

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1199 /2023

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Francesca MAMMONE**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: ufficio, magazzino, box e posto auto

in Milano – Rogoredo / Santa Giulia, Via Bonfadini n. 40



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco

Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano

Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO – LOTTO 1

Dati Catastali

Beni in Milano Via Romualdo Bonfadini n. 40

Corpo A)

Categoria: A/10 [uffici]

Dati Catastali: foglio 534 particella 60, subalterno 703

Corpo B)

Categoria: C/2 [magazzino]

Dati Catastali: foglio 534 particella 60, subalterno 718

Corpo C)

Categoria: C/6 [box auto]

Dati Catastali: foglio 534 particella 60, subalterno 741

Corpo D)

Categoria: C/6 [posto auto]

Dati Catastali: foglio 534 particella 59, subalterno 710

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero per l'intero: € 540.000,00

LOTTO 1

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Descrizione dei beni

In Comune di Milano (MI) Via Romualdo Bonfadini n. 40, lotto composto da ampio ufficio strutturato di 18 vani catastali posto al primo piano, magazzino e ampio box auto singolo al piano interrato, posto auto nel cortile.

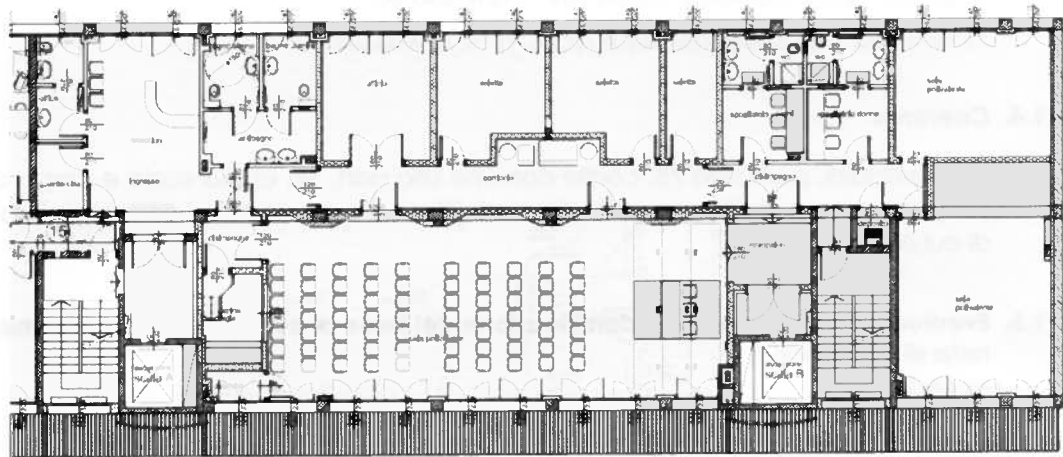
Il condominio di via Bonfadini 40 ha una originaria destinazione produttiva ed è stato integralmente ristrutturato negli anni 2004-2006 e frazionato in laboratori (cat. C3), ufficio di cui alla presente relazione, cantine, box e posti auto; permane una unità con destinazione produttiva (cat. D7). Per la quasi totalità dei laboratori è stata presentata la pratica di cambio di destinazione d'uso a residenza.

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Ufficio strutturato al primo piano (secondo fuori terra) servito da tre ingressi; unità già utilizzata come scuola di musica.

L'immobile si compone di ingresso con reception, guardaroba e antibagno/bagno; corridoio di distribuzione a sei locali di dimensioni differenti e ampio ambiente indiviso utilizzato per concerti e dotato di cabina di regia/locale tecnico, deposito e retropalco; ulteriori quattro locali wc con antibagno e spogliatoio, presente servizio per disabili e ripostigli.



