

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1020/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano via Adelaide Bono Cairoli n. 34



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo unico

Beni in Milano via Adelaide Bono Cairoli n. 34

Categoria: D7

Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Dati Catastali: foglio 199, particella 149-150, subalterno 501

Stato occupativo

Al sopralluogo risulta occupato dalla

S.r.l. in subaffitto.

Contratti di locazione in essere

Presenti

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 4.300.000,00

da occupato: € 4.100.000,00



LOTTO UNICO**(Immobile con destinazione industriale - produttiva)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Adelaide Bono Cairoli n. 34 intero edificio composto da tre piani fuori terra oltre al sottotetto ed interrato. L'interrato è diviso in tre partizioni non comunicanti tra loro. Il bene dispone in oltre di due cortili interni di cui uno carrabile. La destinazione d'uso catastale attuale è D7. La destinazione d'uso licenziata alla costruzione è edificio industriale. Attualmente locato ad uso didattico (corsi per mediatore linguistico).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile alla
S.r.l. CF: con sede in

Eventuali comproprietari: Assenti

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 001)

Intestati: S.r.l. Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 199 particelle 149 e 150 graffate sub. 501**

dati classamento: Zona censuaria 3, Categoria D7, Rendita: Euro 36.160,00

Indirizzo: Via Adelaide Bono Cairoli n. 34

Dati derivanti da: Visura catastale

1.4. Coerenze

Coerenze dell'intero immobile: a Nord Via Ilarione Rancati, ad Est mappale 474, a Sud mappale 151, a Ovest Via Bono Cairoli.

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

Non rilevate

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/zona D35 – MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: Residenziale e produttiva



Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

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

Servizi offerti dalla zona:

Si trovano scuole di ogni ordine e grado: Scuola elementare statale F. Crispi, Istituto Comprensivo Arbe Zara, Liceo Artistico Caravaggio.

Si trova in zona una sede distaccata dell'Ospedale San Raffaele.

Il Minicipo 2, ha numerosi CAM (Centro di Aggregazione Multifunzionale) tra cui quello situato a Turro in Via Governo Provvisorio 9, nei quali vengono organizzati corsi sia motori che non motori.

A poca distanza dal fabbricato si trova il Parco Martiri della Libertà Iracheni Vittime del Terrorismo, comunemente noto come Parco Martesana.

Principali collegamenti pubblici:

Varie linee di autobus, gestite da ATM, collegano Turro ai quartieri limitrofi e al centro di Milano: per i collegamenti di superficie si trovano le linee 44 e 174 e poco distante, su Via Padova, la linea 56, mentre a 650 mt fermata Turro della linea MM 1.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8,00 Km svincolo della Tangenziale Est

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 002)

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un sottotetto ed un piano seminterrato diviso in tre partizioni, costruito negli anni '50 del secolo scorso

- struttura: travi e pilastri in c.a. e tamponamenti in muratura di mattoni;
- facciate: prospetti intonacati e tinteggiati, con elementi strutturali verticali in evidenza ed in colore differente dai tamponamenti, da rendere il prospetto particolare;
- accesso: unico, sia pedonale che carrabile da via Adelaide Bono Cairoli n.34. Il portone di accesso è a due battenti a libro in ferro con portoncino inserito ad apertura indipendente per accesso pedonale;
- scale interne: sono presenti n. 2 corpi scala a rampe parallele con gradini rivestiti in gomma bollata antiscivolo, oltre ad un terzo (modificato nel corso degli anni) che attualmente inizia al secondo piano ed è l'unico che raggiunge il sottotetto;
- ascensori: dotato di 2 ascensori;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 003)

Trattasi di intero stabile attualmente adibito ad uso didattico.

L'accesso principale ed unico è su Via Bono Cairoli, un androne carrabile, da cui si accede frontalmente all'ampio cortile interno, a sinistra ai vari piani dell'edificio ed alla portineria, a destra a due ambienti indipendenti.

Entrando nell'edificio, superata la portineria, si trovano le scale di accesso ai piani superiori e due ascensori.

Nella zona degli ascensori si trovano due corpi scala, uno sul lato di via Bono Cairoli ed uno sul lato opposto, confinante con il cortile interno: tale scala è stata interrotta al pia-



no terra e al primo piano con la costruzione di solette al posto del pianerottolo ed è invece in uso dal secondo piano ed è l'unico accesso al sottotetto. Gli ascensori sono a servizio di tutti i piani con permanenza di persone, e solo uno dei due arriva al sottotetto.

Il corpo scala prospiciente la Via Bono Cairoli prosegue anche al seminterrato dove si trovano alcuni ambienti di deposito, e un bagno per il custode.

Proseguendo oltre le scale si giunge ad una piccola rampa (probabilmente inserita al posto di scalini per l'abbattimento delle barriere architettoniche), con una svolta a 90 gradi ci si immette in un lungo corridoio su cui si affacciano su ambo i lati i laboratori.

Dal lato opposto del lungo corridoio si trova un altro corpo scale, non dotato di ascensore, e la zona servizi igienici.

Tali scale si sviluppano dal piano terra fino al terzo piano ad esclusione del sottotetto.

Uscendo sul cortile, nel perimetro del corpo scale si trova l'accesso alla centrale termica, situata al piano interrato.

In fondo al cortile interno, di fronte al passo carraio si trova uno spazio coperto denominato autorimessa, in cui vengono ricoverate auto al coperto.

Di fianco all'autorimessa si trova un secondo cortile, molto piccolo, dotato di una scala in cemento, che permette di raggiungere una porzione di piano interrato. Tale deposito è diviso due locali ed il pavimento è in battuto di cemento.

