettoia.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, ai fini della regolarità edilizia si ritiene che il corpo di fabbrica "H" non può essere oggetto di sanatoria in quanto trattasi di incremento di volumetria pertanto occorre ricondurre lo stato realizzato secondo quanto autorizzato con Licenza Edilizia n. 210 del 03.02.1967 atti 221816/23973/1966 per costruzione tettoia ad uso di deposito.

CORPO DI FABBRICA "L" – uffici con servizi igienici su mappale 147.

Non è attestata la regolarità edilizia, pertanto si relaziona quanto segue:

- diversa distribuzione interna con cambio d'uso da magazzino/lavaggio a locali ufficio con servizi igienici;
- modifiche esterne relative alla diversa posizione e dimensione delle aperture.

Ai fini della regolarità edilizia per le modifiche interne ed esterne realizzate senza autorizzazione, occorre l'inoltro al Comune di Milano di Permesso di costruire in sanatoria - Accertamento di conformità, subordinato al pagamento della sanzione amministrativa di €. 516,00, salvo conguaglio.

CORPO DI FABBRICA "M" – piccolo ripostiglio su mappale 546.

Non è attestata la regolarità edilizia, in quanto consultando i fascicoli edilizi lo stesso non risulta rappresentato pertanto non autorizzato.



Ai fini della regolarità edilizia si ritiene che il corpo di fabbrica "M" non può essere oggetto di sanatoria pertanto occorre ripristinare l'area libera.

SINTESI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dalla descrizione del compendio immobiliare si evince che lo stesso è costituito da più corpi di fabbrica, a tale proposito si osserva che le varie irregolarità edilizie riscontrate, come sopra descritte, sarebbero oggetto di diversi procedimenti autorizzativi in sanatoria (CILA o Permesso di Costruire), ciascuno dei quali sarebbe oggetto di singole sanzioni amministrative. In considerazione del fatto che i vari corpi di fabbrica formano il compendio immobiliare, ritengo che per ricondurlo alla conformità edilizia potrà essere redatto un unico procedimento autorizzativo quale il Permesso di Costruire in Sanatoria in cui sono ricomprese tutte le difformità sia esterne che interne. Di seguito si riporta una stima dei costi:

- **Costo minimo stimato della sanzione amministrativa €.** 516,00, salvo conguaglio.
- **Costo stimato delle prestazioni professionali (pratica edilizia per Permesso di Costruire in Sanatoria) €.** 5.000,00 oltre oneri di legge.
- **Costo stimato €.** 38.000,00 oltre IVA con esclusione degli oneri di discarica per ricondurre il corpo di fabbrica "H" ad una tettoia che comporta la demolizione del muro di tamponamento perimetrale, pareti divisorie interne, impianti, serramenti esterni ed interni, servizio igienico, ecc..
- **Costo stimato €.** 1.000,00 oltre IVA con esclusione degli oneri di discarica per demolizione completa del manufatto "M",
- **Costo stimato €.** 4.500,00 oltre oneri di legge per prestazioni professionali (documentazione strutturale redatta da Ingegnere, direzione lavori, prestazioni di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione nonché responsabile dei lavori

7.3. Conformità catastale

Non è possibile attestare la conformità catastale a seguito delle irregolarità edilizie evidenziate nel paragrafo precedente; pertanto dopo il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria si dovrà procedere all'aggiornamento della mappa catastale presso la Sezione Terreni dell'Agenzia del Territorio di Milano e conseguentemente all'aggiornamento catastale presso la Sezione Fabbricati.