Corpo A) disegno fornito dalla proprietà

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- , sede in ,

Comproprietari:

nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 8)

Intestati:

- sede in , '1) CF

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 534 Particella: 60 Sub.: 703

dati classamento:

cat. A/10 classe 4 consistenza 18 vani, superficie: 422 m2 Totale escluse aree scoperte 422 m2 R.C. Euro 10.039,92

Indirizzo: Via Romualdo Bonfadini n. 40, Piano 1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 26/05/2006 Pratica n. MI0344996 in atti dal 26/05/2006 CORRETTA IDENTIF. PLANIMETRICA (n. 35681.1/2006)
- VARIAZIONE del 14/04/2006 Pratica n. MI0248435 in atti dal 14/04/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 25507.1/2006)
- Immobili soppressi, originari del precedente:
 - Foglio 534 Particella 59 Subalterno 2
 - Foglio 534 Particella 60 Subalterno 1 Piano T
 - Foglio 534 Particella 60 Subalterno 2 Piano 1
 - Categoria C/3, Classe 9, Consistenza 503 m2, Rendita: Euro 1.506,71
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Partita: 211244

Mappali Terreni Correlati: Foglio 534 - Particella 60

Planimetria catastale: del 26/05/2006, prot. n. MI0344996

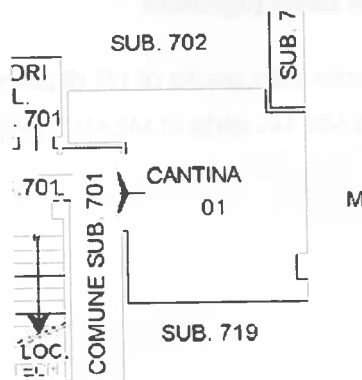
1.4. Coerenze

Via Bonfadini, particella 78, cortile comune alla part. 59, corpo scala e corpo ascensore comuni, ancora cortile comune alla part. 59, corpo ascensore e altra proprietà (sub. 704 di cui al Lotto 2)

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

CORPO B**1.6. Descrizione del bene**

Locale magazzino / cantina, posto al piano seminterrato



1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- sede in CF

Comproprietari:

nessuno

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 8)

Intestati:

- L sede in / :F

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 534 Particella: 60 Sub.: 718

dati classamento:

cat. C/2 classe 5 consistenza 22 m2, superficie totale: 23 m2 R.C. Euro 48,86

Indirizzo: Via Romualdo Bonfadini n. 40, Scala B Piano S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 14/04/2006 Pratica n. MI0248435 in atti dal 14/04/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 25507.1/2006)
- Immobili soppressi, originari del precedente:
 - Foglio 534 Particella 59 Subalterno 2
 - Foglio 534 Particella 60 Subalterno 1 Piano T
 - Foglio 534 Particella 60 Subalterno 7 Piano S1
 - Categoria C/3, Classe 7, Consistenza 305 m2, Rendita: Euro 913,61
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Partita: 211244

Mappali Terreni Correlati: Foglio 534 - Particella 60

Planimetria catastale: del 14/04/2006, prot. n. MI0248435

1.9. Coerenze

Altre proprietà sub. 702 e sub. 701, terrapieno particella 78, altra proprietà sub. 719, corridoio comune su due lati e locale contatori condominiale (sub 701).

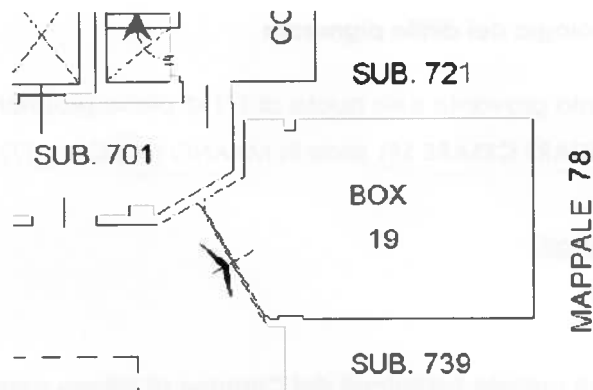
1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nessuna

CORPO C

1.1. Descrizione del bene

Box auto singolo pertinenziale, posto al piano interrato



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **JKL** sede in **CF**

Comproprietari:

nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 8)

Intestati:

- **IL** sede in **CF**

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 534 Particella: 60 Sub.: 741

dati classamento:

cat. C/6 classe 8 consistenza 21 m2, superficie totale: 23 m2 R.C. Euro 143,16

Indirizzo: Via Romualdo Bonfadini n. 40, Piano S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 14/04/2006 Pratica n. MI0248435 in atti dal 14/04/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 25507.1/2006)
- Immobili soppressi, originari del precedente:
Foglio 534 Particella 59 Subalterno 2
Foglio 534 Particella 60 Subalterno 1 Piano T
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
Partita: 211244

Mappali Terreni Correlati: Foglio 534 - Particella 60

Planimetria catastale: del 14/04/2006, prot. n. MI0248435

1.4. Coerenze

Altra proprietà sub. 721, terrapieno part. 78, altra proprietà sub. 739, corsello comune di accesso part. 59 sub. 701 e disimpegno comune sub. 701

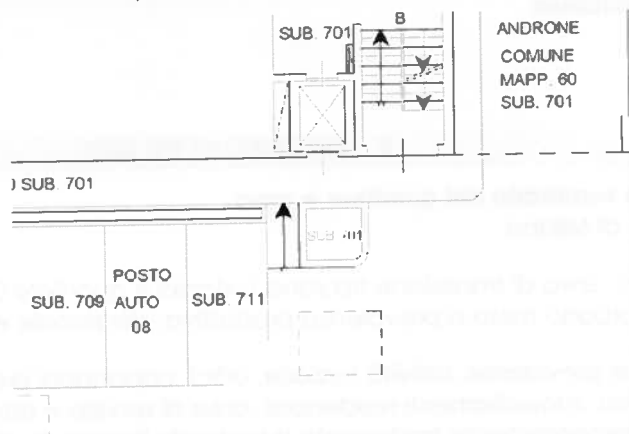
1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

CORPO D

1.1. Descrizione del bene

Posto auto, sito nel cortile al piano terra



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- sede in CF

Comproprietari:

nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 8)

Intestati:

- sede in CF 1

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 534 Particella: 59 Sub.: 710

dati classamento:

cat. C/6 classe 5 consistenza 13 m2, superficie totale: 13 m2 R.C. Euro 55,73

Indirizzo: Via Romualdo Bonfadini n. 40, Piano T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 14/04/2006 Pratica n. MI0248435 in atti dal 14/04/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 25507.1/2006)
- Immobili soppressi, originari del precedente:
Foglio 534 Particella 59 Subalterno 2
Foglio 534 Particella 60 Subalterno 1 Piano T
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
Partita: 211244

Mappali Terreni Correlati: Foglio 534 - Particella 59

Planimetria catastale: del 14/04/2006, prot. n. MI0248435

1.4. Coerenze

Parte comune part. 60 sub. 701, altra proprietà sub. 711 (Lotto 2), cortile comune part. 59 sub. 701, altra proprietà sub. 709

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: area di transizione tra zona Forlanini e quartiere Corvetto, caratterizzata da un tessuto urbano misto a prevalenza produttiva, direzionale e terziaria.

Destinazione prevalente: attività terziarie, uffici, capannoni produttivi e logistica urbana, con presenza di insediamenti residenziali, aree di servizio e ampie aree in corso di trasformazione o recentemente trasformate (Montecity Rogoredo, Piano attuativo di via Bonfadini 73, Quartiere Santa Giulia ecc).

Tipologia prevalente: edifici a destinazione produttiva, magazzini e palazzine per uffici (2-6 piani), accanto a insediamenti residenziali pluripiano degli anni '60-'80.

Urbanizzazioni: area dotata di infrastrutture primarie e secondarie, con viabilità di scorrimento, parcheggi pubblici e prossimità a poli di servizio.

Servizi offerti dalla zona: nell'intorno urbano si trovano centri direzionali, attività di logistica e stoccaggio, istituti di credito, agenzie assicurative, servizi di ristorazione per uffici (bar, tavole calde, ristoranti), hotel business e strutture di coworking.

Principali collegamenti pubblici:

- Autobus: linee 45, 66 e 88, con fermate a circa 200-250 m (3-4 minuti a piedi) dall'immobile, che collegano rapidamente con MM3 Corvetto, MM4 Repetti e Linate.
- Metropolitana: MM3 – fermata Corvetto a circa 1,5 km; MM4 – fermata Repetti a circa 1,2 km.
- Stazioni ferroviarie: Milano Rogoredo a circa 2 km.