Il sottotetto che si sviluppa solo per il lato più lungo dell'edificio, fronte via Rancati, è un ambiente unico, allo stato di rustico, sotto le 4 falde del tetto con altezza massima di quasi 3 metri fino a quota minima ai lati di circa 0,35 mt. Lo spazio è scandito da pilasti posti con medesimo interesse.

E' presente un divisorio dotato di vano porta a circa 2/3 dell'intera lunghezza posto in senso trasversale.

Dal sottotetto si accede ad un lastrico solare posizionato in corrispondenza dei sottostanti locali della portineria, prospiciente via Bono Cairoli, oltre il locale macchine degli ascensori.

L'intero immobile:

- esposizione: entrambi i prospetti dell'edificio hanno doppia esposizione, su via Rancati e via Bono Cairoli e sul cortile interno;
- pareti: per lo più in cartongesso, normalmente tinteggiate, bagni rivestiti in ceramica;
- pavimenti: in laminato, non è dato sapere su cosa siano stati incollati;
- infissi esterni: in alluminio;
- portone d'accesso: in ferro a doppio battente a libro, con inserita porta ad uso pedonale;
- porte interne: in profilati di alluminio e pannelli in laminato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a fancoil con pompa di calore, oltre una caldaia a gasolio.
- servizi igienici: attrezzati per comunità con lavabo, tazza;
- altezza dei locali: spazi di lavoro h= 3,35 mt, spazi di distribuzione h= 2,55 ribassati con controsoffitto in grigliato metallico;
- condizioni generali dell'immobile: discrete.



Seminterrati:

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

Sottotetto:

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: è visibile la struttura del tetto in profilati metallici e lamiera.

2.4. Breve descrizione della zona

Turro è un quartiere di Milano nella zona nord-orientale della città, compreso nel Municipio 2, e fino al 1918 era un comune rurale autonomo.

A partire dagli anni venti Turro venne sempre più inglobato a Milano fino a diventare un quartiere periferico a carattere industriale. Esso mantenne questa peculiarità fino agli anni ottanta, quando le industrie si trasformano in zone residenziali e dedite all'attività del settore terziario.

Degno di nota è il Parco Martiri della Libertà Iracheni Vittime del Terrorismo, comunemente noto come Parco Martesana, è il parco che si affaccia sulla riva sud del Naviglio Martesana. È un'area di circa 12 ettari istituita a parco nel 1978. È costeggiato dalla pista ciclabile che dall'Adda, attraversando vari comuni della città metropolitana giunge nel cuore di Milano, al Parco Sempione.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 004):

L'immobile risultava censito al catasto energetico ma tale certificazione è scaduta 11.04.2022 per cui non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni (all. 005):

Certificazione antisismica

Certificato di prevenzione incendi

Dichiarazione di Conformità impianto elettrico centrale termica

Dichiarazione di Conformità impianto messa a terra centrale termica

Dichiarazione di Conformità impianto termo idraulico centrale termica

Dichiarazione di Conformità impianto elettrico archivio

Omologazione ascensori

Dichiarazione di abbattimento barriere architettoniche

Dichiarazione di Conformità igienico sanitaria

Certificazione di prevenzione incendi (con allegati certificazioni impianti)



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del primo sopralluogo, effettuato in data 12/02/2022 (il secondo sopralluogo è avvenuto il 17/02/2022), alla presenza del Custode Avv. Paola Murru, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni erano presenti _____ procuratore della _____ S.r.l., la legale rappresentante della _____ (società subaffittuaria dell'intero immobile) attuale occupante dell'immobile, coadiuvata dall'Avv. _____ in sostituzione dell'Avv.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato:

Contratto di locazione stipulato in data 23.07.2018, registrato all'agenzia delle entrate in data 08.08.2018 al n. 15969 serie 3T per immobile ad uso diverso dall'abitazione tra la società _____ S.r.l. e la società _____ S.r.l., con sede legale a _____. Il contratto, della durata di 6 anni dal 01.09.2018 al 31.08.2024, rinnovabili per un uguale periodo, prevede il pagamento di un canone di € 320.000,00 annui (a partire dal secondo anno) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate entro il primo giorno di ogni mese **(all. 006)**.

La società esecutata ha riferito che lo stesso immobile era di fatto occupato da una terza società, _____ S.r.l. di _____ con la quale la predetta conduttrice _____ S.r.l. aveva stipulato in data 30.07.2018 un contratto di affitto di ramo di azienda **(all. 007)**.

Convenzione tra _____ S.r.l. e la _____ S.r.l., stipulata in data 01.09.2021, con validità dal 01.09.2021 al 31.07.2022, rinnovabile.

Tale Convenzione prevede a carico _____ un corrispettivo pari a "€ _____ a titolo di rimborso forfettario per ciascuna aula ad uso didattico fino ad un massimo di _____ aule con capienza di _____ persone ciascuna, al piano terreno dell'immobile, ed € _____ per un'aula ad uso esclusivo dei docenti e del personale della _____ al piano secondo." Tali importi sono comprensivi anche di spese per servizi quali portierato, pulizie e connessione internet oltre l'utilizzo di due uffici (uno al piano terreno e uno al piano secondo) e l'aula magna per 10 volte **(all. 008)**.