- **Costo stimato delle prestazioni professionali per aggiornamento Tipo Mappale alla Sezione Terreni €.** 1.500,00 oltre diritti catastali e oneri di legge.
- **Costo stimato delle prestazioni professionali per aggiornamento catastale con procedura DOCFA alla Sezione Fabbricati €.** 800,00 oltre diritti catastali e oneri di legge.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza (all.10)

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata calcolata



dall'interpolazione tra la pianta catastale 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	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Cortili mapp. 148 e 149 "I" e "E"	mq.	621,0	100%	621,0
CORPODI FABBRICA "A"	mq.	775,0	100%	775,0
CORPODI FABBRICA "B"	mq.	125,0	100%	125,0
CORPODI FABBRICA "C"	mq.	69,0	100%	69,0
CORPODI FABBRICA "D"	mq.	46,0	100%	46,0
CORPODI FABBRICA "F"	mq.	30,0	100%	30,0
CORPODI FABBRICA "G"	mq.	44,0	100%	44,0
CORPODI FABBRICA "H"	mq.	163,0	100%	163,0
CORPODI FABBRICA "L"	mq.	50,0	100%	50,0
Tettoia "A" e "B"	mq.	30,0	100%	30,0
		1.953,0		1.953,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore 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

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2024 – zona D1 – Periferica

- quotazioni di capannoni tipici nello stato conservativo ottimo da € 800,00/mq. a € 1.200,00/mq



9.3. Valutazione

Descrizione	Cat. catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Corpo "A" autorimessa		775,0	€ 900,00	€ 697.500,00
Corpo "B" officina		125,0	€ 800,00	€ 100.000,00
Corpo "C" ufficio/deposito/wc		69,0	€ 800,00	€ 55.200,00
Corpo "D" deposito/lavaggio		46,0	€ 700,00	€ 32.200,00
Corpo "F" deposito con cisterna gasolio		30,0	€ 600,00	€ 18.000,00
Corpo "G" lavaggio		44,0	€ 700,00	€ 30.800,00
Corpo "H" depositi/uffici*		163,0	€ 500,00	€ 81.500,00
Corpo "L" ufficio		50,0	€ 1.100,00	€ 55.000,00
Tettoia "A" e "B"		30,0	€ 500,00	€ 15.000,00
Cortili "E" e "I"		621,0	€ 300,00	€ 186.300,00
				€ 1.271.500,00

Adegamenti 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	€ 1.271.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 63.575,00
Sanzione amministrativa - indicativa	-€ 516,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (oneri di legge esclusi)	-€ 5.000,00
Spese per opere edili di demolizione e ripristino dei luoghi	-€ 39.000,00
Prestazioni professionali (documentazione strutturale, direzione lavori e piano di sicurezza, responsabile dei lavori, coordinatore in fase di progettazione ed esecuzione) - indicative (oneri di legge esclusi):	-€ 4.500,00
Spese prestazioni professionali per agg. Catastale sezione terreni e fabbricati (oneri di legge esclusi)	-€ 2.300,00
	€ 1.156.609,00



Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 1.156.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (-10%)	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

.....

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si allega relazione tecnica (**all. 11**) sottoscritta dall'Ing. Antonio Salmoiraghi del 22.3.2017 dalle cui conclusioni si rileva la possibile presenza di n. 3 cisterne/serbatoi e la possibile presenza di una fossa.

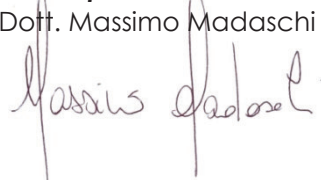
Alla data della presente non è possibile quantificare il costo per un eventuale rimozione/messa in sicurezza.

Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'Esecutato a mezzo e mail.

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, 20 maggio 2025

L'Esperto Nominato
Dott. Massimo Madaschi




ALLEGATI

- all. 1.** Estratto di mappa
- all. 2.** Visure catastali terreni e fabbricati
- all. 3.** Planimetria catastale
- all. 4.** Rilievo fotografico
- all. 5.** Esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 6.** Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 7.** Ispezione ipotecaria per nominativo e immobile
- all. 8.** Titolo di provenienza proprietà
- all. 9.** Titoli edilizi
- all. 10.** Schema superfici
- all. 11.** Relazione Ing. Antonio Salmoiraghi
- all. 12.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 13.** Giuramento dell'esperto