Collegamento alla rete stradale provinciale: tramite Viale Forlanini, posto a circa 1,2 km, e la vicina Tangenziale Est, con svicolo a circa 2,5 km, che consentono rapido collegamento a Linate, all'Autostrada A1 e alla rete extraurbana.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

A parte di complesso immobiliare con originaria destinazione industriale, completamente ristrutturato e frazionato con cambi di destinazioni d'uso negli anni 2004-2006.

Il complesso si compone di un edificio di quattro piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto e di un piazzale destinato a area di scarico/carico e posti auto, sotto al piazzale è presente un piano di box.

- struttura: cemento armato con sistema pilastro-trave, nel cortile solaio portante realizzato con pannelli tipo predalles;

- facciate: rivestimento in mattoni facciavista, corpi ascensore intonacati al civile e tinteggiati di colore rosso scuro con presenza di schermature in rete metallica;
- copertura: a falde, rivestita con lastre di zinco;
- accesso: da Via Bonfadini sul cortile condominiale e da qui ai corpi scale e ascensore;
- scala: due corpi scala con rampe rettilinee;
- ascensore: due corpi ascensore;
- impianto riscaldamento: autonomo (si veda sotto);
- portineria: no;
- impianto citofonico: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Ufficio strutturato al primo piano (secondo fuori terra), già utilizzato come scuola di musica, si accede da tre ingressi: uno dal corpo scale e ascensore A, due ingressi distinti da corpo scale e ascensore B. Gli accessi al piano da ascensore e scala B sono dedicati, da ascensore e scala A sono condivisi con una unità di cui al Lotto 2 della presente relazione.

L'unità immobiliare si compone di ingresso con reception, guardaroba e antibagno/bagno; corridoio di distribuzione a sei locali di dimensioni differenti e ampio ambiente indiviso utilizzato per concerti e dotato di cabina di regia/locale tecnico, deposito e retropalco; ulteriori quattro locali wc con antibagno e spogliatoio, presente servizio per disabili e ripostigli.

Pareti e infissi interni e esterni sono insonorizzati.

Il presente corpo A) e il corpo A) del lotto 2 sono collegati tramite portoncino blindato che in caso di vendite separate andrà chiuso dagli aggiudicatari.

Corpo A) Ufficio

- esposizione: doppia, a sud-est verso il cortile con l'ambiente utilizzato come sala concerti e un ufficio; a nord-ovest la reception, tutti i bagni, quattro uffici;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate di colori diversi, ad eccezione dei bagni dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in parquet, ad eccezione dei bagni dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- infissi esterni: in metallo con vetrocamera e taglio termico;
- porta d'accesso: presente portoncino blindato e porta a vetri in cristallo;
- porte interne: in legno a battente, insonorizzate e con blindatura leggera;
- impianto riscaldamento/raffrescamento: pompe di calore inverter (alimentazione elettrica), macchine in facciata o nel controsoffitto, distribuzione canalizzata;
- imp. citofonico: presente (non verificato il funzionamento);
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizi igienici: n. 5 locali wc finestrati con antibagni di cui uno per disabili, con sanitari sospesi; presenti n. 2 spogliatoi, presenti scaldabagno;
- altri impianti: all'accesso presenti sistemi di sicurezza anti incendio e intrusione, dei quali non è stato verificato il funzionamento
- altezza dei locali: presente controsoffitto a moduli ispezionabile, sono state rilevate altezze diverse tra m. 2,40 e m. 3,20;
- condizioni generali: buone, i locali si presentano mediamente in stato più che buono, sono però presenti un distacco importante del rivestimento in ceramica nel

pavimento di un bagno; segni di umidità nello sgabuzzino adiacente al corpo ascensore A; una perdita di uno scaldabagno che ha segnato il pavimento in ceramica.

Corpo B) magazzino

Si precisa che il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'unità che è stata visionata dall'esterno e l'interno limitatamente a quanto visibile dall'apertura presente sopra alla porta di accesso.