4 PROVENIENZA (all. 009)

4.1. Attuali proprietari

_____ S.r.l. con sede a _____, C.F.: _____ - proprietà per la quota di 1/1 dal 06/03/2006

In forza di Atto Fusione di Società per incorporazione in autentica Notaio Dott. Monica Zara di Milano in data 06/03/2006 rep nn. 36709 trascritto a Milano 1 in data 28.03.2006 ai nn. 13149.1/2006 Reparto PI

Società incorporata:

_____ S.r.l. con sede a _____ C.F.: _____

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà della Società _____ S.r.l. con sede a _____ c.f.: _____



con sede a _____ : per la quota 1/1 in forza di atti antecedenti (come riportato sulla certificazione notarile):

- Atto del 24.11.1964 rep. n. 15614/5542 Notaio Enrico Masini di Milano, trascritto in data 18.04.1966 ai nn. 65902/52041 – compravendita – acquisita in Milano Via Bono Cairoli 34, fabbricato industriale di piani ave con annesso cortile insistente su area sez. Turro mapp. 1177/a 1178/b;
- Atto del 03.03.1966 rep. 18481/6393 Notaio Enrico Masini di Milano trascritto in data 18.04.1966 ai nn. 22639/16567 – trasformazione da _____ ; la società è proprietaria dei beni in Milano in Via Bono Cairoli n. 34 in catasto al Foglio 199 Mappale 149 e 150.
- Atto del 23.11.1988 rep. 71227/18317 Notaio Enrico Masini di Milano, trascritto in data 27.03.1995 ai nn. 11655/7480 – assemblea straordinaria con delibera della trasformazione da società per azioni in società a responsabilità limitata – la società è proprietaria dell'immobile sito a Milano in Via Adelaide Bono Cairoli n. 34 angolo via Rancati, in catasto al Foglio 199 Mappale 149 e 150.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Francesca Romana Giordano Notaio in Milano alla data del 04.02.2022, implementata 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. 010)**) alla data del 30.07.2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non presenti

- **Misure Penali**

Non presenti

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

- Scrittura privata in autentica del 17.11.2005 rep. 105877 Notaio Matarrese Pasquale di Milano, trascritta in data 07.02.2006 ai nn. 9074/5088 – convenzione con assunzione di obblighi – a favore e a carico della _____ S.r.l. con sede a _____ c.f.: _____ , riguarda beni in Milano Via Adelaide Bono Cairoli n. 34, in catasto al Foglio 199 Mappale 149 e 150, riguarda in oltre altro soggetto e beni omissis.

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

Non presenti

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria iscritta il 10.04.2006 ai nn. 28106/5859 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Monica Zara in data 27.03.2006 rep. 36812/7992

a favore l con sede in c.f.

contro S.r.l.

Importo ipoteca € 12.600.000,00 di cui € 6.300.000,00 di capitale durata 180 mesi.

Grava l'immobile in Milano Via Adelaide Bono Cairoli n. 34 Foglio 199 Mappale 149 Sub 501 e Mappale 150, Sub 501 graffiati, categoria D7.

Annotazione n. 9702 del 19.11.2009 – atto modificativo di contratto di mutuo

Annotazione n. 10979 del 10.11.2021 – cessione di ipoteca

Ipoteca legale iscritta il 14.03.2013 ai nn. 13538/1951 derivante da atto in data 05.03.2013 rep. 2835/6813

a favore l con sede in c.f.

contro S.r.l.

Importo ipoteca € 325.240,98 di cui € 162.620,49 di capitale

Grava l'immobile in Milano Via Adelaide Bono Cairoli n. 34 Foglio 199 Mappale 149 Sub 501 e Mappale 150, Sub 501 graffiati, categoria D7 più beni omissis.

Ipoteca legale iscritta il 04.03.2015 ai nn. 10842/1586 derivante da atto in data 03.03.2015 rep. 2835/6813

a favore l con sede in c.f.

contro S.r.l.

Importo ipoteca € 1.162.726,68 di cui € 581.363,34 di capitale

Grava l'immobile in Milano Via Adelaide Bono Cairoli n. 34 Foglio 199 Mappale 149 Sub 501 e Mappale 150, Sub 501 graffiati, categoria D7 più beni omissis.

• Pignoramenti

Pignoramento del 16.07.2021 rep. 11331 trascritto il 13.09.2021 ai nn. 71097/49627 contro S.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di S.r.l. con sede in (), c.f.:

• Altre trascrizioni

Non rilevate

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è eletto a condominio pertanto non vi possono essere morosità condominiali.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in Tessuto urbano consolidato, di recente formazione, Ambiti di rinnovamento urbano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Assenti

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 011 - 012 - 013 - 014):

- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 409 del marzo 1955 Atti 105639/23614/1954
Costruzione fabbricato di due piani fuori terra ad uso industriale.
- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 1230 del 24.05.1955 Atti 55420/12419/1955
Variante alla costruzione fabbricato di due piani fuori terra ad uso industriale.
- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 3156 del 15.11.1962 Atti 172060/24515/1962
Sopralzo di un piano per inserimento spogliatoi, uffici, mensa. In sostituzione licenza n. 282 del 08.02.1961 decaduta.
- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 2882 del 07.11.1969 Atti 176884/23792/1969
Sopralzo di un piano ad uso industriale.
- LICENZA EDILIZIA n. 181 del 05.02.1971 Atti: 228095/23702/70:
Modifiche di facciata a variante delle opere autorizzate con LICENZA n. 2882 del 07.11.1969
- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 1532 del 26.07.1971 Atti 60963/1351/1971
Modifiche di facciata a variante delle opere autorizzate il 07.11.1969 con licenza n. 2882.
- Concessione in sanatoria n. 1443/1988 del 07.10.1988 (pratica n. 302882/1986) per Ristrutturazione immobile industriale.
- Concessione in sanatoria n. 6310/2001 del 29.08.2001 (pratica n. 499/1994) per trasformazione locali posti al piano cantinato in centrale informatica s.p.p., ampliamento cambio d'uso da residenza a laboratorio al pino terreno. Realizzazione di 11 lucernari sulla copertura per locali ad uso archivio s.p.p.. Opere di manutenzione straordinaria a tutti i piani.
- Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) n. 25474/2018 PG. 327640/2018 del 23.07.2018
Diversa distribuzione degli spazi interni (Destinazione d'uso dichiarata: Uffici - laboratori)
- Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) n. 33102/2018 PG. 425628/2018 del 02.10.2018 - Variante alla pratica precedente per diversa distribuzione degli spazi interni (Destinazione d'uso dichiarata: Uffici - laboratori)



Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità (**all 015**):

- Licenza di occupazione n. 253 del 01.03.1960
- Licenza di occupazione n. 14 del 30.01.1078
- Agibilità n. 65 del 26.07.2018

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme all'ultima pratica edilizia presentata

Le difformità consistono in spostamento tavolati rispetto alla posizione dichiarata (descrizione analitica degli abusi, eventualmente con raffronto tra la planimetria dello stato di fatto e quella assentita nei titoli edilizi)

sono sanabili mediante:

Comunicazione di inizio attività asseverata (CILA) **in sanatoria**

Costi stimati: € 1000,00 di sanzione da versare al Comune, oltre ai costi professionali del tecnico incaricato che appronterà la pratica in sanatoria, costi non quantificabili a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alle planimetrie catastali presenti in banca dati.

Le difformità consistono in spostamento tavolati rispetto alla posizione dichiarata (descrizione analitica delle difformità, eventualmente con raffronto tra la planimetria dello stato di fatto e quella depositata in catasto)

sono regolarizzabili mediante:

Presentazione nuova planimetria (Docfa);

Costi stimati: € 100,00 per i diritti di Catasto oltre ai costi professionali del tecnico incaricato che appronterà la pratica, costi non quantificabili a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
piano terra:				
edificio	mq.	1.093,0	100%	1.093,0
cortili	mq.	421,0	8%	33,7
piano primo:				
edificio	mq.	1.069,0	100%	1.069,0
terrazzi	mq.	50,0	33%	16,5
piano secondo:				
edificio	mq.	1.000,0	100%	1.000,0
sottotetto:				
edificio s.p.p.	mq.	699,0	30%	209,7
terrazzi	mq.	270,0	33%	89,1
seminterrato:	mq.	278,0	30%	83,4
		4.880,0		3.594,4
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

Il perito sulla base di quanto abilitato dal Comune in tempi diversi, segnala quanto segue:

L'immobile è un unico corpo di fabbrica, a destinazione urbanistica industriale, composto da laboratori ed uffici, preposti a tale destinazione.

Gli uffici sono serventi all'attività produttiva, per cui non possono essere stimati come attività terziaria indipendente. Inoltre non risultano attualmente accatastati con tali destinazioni d'uso.

Inoltre non risulta che il cortile sia stato abilitato dal Comune ad una suddivisione in posti auto scoperti, né tantomeno risultano accatastati e censiti. Infine, nell'ultimo atto edilizio CILA zonale e sua variante, nella tavola del piano terra non risulta riportata la suddivisione del cortile in posti auto. Comunque si considera ai fini della stima, che l'area libera a cortile è un fattore intrinseco positivo, in quanto da la possibilità di carico e scarico, oltre alla sosta di autoveicoli.

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 vetu-



stà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – zona D35 – Periferica/ MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO che dà quotazioni del valore di mercato da 750,00 €/mq a 1.350,00 €/mq e valore di locazione min 4,3 €/mq x mese max 7,5 €/mq x mese.

- Agenzie immobiliari della zona

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Edificio industriale-produttivo	D7	3.594,4	€ 1.250,00	€ 4.493.000,00
				€ 4.493.000,00

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.

In considerazione che alla data del pignoramento era già presente un contratto di affitto, si può affermare che l'immobile non è libero.

La prima scadenza naturale del contratto è settembre 2024 per cui si ritiene congruo apportare un abbattimento del 5% circa della stima dell'immobile.



• **VALORE LOTTO** € 4.493.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 224.650,00

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative (escluso costi professionali del tecnico abilitato che appronterà le pratiche edilizie in sanatoria e aggiornamento catastale): -€ 1.100,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 4.267.250,00

arrotondato **€ 4.300.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato: € 4.100.000,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di affitto dell'immobile di € 320.000,00 annui, lo si ritiene congruo

CRITICITA' DA SEGNALARE

Non si rilevano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

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

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

Con ossequio.

Milano li: 20/08/2022

Il perito nominato
Arch. Elisabetta Dirceo



ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale
- 2) Documentazione fotografica esterna
- 3) Documentazione fotografica interna
- 4) Certificazione energetica
- 5) Altre certificazioni
- 6) Contratto locazione S.r.l.
- 7) Contratto di locazione S.r.l.
- 8) Convenzione S.r.l. -
- 9) Atto di Provenienza
- 10) Formalità
- 11) Atti di fabbrica
- 12) Licenze edilizie
- 13) CILA
- 14) CILA in variante
- 15) Agibilità



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1020/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

Nota/istanza per il G.E. e risposte alle osservazioni del Legale di Parte Esecutata

Il perito espone quanto segue:

Solo in data successiva al deposito della relazione di stima del 24.08.2022 si è accertato che il condono edilizio n. 1443/1988 (pratica n. 302882/1986) del 07.10.1988 menzionato nella relazione di stima era volto principalmente a sanare un cambio di destinazione d'uso.