Unità di forma regolare posta al piano interrato dotata di lavandino con un rubinetto. Sono presenti condutture condominiali che ne limitano in parte la fruizione in altezza e lungo la parete di fondo; è inoltre presente a pavimento una botola in acciaio per ispezione impianti

- pareti: al rustico;
- pavimenti: rivestimento in piastrelle;
- porta d'accesso: anta in lamiera, chiusura tramite serratura;
- altezza dei locali: m. 2,30 circa (da scheda catastale);
- condizioni generali: nella norma

Corpo C) box auto

Box auto pertinenziale, posto al piano interrato

Sono presenti condutture condominiali che corrono lungo le pareti di fondo e laterali

- pareti: al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: anta a ribalta manuale in lamiera, chiusura tramite serratura;
- altezza dei locali: m. 2,50 circa, h. sotto saracinesca circa m. 2,15, varco di accesso circa m. 2,43;
- condizioni generali: nella norma, si segnala presenza di efflorescenze sul soffitto e lungo la parete di fondo (al confine con la part. 78)

Corpo D) posto auto

Posto auto, sito nel cortile al piano terra

- pavimenti: rivestimento in autobloccanti su letto di sabbia, delimitazione a terra tramite pavimentazione di tonalità diversa;
- condizioni generali: nella norma

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile di via Romualdo Bonfadini 40 è collocato in un'area periferica con forte vocazione terziaria e produttiva, caratterizzato dalla presenza di magazzini, servizi di supporto alle imprese, attività logistiche e aree in corso di trasformazione. La zona, posta tra Forlanini e Corvetto, è servita da trasporto pubblico e collegamenti viari, garantendo un rapido accesso sia al centro di Milano che alla rete autostradale. La dotazione nelle vicinanze di servizi business (banche, ristorazione, coworking, hotel) la rende un'area funzionale per attività direzionali e professionali.

2.5. Certificazioni energetiche:

Il corpo A risulta censito al catasto energetico al n. 15146026431/14 con certificato scaduto

il 07/08/2024, fabbisogno per la climatizzazione invernale 12.12 kwh/mqa, **classe energetica B**

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'Amministratore del condominio ha fornito copia delle certificazioni degli ascensori

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il certificato di collaudo statico è allegato alla documentazione edilizia di chiusura lavori del 2007

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il custode nominato in data 09/10/2024, gli immobili risultavano liberi da persone ma ingombri di beni della proprietà. Si precisa che non era possibile accedere all'interno del corpo B (magazzino / cantina) per mancanza delle chiavi. Era comunque possibile visionare l'esterno e l'interno limitatamente a quanto osservabile dall'apertura presente sopra alla porta di accesso.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate a mezzo e-mail in data 26/09/2024 "sul soggetto esecutato per l'immobile oggetto della procedura, non risultano contratti di locazione/comodato registrati".

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

- sede in

diritto di proprietà per 1/1

in forza di:

- compravendita in autentica notaio dr. LEONARDO SORESI Repertorio del 15/06/2006, trascritto a Milano 1 in data 19/06/2006 - Registro Particolare Registro Generale
- Contro A. srl con sede in

Precedenti proprietari

- Piena proprietà di srl con sede in Milano in virtù di compravendita in autentica notaio dott.ssa Alabiso Alessandra repertorio del 31/10/2002, trascritto a Milano 1 in data 07/11/2002 - Registro Particolare Registro Generale

Contro sig. zo nato a 'D) il

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione notarile sostitutiva in atti, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico con restrizioni per immobile) alla data del 30/09, 01/10 e 03/10/2025 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Misure Penali**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 19/06/2006 - Registro Particolare 10221 Registro Generale
derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio SORESI LEONARDO
Repertorio del 15/06/2006

a favore

mo spa sede Roma

contro IMMOBILIARE

sopra generalizzata

Importo ipoteca € 1.425.000,00 di cui € 950.000,00 di capitale

Con annotazione n. 674 del 26/01/2011 per modifica contratto di mutuo ipotecario

Grava sull'intero di tutti i beni oggetto di stima

Ipoteca giudiziale iscritta il 19/06/2006 - Registro Particolare 10221 Registro Generale
derivante da DECRETO INGIUNTIVO Repertorio del 26/01/2023

a favore

40 Milano cf

contro I

sopra generalizzata

Importo ipoteca € 50.000,00 di cui € 45.943,53 di capitale

Grava sull'intero di tutti i beni oggetto di stima

Ipoteca amministrativa iscritta il 19/06/2024 - Registro Particolare 6355 Registro Generale
41561 derivante da atto Ingiunzione fiscale Repertorio 30/2024 del
29/08/2022

a favore

cf

contro

sopra generalizzata

Importo ipoteca € 93.736,00 di cui € 46.868,00 di capitale

Grava sull'intero di tutti i beni oggetto di stima

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/12/2023 rep. 3841 trascritto il 15/01/2024 - Registro Particolare 1757 Registro Generale 2456

a favore di _____

contro l. _____ il _____ sede Milano

Grava sull'intero di tutti i beni oggetto di stima

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

Il condominio è amministrato dalla "Cazzaniga e associati srl" con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato.

Ufficio 195,6058/1000

Magazzino 1,6497/1000

Box auto 4,949/1000

Posto auto 2,0979/1000

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da per il Lotto 1 preventivo 2025 circa € 6.000 così suddivisi:

Ufficio 195,6058/1000 € 5.718,72

Magazzino 1,6497/1000 € 66,93

Box auto 4,949/1000 € 175,85

Posto auto 2,0979/1000 € 56,35

Spese ordinarie annue di gestione immobile da per il Lotto 1 consuntivo 2024 circa € 6.000 così suddivisi:

Ufficio 195,6058/1000 € 5.745,71

Magazzino 1,6497/1000 € 66,99

Box auto 4,949/1000 € 176,46

Posto auto 2,0979/1000 € 73,56

Spese condominiali non pagate: da preventivo 2025 circa 60.000 euro relativi al Lotto 1 e 2

Spese condominiali non pagate riferite a tutti i condomini: da preventivo 2025 circa 67.000 euro (comprensivi della sofferenza di cui alla riga precedente)

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute: sono state deliberate spese straordinarie per interventi sulla copertura, gli immobili per cui causa non sono stati inclusi nella

ripartizione

Cause in corso: nessuna oltre quella alla presente procedura

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna segnalata

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Immobile accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in Via Bonfadini e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

E' stata presentata a mezzo pec richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 23/12/2024, la documentazione è stata acquisita nelle date del 19/02 e 15/03/2025, parte della documentazione edilizia è stata fornita anche dalla proprietà, in particolare il Comune non ha fornito la comunicazione di chiusura lavori che invece è stata prodotta dal debitore.

7.1. Pratiche edilizie (all. 4):

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 15/02/1963 n. 397 - atti 219298/25715/1962
 - Variante con Licenza Edilizia in data 19/11/1963 atti 210658/32844/1963
 - Variante con Licenza Edilizia in data 18/02/1964 atti 286624/41731/1963
- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 04/07/1973 n. 1539 - atti 32596/5046/1974
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) PG 12.081/2004-0 del 08/01/2004 progr. 75/2004 per opere interne in edificio industriale e creazione box al piano interrato relativamente a map. 59 subb. Da 1 a 2 map. 60 subb. Da 2 a 7
 - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) PG 542.051/2005 del 01/06/2005 progr.
 - Variante con Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) PG 366257/2006 del 03/05/2006 progr. 3399/2006
 - Variante con Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) PG 530872/2006 del 31/05/2006 progr. 4390/2006 ampliamento locale rifiuti
 - Variante con Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) PG 1082900/2006 del 20/11/2006 progr. 9350/2006 varianti non essenziali interne e esterne
 - Parere di conformità pratica VVFF n 348249 in data 08/05/2007
 - Comunicazione di fine lavori e collaudo con allegata ricevuta di avvenuta variazione catastale PG 531.724/2007 in data 11/06/2007

7.2. Conformità edilizia:Lotto 1

Ufficio: conforme ai disegni allegati alla D.I.A. con PG 366257/2006 del 03/05/2006

Magazzino: conforme ai disegni allegati alla D.I.A. con PG 366257/2006 del 03/05/2006

Box auto: conforme ai disegni allegati alla D.I.A. con PG 12.081/04 del 08/01/2004. Però trattasi di box pertinenziale, come indicato dalla documentazione edilizia acquisita e il vincolo non è stato trascritto, come si rileva dalla visura ipotecaria che si allega alla presente relazione.