La scrivente ha presentato nel mese di settembre a mezzo pec richiesta di visura atti di condono edilizio all'ufficio di condono edilizio del Comune di Milano.

Alla data della presente nonostante i reiterati solleciti sia a mezzo mail, sia telefonici, sia recandosi di persona, l'ufficio preposto non ha ancora messo in visione quanto richiesto.

In data 18.10.2022 il perito si è recato all'ufficio condono per sollecitare ancora una volta la messa in visione delle pratiche di condono richieste, l'ufficio preposto ha dato assicurazione che provvederà nei prossimi giorni.

Pertanto si ritiene necessaria la visione di questi atti di condono al fine di apportare eventuale rettifica alla stima del compendio pignorato esposta nella relazione già depositata.

In considerazione dell'approssimarsi della data udienza del 25.10.2022, il perito fa istanza all'Ill.ma S.V. di essere autorizzata a depositare l'integrazione della perizia di stima anche successivamente alla data fissata della predetta udienza.

Per quanto riguarda le osservazioni prodotte dal Legale di Parte Esecutata la scrivente fa presente quanto segue:

Il Legale di Parte Esecutata contesta il metodo di stima adottato. La tipologia di stima adottata è il metodo sintetico comparativo, utilizzato presso la Sezione delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, e non il metodo per trasformazione, come viene indicato dal legale dell'esecutata. Allo stato dei



fatti non è sufficiente rifarsi a quanto prevede il PGT in merito all'eventuale trasformazione in residenza, in quanto in atto non risulta esserci alcuna proposta di trasformazione o progetto in tal senso, inoltre non è dato sapere alla data della presente stima l'eventuale trasformazione a quale destinazione d'uso potrebbe fare riferimento.

Al punto 2) delle osservazioni viene evidenziato che non si è considerato l'autorimessa. Nel calcolo delle superfici dell'intero compendio il piano terreno risulta essere 1093 mq oltre a 421 mq di cortile: tale superficie comprende l'autorimessa che, essendo parte integrante dell'edificio industriale, è stata calcolata al 100% della sua superficie.

Per quanto riguarda i posti auto scoperti che il Legale dell'Esecutata asserisce essere tali, si fa presente che non è sufficiente disegnare strisce sul selciato per poterli considerare con questa destinazione, è necessario che siano abilitati dal Comune, altrimenti si tratta di area cortilizia di pertinenza esclusiva dell'immobile, utilizzabile generalmente per carico e scarico. La scrivente ha valutato tale cortile all'8% e non al consueto 5% della sua superficie reale che di prassi nel mercato immobiliare viene stimato. Gli asseriti posti auto non risultano denunciati neanche in Catasto alla categoria C/6 (posti auto). In oltre non risultano rappresentati nelle planimetrie dell'ultima pratica edilizia e della variante in corso d'opera del 2018.

Al punto 3) delle osservazioni viene esaminato lo stato di occupazione dell'immobile dove viene contestato al perito di aver eseguito la stima considerando l'immobile occupato come tale era all'atto del sopralluogo. Il perito precisa che, come richiesto dal quesito-incarico, ha eseguito la stima del compendio pignorato sia da libero che da occupato.

Con osservanza

Il perito

Arch. Elisabetta Dirceo

Milano, 19.10.2022



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1020/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano via Adelaide Bono Cairoli n. 34



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo unico

Beni in Milano via Adelaide Bono Cairoli n. 34

Categoria: D7

Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Dati Catastali: foglio 199, particella 149-150, subalterno 501

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava occupato dalla

S.r.l. in subaffitto.

Alla data dell'integrazione l'immobile risulta libero per risoluzione anticipata del contratto in data 30.09.2022.

Contratti di locazione in essere

Assenti

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 5.700.000,00



INTEGRAZIONE A RETTIFICA DI RELAZIONE DI STIMA

A seguito della visura degli atti di condono edilizio messi a disposizione dall'ufficio preposto del Comune di Milano, atti già a suo tempo richiesti ma non ancora esibiti alla data del deposito della relazione, la scrivente ha potuto accertare che la Concessione in sanatoria n. 1443/1988 del 07.10.1988 (pratica n. 302882/1986) per "Ristrutturazione immobile industriale" comprendeva il cambio di destinazione d'uso da laboratori ad uffici del primo e secondo piano dell'edificio oltre alla chiusura dei terrazzi e ampliamento del piano terreno con destinazione laboratorio.

Pertanto il perito rettifica il valore di stima aggiornandolo all'effettiva destinazione d'uso.

La scrivente inoltre segnala che con la pratica del sopra citato condono è stato autorizzato un ampliamento del piano terreno, che condonava la realizzazione un nuovo volume composto da due laboratori insistente nel cortile, separato fisicamente dall'edificio principale.

Tale volume, attualmente non più presente, non risulta esistere nella seconda concessione in sanatoria del 1994, neanche come opera demolita.

Il perito ha confrontato le planimetrie presenti negli atti di condono con quelle presentate con pratiche edilizie nel 1988 e nel 2000 ma in nessuna delle due viene indicata opera di demolizione per i due laboratori oggetto di condono.

La scrivente è ancora in attesa che l'ufficio Visure del Comune di Milano metta in visione eventuali pratiche edilizie presentate tra il 2006 e il 2016. Quando il Comune provvederà a ciò la scrivente depositerà in atti quanto fornito dal Comune con le relative deduzioni tecniche.

Si segnala inoltre che l'edificio attualmente risulta libero, in quanto il Contratto di locazione - stipulato in data 23.07.2018, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 08.08.2018 al n. 15969 serie 3T per immobile ad uso diverso dall'abitazione tra la società S.r.l. e la : S.r.l., con sede legale a I , con durata di 6 anni dal 01.09.2018 al 31.08.2024, rinnovabili per un uguale periodo, con canone di € 320.000,00 annui (a partire dal secondo anno) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate entro il primo giorno di ogni mese - è stato risolto in data 30.09.2022 con comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in Tessuto urbano consolidato, di recente formazione, Ambiti di rinnovamento urbano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Assenti



Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 409 del marzo 1955 Atti 105639/23614/1954
Costruzione fabbricato di due piani fuori terra ad uso industriale.
- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 1230 del 24.05.1955 Atti 55420/12419/1955
Variante alla costruzione fabbricato di due piani fuori terra ad uso industriale.
- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 3156 del 15.11.1962 Atti 172060/24515/1962
Sopralzo di un piano per inserimento spogliatoi, uffici, mensa. In sostituzione licenza n. 282 del 08.02.1961 decaduta.
- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 2882 del 07.11.1969 Atti 176884/23792/1969
Sopralzo di un piano ad uso industriale.
- LICENZA EDILIZIA n. 181 del 05.02.1971 Atti: 228095/23702/70:
Modifiche di facciata a variante delle opere autorizzate con LICENZA n. 2882 del 07.11.1969
- LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 1532 del 26.07.1971 Atti 60963/1351/1971
Modifiche di facciata a variante delle opere autorizzate il 07.11.1969 con licenza n. 2882.
- Concessione in sanatoria n. 1443/1988 del 07.10.1988 (pratica n. 302882/1986) per Ristrutturazione immobile industriale. **(AlI 00A)**
- Richiesta di Autorizzazione n. 005934 del 28.06.1988, PG 205.884.400 per posa di inferriate alle finestre del piano rialzato. **(AlI 00B)**
- Concessione in sanatoria n. 6310/2001 del 29.08.2001 (pratica n. 499/1994) per trasformazione locali posti al piano cantinato in centrale informatica s.p.p., ampliamento cambio d'uso da residenza a laboratorio al piano terreno. Realizzazione di 11 lucernari sulla copertura per locali ad uso archivio s.p.p.. Opere di manutenzione straordinaria a tutti i piani. **(AlI 00C)**
- Denuncia di Inizio Attività zonale n. 57019/2000, PG 0179637 del 01.08.2000 per modifiche interne piano terreno. **(AlI 00D)**
- Denuncia di Inizio Attività zonale n. 53130/2000, PG 0218258.400/2000 del 20.09.2000 per modifiche interne. **(AlI 00E)**
- Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) n. 25474/2018 PG. 327640/2018 del 23.07.2018
Diversa distribuzione degli spazi interni (Destinazione d'uso dichiarata: Uffici – laboratori)
- Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) n. 33102/2018 PG. 425628/2018 del 02.10.2018 - Variante alla pratica precedente per diversa distribuzione degli spazi interni (Destinazione d'uso dichiarata: Uffici – laboratori)

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità:

- Licenza di occupazione n. 253 del 01.03.1960
- Licenza di occupazione n. 14 del 30.01.1078
- Agibilità n. 65 del 26.07.2018



Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme all'ultima pratica edilizia presentata (CILA) n. 25474/2018 PG. 327640/2018 del 23.07.2018 e sua variante del 02.10.2018.

Le difformità consistono nello spostamento di alcuni tavolati interni in tutti i tre piani, rispetto alla posizione dichiarata.

Dalla successiva analisi della pratica di condono del 1986 messa in visione dal Comune di Milano successivamente alla data del deposito della stima, è emerso che era stato condonato un volume aggiuntivo, (attualmente non più esistente) posizionato nel cortile, con destinazione d'uso "Laboratorio". Alla data della seconda pratica di condono nel 1994, tale volume non era più rappresentato sulle tavole planimetriche allegate, ma non si ha indicazione della sua demolizione in nessuna pratica fino ad ora visionata.

Le opere interne non conformi alla pratica edilizia del 2018 e sua variante sono sanabili mediante:

Comunicazione di inizio attività asseverata (CILA) in sanatoria

Costi stimati: € 1000,00 di sanzione da versare al Comune, oltre ai costi professionali del tecnico incaricato che appronterà la pratica in sanatoria, costi non quantificabili a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Rimane in sospeso la presenza o meno di pratica edilizia per demolizione dei laboratori condonati con la pratica edilizia del 1988 non più esistenti.

Appena l'Ufficio Visure metterà a disposizione eventuali pratiche edilizie richieste per il decennio tra il 2006 e il 2016, si definirà tale situazione.

Conformità catastale

La categoria catastale assegnata a tale immobile – D/7 – non è conforme alle effettive destinazioni d'uso dei singoli piani: fanno parte di questa categoria i fabbricati costruiti o adattati nel tempo per attività speciali di tipo industriale e che non sono suscettibili di alcuna destinazione differente.

Il condono edilizio del 1988 riguardava la "ristrutturazione di unità immobiliare posta al piano secondo con cambio di destinazione da laboratorio ad ufficio; trasformazione di locali industriali posti al primo piano in uffici commerciali; (...)"

Tale trasformazione ha modificato l'essenza dell'edificio non più industriale- produttivo.

Il condono edilizio del 1988 riguardava inoltre "(...) Ampliamento del laboratorio al piano terreno" Tale laboratorio già nominato in precedenza e non più esistente risulta ancora rappresentato sull'estratto di mappa.

Oltre a quanto sopra esposto al sopralluogo l'immobile risultava non conforme alle planimetrie catastali presenti in banca dati.

Le difformità consistono nello spostamento di alcuni tavolati interni in tutti i tre piani, rispetto alla posizione dichiarata.

Le difformità interne sono regolarizzabili mediante:

Presentazione nuove pratiche catastali (Docfa) indicando la corretta destinazione d'uso delle singole porzioni dell'edificio – uffici (primo e secondo piano), laboratori (piano rialzato), autorimessa (piano terreno), soffitta (terzo piano), e cantine (piano interrato);

L'Aggiornamento della mappa catastale è regolarizzabile con pratica dedicata (Pregeo).

Costi stimati: € 100,00 ogni planimetria per i diritti di Catasto (si ipotizzano un minimo di 5 planimetrie divise per destinazione d'uso – soffitta (C2), uffici (A10), laboratori (C3), autorimessa



(C6), cantine (C2)) oltre ai costi professionali del tecnico incaricato che appronterà le pratiche sia Docfa che Pregeo, i costi si stimano in € 8.000,00 sulla base degli attuali compensi professionali per edifici di questa tipologia e dimensioni oltre diritti di catasto.

CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
seminterrato:	mq.	278,0	30%	83,4
piano terra:				
laboratorio	mq.	971,0	100%	971,0
deposito	mq.	12,0	30%	3,6
cortili	mq.	421,0	8%	33,7
totale destinazione	d'uso	laboratorio		1.091,7

autorimessa	mq	110,0	100%	110,0
--------------------	----	-------	------	--------------

piano primo:				
uffici	mq.	1.069,0	100%	1.069,0
terrazzi	mq.	50,0	33%	16,5
piano secondo:				
uffici	mq.	1.000,0	100%	1.000,0
sottotetto:				
edificio s.p.p.	mq.	699,0	30%	209,7
terrazzi	mq.	270,0	33%	89,1
seminterrato:	mq.	278,0	30%	83,4
totale destinazione	d'uso	uffici		2.467,7



STIMA

Il perito sulla base di quanto abilitato dal Comune in tempi diversi, segnala quanto segue:

L'immobile, essendo stato oggetto di cambi di destinazione d'uso di alcuni laboratori in uffici non industriali ma commerciali, non può più essere considerato un unico corpo di fabbrica, a destinazione urbanistica industriale, con laboratori ed uffici serventi l'attività produttiva, per cui gli uffici devono essere stimati come attività terziaria indipendente, anche se non risultano attualmente accatastati con tali destinazioni d'uso.

A tale scopo, nella rettifica della stima sono state scorporate le varie destinazioni d'uso in Laboratori ed Uffici.

Seguendo tale criterio anche l'autorimessa è stata scorporata ed è stata valutata separatamente in base a quante autovetture può contenere – i posti auto si valutano a corpo e non a misura come è in uso nel mercato delle compravendite immobiliari per questa tipologia di beni.

I locali senza permanenza di persone situati al piano interrato ed il cortile sono stati considerati serventi al piano rialzato con destinazione d'uso laboratorio, allo stesso modo il piano sottotetto e i terrazzi sono stati considerati serventi al primo e secondo piano con destinazione uffici.

Inoltre come già esposto nella relazione di stima depositata, non risulta che il cortile sia stato abilitato dal Comune ad una suddivisione in posti auto scoperti, né tantomeno risultano accatastati e censiti. Infine, nell'ultimo atto edilizio CILA zonale e sua variante, nella tavola del piano terra non risulta riportata la suddivisione del cortile in posti auto. Comunque si considera ai fini della stima, che l'area libera a cortile è un fattore intrinseco positivo, in quanto dà la possibilità di carico e scarico, oltre alla sosta di autoveicoli.

Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022 – zona D35 – Periferica/ MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO che dà quotazioni del valore di mercato per gli uffici da 1.500,00 €/mq a 2.200,00 €/mq e per i laboratori da 750,00 €/mq a 1.350,00 €/mq.

- Agenzie immobiliari della zona hanno confermato tale quotazione.



Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Uffici	D7 (A10)	2467,7	1.850,00 €	4.565.245,00 €
Laboratori	D7 (C3)	1091,7	1.250,00 €	1.364.625,00 €
Autorimessa x 4 auto + spazio manovra	D7 (C6)	4 posti auto	15.000,00 €	60.000,00 €

€ 5.989.870,00

Adeguaamenti 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.

In considerazione che alla data del pignoramento era presente un contratto di affitto, che è stato risolto anticipatamente il data 30.09.2022 si può affermare che l'immobile è libero.

• **VALORE LOTTO** € 5.989.870,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 299.493,50

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative (escluso costi professionali del tecnico abilitato che appronterà le pratiche edilizie in sanatoria e aggiornamento catastale): -€ 9.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 5.680.876,50

arrotondato € 5.700.000,00

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



CRITICITA' DA SEGNALARE

Non si rilevano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

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

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

Con ossequio.

Milano li: 11/12/2022

Il perito nominato
Arch. Elisabetta Dirceo

ALLEGATI

- 1) All 00A - Concessione in sanatoria n. 1443/1988 del 07.10.1988 (pratica n. 302882/1986) per Ristrutturazione immobile industriale.
- 2) All 00B - Richiesta di Autorizzazione n. 005934 del 28.06.1988, PG 205.884.400 per posa di inferriate alle finestre del piano rialzato.
- 3) All 00C - Concessione in sanatoria n. 6310/2001 del 29.08.2001 (pratica n. 499/1994) per trasformazione locali posti al piano cantinato in centrale informatica s.p.p., ampliamento cambio d'uso da residenza a laboratorio al pino terreno. Realizzazione di 11 lucernari sulla copertura per locali ad uso archivio s.p.p.. Opere di manutenzione straordinaria a tutti i piani.
- 4) All 00D - Denuncia di Inizio Attività zonale n. 57019/2000, PG 0179637 del 01.08.2000 per modifiche interne piano terreno.
- 5) All 00E - Denuncia di Inizio Attività zonale n. 53130/2000, PG 0218258.400/2000 del 20.09.2000 per modifiche interne.



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1020/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

ULTRIORE INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano via Adelaide Bono Cairoli n. 34



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo unico

Beni in Milano via Adelaide Bono Cairoli n. 34

Categoria: D7

Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Dati Catastali: foglio 199, particella 149-150, subalterno 501

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava occupato dalla S.r.l. in subaffitto.

Alla data dell'integrazione l'immobile risulta libero per risoluzione anticipata del contratto in data 30.09.2022.

Contratti di locazione in essere

Assenti

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 5.700.000,00



ULTERIORE INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE

A SEGUITO DELL'ULTIMO ATTO EDILIZIO MESSO IN VISIONE DAL COMUNE DI MILANO.

Successivamente al deposito dell'integrazione a rettifica del 11.12.2022 della relazione di stima, il perito deposita in allegato gli atti edilizi che erano stati richiesti all'Ufficio Visure del Comune di Milano per il decennio 2006 – 2016, pervenuti solo dopo la prima integrazione.

Dall'esame di tali atti si evince che le pratiche di Denuncia Inizio Attività n. 59876 del 19.01.2006 e n. 188295 del 27.02.2006 hanno per oggetto modifiche interne, non riguardano la demolizione del volume oggetto di condono (concessione in sanatoria n. 1443/1988 del 07.10.1988 - pratica n. 302882/1986).

Pertanto si indica all'eventuale aggiudicatario, previa verifica presso il SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Milano, che dovrà approntare una pratica edilizia in sanatoria la cui tipologia e relativi costi di sanzione verranno determinati dal Comune.

Vanno altresì tenuti presenti i costi professionali del tecnico che appronterà la pratica edilizia in sanatoria, costi che non possono essere quantificati nella presente a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Con ossequio.

Milano li: 16/12/2022

Il perito nominato
Arch. Elisabetta Dirceo

ALLEGATI

- 1) All 00E – D.I.A. 59876 del 12.01.2006
- 2) All 00F – D.I.A. 188295 del 27.02.2006



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1020/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano via Adelaide Bono Cairoli n. 34



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo unico

Beni in Milano via Adelaide Bono Cairoli n. 34

Categoria: D7

Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Dati Catastali: foglio 199, particella 149-150, subalterno 501

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava occupato dalla Società S.r.l. in subaffitto.

Alla data dell'integrazione l'immobile risulta libero per risoluzione anticipata del contratto in data 30.09.2022.

Contratti di locazione in essere

Assenti

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 5.550.000,00



RETTIFICA CALCOLO SUPERFICI CON RELATIVA STIMA

Si segnala che per un mero refuso di calcolo la superficie del piano seminterrato è stato esposto due volte invece di una volta soltanto.

Pertanto vi è un'eccedenza nella superficie commerciale degli uffici pari a 83,4 mq.

Di seguito si espone il calcolo delle superfici corretto:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
seminterrato:	mq.	278,0	30%	83,4
piano terra:				
laboratorio	mq.	971,0	100%	971,0
deposito	mq	12,0	30%	3,6
cortili	mq.	421,0	8%	33,7
totale destinazione	d'uso	laboratorio		1.091,7

autorimessa	mq	110,0	100%	110,0
--------------------	----	-------	------	--------------

piano primo:				
uffici	mq.	1.069,0	100%	1.069,0
terrazzi	mq.	50,0	33%	16,5
piano secondo:				
uffici	mq.	1.000,0	100%	1.000,0
sottotetto:				
edificio s.p.p.	mq.	699,0	30%	209,7
terrazzi	mq.	270,0	33%	89,1
totale destinazione	d'uso	uffici		2.384,3



Per cui la valutazione del lotto risulta essere:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Uffici	D7 (A10)	2384,3	1.850,00 €	4.410.955,00 €
Laboratori	D7 (C3)	1091,7	1.250,00 €	1.364.625,00 €
Autorimessa x 4 auto + spazio manovra	D7 (C6)	4 posti auto	15.000,00 €	60.000,00 €

€ 5.835.580,00

Adegamenti e correzioni della stima

- **VALORE LOTTO** € 5.835.580,00
-

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 291.779,00**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative (escluso costi professionali del tecnico abilitato che appronterà le pratiche edilizie in sanatoria e aggiornamento catastale): **-€ 9.500,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 5.534.301,00

arrotondato € 5.550.000,00

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

Il Prezzo per la base d'asta del Lotto al netto delle decurtazioni, da libero è € 5.550.000,00.

Con osservanza.

Milano li: 10/05/2023

Il perito estimatore
Arch. Elisabetta Dirceo