Posto auto: conforme ai disegni allegati alla D.I.A. con PG 12.081/04 del 08/01/2004.

Regolarizzazioni. Per il box auto andrà trascritto il vincolo di pertinenzialità

Costi stimati. Approssimativamente € 500

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi rispetto alla documentazione catastale depositata.

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

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata 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 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPI A e B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
ufficio (A10)	mq.	405,0	100%	405,0
deposito / cantina (C2) *	mq.	23,0	25%	5,8
		428,0		411
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO C

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box auto (C6) **	mq.	23,0	100%	23,0
		23,0		23
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO D

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
posto auto (C6)	mq.	13,0	100%	13,0
		13,0		13
		mq. lordi		mq. commerciali

* Si acquisisce la superficie totale catastale dal momento che non è stato possibile effettuare delle misure interne

** Si acquisisce la superficie totale catastale dal momento che all'accesso lo spazio era ingombro di cose e sono state prese solo misure parziali

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 sintetico comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. E' stata quindi condotta un'indagine sulle compravendite nella zona urbana e nello stabile di cui fanno parte i beni oggetto di stima. Sono stati acquisiti i valori dichiarati per la compravendita di cinque appartamenti con box o posto auto che ricadono nel medesimo stabile per cui causa, sono state acquisite le visure catastali di alcuni degli appartamenti e constatato che si tratta di laboratori con cambio di destinazione d'uso a residenziale. Entro un intorno di 500 mt. non sono state rilevate compravendite di uffici nell'arco degli ultimi cinque anni.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 e Valori dichiarati nelle compravendite. Per confronto: annunci di vendita attuali e storici pubblicati online (per reperire gli annunci è stata utilizzata l'AI ChatGPT, tutti i dati analizzati sono stati verificati)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio OMI
Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/ FORLANINI, MECENATE, PONTE LAMBRO

Uffici strutturati – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 1.950 / prezzo max. 2.950 (Euro/mq)

Laboratori – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

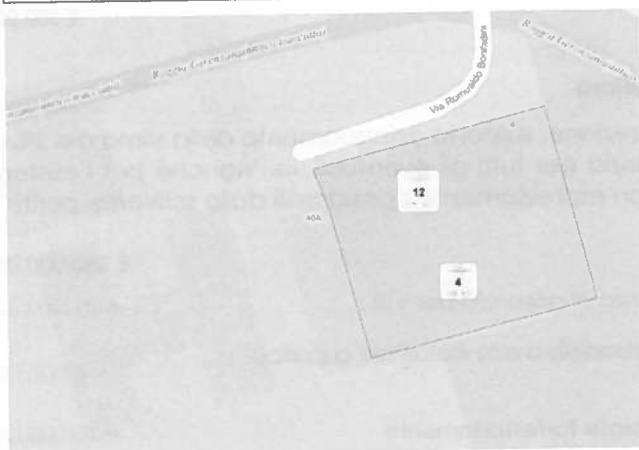
Box – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.350 / prezzo max. 1.900 (Euro/mq)

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 2.650 / prezzo max. 3.500 (Euro/mq)

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2020 e giugno 2025 (ultimi dati disponibili) nell'area evidenziata dalla mappa ovvero in via Bonfadini n. 40					ipotesi
data	cat	sup mq	Prezzo €	€/mq	€
giu-23	D7	-	300.000		
	C6	13			
	C6	14			
	C6	14			
feb-25	A3	48	170.000	€/mq	3.163
	C2	8			
	C6	15		a corpo	15.000
feb-23	A3	87	199.000	2.287 €	
mar-22	A3	84	185.000	€/mq	1.977
	C2	6			
	C6	13		a corpo	15.000
nov-21	A4	60	145.000	€/mq	2.131
	C2	7			
	C6	16		a corpo	15.000
lug-21	A3	85	185.000	€/mq	2.623
	C6	23		a corpo	25.000
media appartamenti					2.436 €/mq



Si osserva che i valori pubblicati dall'OMI sono riferiti ad un'area urbana ampia e eterogenea, nella microzona di riferimento si ritiene che vadano applicati valori sensibilmente più bassi, come constatato nel caso delle abitazioni.

Si osserva inoltre che non sono state rilevate compravendite di uffici e anche che le offerte di vendita nella periferia sud-est di Milano (zona Monserchio, Taliedo, Rogoredo) sono esigue.

Tenuto conto di quanto sopra si ritiene che, tra le indagini effettuate, il valore di riferimento più affidabile sia il dato medio sul venduto per la destinazione residenziale rilevato nel medesimo

complesso condominiale, che corrisponde a 2.436 €/mq.

Dai dati OMI per la destinazione ad ufficio si rileva un valore più basso del 27% rispetto al prezzo minimo delle abitazioni civili (dato deducibile dal bollettino OMI sopra riportato). Si applica quindi il medesimo valore di trasformazione al prezzo delle abitazioni civili rilevato in via Bonfadini 40: € 2.436 x 0,72 = 1.759 €/mq che dovrebbe corrispondere al valore medio di mercato di un ufficio. Alla cifra calcolata va però applicato un ulteriore coefficiente di riduzione dovuto alla dimensione dell'unità immobiliare, che è decisamente più grande della media. Si ritiene adeguato un abbattimento del 20% e si calcola quindi un valore di 1.407 €/mq e quindi un valore di stima a corpo per il corpo A) di € 580.000,00

Tenuto conto della scarsa richiesta di unità immobiliari da destinare ad ufficio, un'ulteriore valutazione può essere fatta a partire dal prezzo rilevato per le abitazioni, stimando il costo di trasformazione da ufficio a abitazione. Si ipotizza un costo della ristrutturazione di 800 €/mq e un'incidenza per costi di servizi, finanziari e margine di guadagno di un operatore del 40%; si calcola quindi un valore di 1.316 €/mq e un valore di stima a corpo per il corpo A) di € 540.000,00.

Tra i due valori calcolati, tenuto conto dell'andamento del mercato per gli uffici in zona, si ritiene più corretto il secondo valore, si valuta quindi il corpo A) a corpo € 540.000,00.

Per i posti auto si rileva a Milano, in zone che non presentano particolari difficoltà di parcheggio, un prezzo ricorrente a corpo di € 15.000 e per i box di € 20.000 / 25.000.

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore quota	Valore Complessivo
A) e B) Ufficio e magazzino/cantina	A/10 e C/2	411 mq		€ 540.000,00
C) Box auto	C/6	23 mq		€ 25.000,00
D) Posto auto	C/6	13 mq		€ 15.000,00
				€ 580.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO	€ 580.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 29.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali nel biennio calcolate forfettariamente	-€ 12.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 538.500,00

arrotondato **€ 540.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : --

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- Il corpo A) del Lotto 1 e il corpo A) del Lotto 2 risultano collegati internamente tramite portoncino blindato. Ai fini della presente relazione, per facilitare la vendita, i beni sono stati suddivisi in due distinti lotti; tuttavia, in merito all'opportunità di mantenere o meno tale divisione, la sottoscritta si rimette alle determinazioni del Giudice dell'Esecuzione.
- Corpo C) Trattasi di box pertinenziale, come indicato dalla documentazione edilizia acquisita e allegata. Il vincolo non è stato trascritto, come si rileva dalla visura ipotecaria.

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e contratto di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominio
- 9) Attestato di Prestazione Energetica

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, alla debitrice e ai creditori intervenuti a mezzo PEC/email.

La presente relazione si compone di 18 pagine oltre copertina e allegati

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

Con ossequio.

Milano li: 06/10/2025

I'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco