

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 373/2025 + 378/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa XXXXX**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: n. 2 unità immobiliari, già adibite a laboratorio/uffici, con destinazione residenziale in Comune di Milano (MI) - Via Ambrogio Binda n. 42/A.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A.1

Beni in Milano (MI) Via Ambrogio Binda n. 42/A
Categoria: A/3 [Abitazioni economiche]
Dati Catastali: foglio 544, particella 197, subalterno 708.

Corpo A.2

Beni in Milano (MI) Via Ambrogio Binda n. 42/A
Categoria: A/3 [Abitazione economiche]
Dati Catastali: foglio 544, particella 365, subalterno 802.

Stato occupativo

Corpo A.1: libero, al sopralluogo inutilizzato da alcuni anni.
Corpo A.2: libero, al sopralluogo inutilizzato da alcuni anni.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 600.000,00
da occupato: non ricorre

LOTTO 001

(n. 2 unità immobiliari, già adibite a laboratorio/uffici, con destinazione residenziale)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) - Via Ambrogio Binda n. 42/A: porzione di capannone e di adiacente corpo uffici formata da due locali, già adibiti a laboratorio ed ufficio, con antistante cortile in uso esclusivo oltre a retrostante locale, ottenuto dalla copertura del cortile interno, con un vano deposito, un vano ripostiglio e servizi igienici. L'immobile, seppur oggetto di una denuncia di cambio d'uso senza opere da laboratorio/ufficio a residenza e seppur accatastato come abitazione, non presenta le caratteristiche di una residenza per finiture, distribuzione dei locali ed impianti tecnologici e non garantisce i requisiti igienico sanitari e edilizi minimi richiesti dalla normativa vigente per le abitazioni.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX, con sede a XXXXX C.F.: XXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**PORZIONE SU STRADA (Corpo A.1)**

Intestati: XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/1.

dati identificativi: **fg. 544 part. 197 sub. 708**

dati classamento: z.c. 3 – Cat. A/3 – Cl. 4 – cons. 9 vani – sup. cat. /// mq - rendita € 1.208,51

Indirizzo: Via Ambrogio Binda n. 42/A – piano T

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 12/10/2023 n. MI0403847;
- variazione nel classamento del 20/11/2010 n. MI0931145;
- variazione della destinazione del 20/11/2009 n. MI1067693 da laboratorio-residenziale;
- variazione nel classamento del 8/11/2006 n. MI0677560;
- variazione dell'8/11/2005 prot. n. MI0743056 per proposta di classamento;
- variazione del 10/04/1996 per ripresentazione scheda n. 55259 del 27/06/1990 (n. 1626951/96),

PORZIONE INTERNA (Corpo A.2)

Intestati: XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/1.

dati identificativi: **fg. 544 part. 365 sub. 802**

dati classamento: z.c. 3 – Cat. A/3 – Cl. 4 – cons. 9 vani – sup. cat. 208 mq - rendita € 1.208,51

Indirizzo: Via Ambrogio Binda n. 42/A – piano T

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 per inserimento dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 20/11/2010 n. MI0931145;
- variazione della destinazione del 20/11/2009 n. MI1067733 da laboratorio-residenziale;
- variazione nel classamento del 13/10/2006 n. MI0612693;
- ampliamento del 13/10/2006 pratica n. MI0681224;
- variazione del 17/12/1996 per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi n. 222965.1/1996.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alle schede catastali ed all'estratto mappa: dapprima ragione di terzi al mapp. 420 indi cortile al mapp. 563, porzione di terzi a parte del mapp. 197, Via Binda, restante porzione di capannone di proprietà di terzi al mapp. 196 infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 420.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (allegato 9).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: residenziale.

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: abitazioni economiche.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, ristoranti, agenzie bancarie, farmacia, supermercati, parchi pubblici (Villaggio Barona), Ospedale San Paolo, Università IULM.

Principali collegamenti pubblici: a circa 90 m fermata della linea 74 in Via Binda, a 650 m fermata della linea 95 in Via Santa Rota da Cascia; a 1.300 m fermata di "Romolo" della Linea 2 della metropolitana e del Passante Ferroviario (linea S9).

Collegamento alla rete autostradale: a 1,9 km svincolo di Piazza Maggi del raccordo del tangenziale ovest ed autostrada A7 Milano-Genova.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di porzione di insediamento artigianale costituito da un capannone ad un piano fuori terra, adiacente corpo di fabbrica, già adibito ad uffici e residenza, a tre piani fuori terra, e cortile interno coperto nel tempo con locali accessori. La porzione oggetto di pignoramento è formata da una campata e mezzo del capannone, da un locale al piano terreno della palazzina e dal corpo di fabbrica retrostante, sempre ad un piano fuori terra, costituito da un gruppo di servizi igienici e da un ampio locale, già adibito a cortile e tettoia. I corpi su strada risalgono ad epoca vecchia, presumibilmente gli anni '40 del 1900 mentre il corpo interno al lotto deriva dalla sanatoria del 1986 di locali deposito, costruiti abusivamente nel tempo e dalla chiusura del cortile interno sanata con i condoni del 1994 e 2004.

Il cespote presenta:

- struttura verticale: in parte in muratura di laterizio ed in blocchetti di calcestruzzo ed in parte in c.a. gettato in opera;
- struttura orizzontale: solai in laterocemento nella ex palazzina uffici, in lamiera grecata nei corpi accessori in cortile;
- tetto: a falde inclinate con manto in tegole di laterizio nel capannone e piana in lastre di alluminio nel corpo interno; si fa presente che la parte di cortile interno, condonata nel 2004, è chiusa da tettoia non complanare;
- tamponamenti: in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- accesso pedonale: diretto dalla Via Binda attraverso cortile in uso esclusivo; il piano terreno della palazzina ha accesso anche dal vano scala indicato come bene comune sulla scheda ma assegnato in proprietà all'appartamento sovrastante ai piani 1° e 2° della palazzina, costituente il Lotto 2, come si evince dai titoli di provenienza;
- accesso carraio: dalla diramazione della Via Binda che costituisce strada chiusa, stretta, senza aree di sosta, attraverso cancello carraio e cortile comune, gravato da servitù di passo a favore della porzione pignorata e di altri beni ai mappali 563 e 197;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: insufficienti; nel locale compreso nel capannone le murature sono deteriorate per umidità di risalita; il corpo interno non è completamente ultimato, presenta setti murari in blocchetti di calcestruzzo non finiti, pavimentazioni rovinate, muratura deteriorata per l'umidità.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo A:

Corpi A.1 e A.2

- esposizione: doppia, a sud verso Via Binda ed a est su cortile in uso esclusivo in fregio alla strada;
- pareti: tinteggiate nei due locali su strada ed in blocchi di calcestruzzo a vista nel corpo interno;
- plafoni: nel locale principale (ex laboratorio) con accesso da Via Binda è presente un controsoffitto in doghe di alluminio che non consente di vedere la struttura della copertura; nell'ex locale ufficio della palazzina è presente un controsoffitto in pannelli di fibra minerale con inseriti corpi illuminanti e anemostati dell'impianto di ventilazione; plafoni tinteggiati nei servizi igienici;
- pavimenti: in piastrelle di gres ceramico, in autobloccanti e battuto di cemento;
- infissi esterni: in alluminio con inferriate esterne;
- servizi igienici: con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- porte d'accesso: a battente in lamiera di ferro, blindata dal vano scala, portone sezionale che collega al cortile al mapp. 563;
- imp. elettrico: nel locale già adibito ad uffici e nei servizi igienici, con distribuzione sottotraccia con quadro elettrico con interruttori differenziali; nei locali interni al capannone, con distribuzione esterna con canaline a vista;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: con caloriferi nel locale su strada, interno alla palazzina (ex ufficio);
- imp. acqua calda sanitaria: non verificato;
- impianto di condizionamento: non rilevato;
- altezza dei locali: locali su strada 4,50 m, locali interni 4,30 m;
- condizioni generali delle unità: insufficienti; tutti gli ambienti, escluso l'ex locale ufficio della palazzina, presentano problemi di umidità alle pareti; il corpo interno, essendo stato ricavato dalla copertura del cortile, presenta pluviali a vista, pozzetti per l'ispezione degli impianti. La sottoscritta in sede di sopralluogo ha rilevato che il locale già adibito ad ufficio presenta anche una porta di accesso dal vano scala al piano terreno, indicato come comune sulla scheda ma in realtà trasferito in proprietà all'appartamento costituente il Lotto 2. L'aggiudicatario dovrà procedere alla chiusura della suddetta porta per frazionare definitivamente l'unità dall'appartamento - Lotto 2. Altra verifica deve essere fatta sugli impianti per accertare l'effettivo frazionamento, da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo sembrerebbero divisi tra appartamento (Lotto 2) ed ex laboratorio/ufficio (Lotto 1).

2.4 Breve descrizione della zona

Il complesso immobiliare - in cui sono comprese le unità oggetto di pignoramento - è posto in Via Ambrogio Binda in zona periferica sud della Città di Milano all'interno del quartiere Barona, completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Via Ettore Ponti che collega alla circonvallazione esterna di Viale Cassala o, in direzione periferica, a Via Santa Rita da Cascia, quindi, al raccordo della tangenziale ovest; discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalle linee della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti produttivi, residenziali e commerciali.

2.5 Certificazioni energetiche:

Per le unità immobiliari risultano depositate al catasto energetico gli Attestati di Prestazione Energetica n. 1514605710823 per il sub. 802 (classe energetica G) e n. 1514605710723 per il sub. 708 (classe energetica G entrambi validi fino al 5/12/2033. In entrambi gli attestati viene indicato che l'impianto di climatizzazione invernale e di produzione d'acqua calda sanitaria sono stati simulati in quanto assenti.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate.

La proprietà ha fornito lettera rilasciata dal Comune di Milano in data 22/05/2023 prot. n. 0283082.U che attesta che per l'immobile sito in Via Binda n. 42/A: "in base ai dati a disposizione di questa Unità Autorizzazioni Ambientali e Gestione del Territorio, non risulta che vi siano né vi siano state in passato attività insalubri".

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/07/2025 alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. XXXX, è stato possibile accedere ai beni grazie al sig. XXXXX, legale rappresentante della società debitrice. L'immobile risultava vuoto da persone e cose, inutilizzato da alcuni anni.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa come verificato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietaria per la quota indivisa di 1/1 **dal 14/10/2024 ad oggi**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Annalisa Cherubini Notaio in Settimo Milanese in data 14/10/2024 rep. nn. 5058/3715 trascritto a Milano 1^o in data 21/10/2024 ai nn. 69459/51655. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

Acquisto dai signori XXXXX per la quota di $\frac{3}{4}$ piena proprietà e $\frac{1}{4}$ nuda proprietà e XXXXX per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'usufrutto.

Nota: con quest'atto viene venduta – in primo luogo - la piena proprietà delle unità in Comune di Milano Via Ambrogio Binda n. 42/A costituite da:

- ampio locale ad uso abitazione sito al piano terra oltre servizi e ripostiglio distinto al Catasto Fabbricati al foglio 544 mappale 365 subalterno 802;
- due locali ad uso abitazione siti al piano terra con annessa area in proprietà esclusiva, il tutto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 544 mappale 197 subalterno 708.

Fa parte della vendita la proporzionale quota di comproprietà in ragione di interessenza sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni.

Si precisa che:

- il subalterno 802 del mappale 365 deriva dalla variazione del precedente subalterno 702 sempre del mappale 365 per modifica della destinazione da laboratorio a residenza in forza di variazione del 20/11/2009 n. MI1067733;
- il predetto subalterno 702 del mappale 365 deriva dalla variazione del precedente subalterno 701 del mappale 365 per ampliamento del 13/10/2005 n. MI0681224;
- il predetto subalterno 701 del mappale 365 deriva dalla variazione del precedente subalterno 2 del mappale 365 e del subalterno 2 del mappale 198 per fusione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni del 17/12/1996 n. 22965.1/1996;
- l'attuale subalterno 708 del mappale 197 deriva dalla variazione del precedente subalterno 16 del mappale 197 per modifica della destinazione da laboratorio a residenza del 20/11/2009 n. MI106693.

4.2 Precedenti proprietari

XXXXX per la quota di comproprietà indivisa di $\frac{1}{2}$ e per la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà e XXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto generale vitalizio in comunione legale di beni con il coniuge XXXXX dal **3/07/1990 (ante ventennio) al 13/10/2024**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Gabriele Secondo Cassina Notaio in Milano in data 3/07/1990 rep. nn. 54726, registrato a Milano il 17/07/1990 al n. 18389 Serie 2V e trascritto a Milano 1^o in data 27/07/1990 ai nn. 30860/22011. Con l'avvertenza che l'usufrutto a favore di XXXX si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso del medesimo avvenuto in data 24/08/2000 (riunione dell'usufrutto n. 263325 in atti dal 13/03/2001). Copia dell'atto è allegata alla perizia.

Acquisto dalle signore XXXXX, XXXXX, XXXXX e XXXXX.

Nota: con quest'atto viene acquistato in Comune di Milano porzione di fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione e di conservazione comprendente due vani ad uso di laboratorio artigianale e quattro vani ad uso di magazzino al piano terra, con annessa porzione di area cortiliva pertinenziale; il tutto distinto al Catasto Fabbricati al:

- Fg. 544 mapp. 198 il cortile
- Fg. 544 197 sub. 16 due vani ad uso di laboratorio e magazzino;
- Fg. 544 mapp. 365 sub. 2 un magazzino e l'area cortilizia.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dal certificato ipotecario in atti, implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo della debitrice (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 15/10/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Preliminare di compravendita a rogito Notaio Annalisa Cherubini in data 4/03/2024 rep. n. 4780/3501 trascritto a Milano 1^o il 12/03/2024 ai nn. 16901/12732, stipulato da XXXXX e XXXX ed a favore di XXXXX per le unità pignorate. Modificato con atto rep. n. 4966/3648 del 3/07/2024 stesso notaio, annotata con trascrizione del 5/07/2024 ai nn. 46639/4300.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1^o il **21/10/2024** ai nn. 69469/11523 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Annalisa Cherubini Notaio in Settimo M.se in data 14/10/2024 rep. n. 5059/3716;

a favore di XXXXX nato a XXXX C.F.: XXXXX e XXXXX nata a XXXXX C.F.: XXXXX;

contro XXXXX. con sede a XXXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 450.000,00 di cui € 450.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Milano (MI) distinte al Catasto Fabbricati al fg. 544 mapp. 365 sub. 802 e fg. 544 mapp. 197 sub. 708.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1^o il **14/01/2025** ai nn. 1873/287 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 12/08/2024 rep. 25933

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX

contro XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 60.000,00 di cui € 41.865,61 di capitale e € 18.000,00 di interessi.

Grava sulle unità immobiliari in Milano (MI) distinte al Catasto Fabbricati al fg. 544 mapp. 365 sub. 703 e mapp. 197 sub. 706 graffati (Lotto 2), fg. 544 mapp. 197 sub. 708, fg. 544 mapp. 365 sub. 802 ed altro bene estraneo alla procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 21/03/2025 rep. n. 6711 trascritto a Milano 1^o l'**11/04/2025** ai nn. 25178/18297 contro XXXXX

con sede a XXXXX C.F.: XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX e XXXXX nata a XXXXX l'XXXXX C.F.: XXXXX. Pignoramento trascritto per il credito di € 511.075,43 oltre spese legali ed interessi, corrisponde alla Procedura esecutiva **RGE 373/2025**.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Milano (MI) Via Ambrogio Binda n. 42/A, distinte al Catasto Fabbricati al fg. 544 mapp. 365 sub. 802 e mapp. 197 sub. 708.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO

L'immobile non risulta amministrato da un condominio.

6.1 Spese di gestione condominiale

///

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Dall'atto di provenienza risulta:

- servitù di passo e transito, anche con automezzi, sulla striscia di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 544 mappale 563, al fine di consentire l'accesso e lo scarico agli enti immobiliari compravenduti (servitù colorata in tinta gialla e con la dicitura "servitù di passo pedonale e carraio" nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "A" all'atto in autentica Notaio G. Secondo Cassina di Milano 3/07/1990 rep. n. 54726. Detta striscia di terreno si collega con la Via Ambrogio Binda ed è gravata di servitù anche a favore delle adiacenti porzioni di terzi. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative a detto passaggio verranno ripartite in misura proporzionale fra tutti gli utenti.
- che l'accesso e lo scarico agli enti immobiliari compravenduti potranno essere effettuati oltre che dal passaggio, come in precedenza indicato, anche dall'annessa porzione di cortile di uso esclusivo, colorata in tinta verde nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "A" all'atto in autentica Notaio G. Secondo Cassina di Milano 3/07/1990 rep. n. 54726, sopra citato;
- dell'esistenza del diritto di scaricare le acque bianche e nere provenienti dagli enti immobiliari in oggetto nella conduttura esistente nel sottosuolo del passaggio di cui alla precedente lettera a) (mappale 563 del foglio 544) già in fatto esistente, sino a raggiungere la fognatura esistente nella comunale Via Ambrogio Binda. La detta conduttura, più precisamente, è posta nel sottosuolo del passo carraio che dalla predetta Via Ambrogio Binda raggiunge il mappale 198 del foglio 544. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative a dette condutture saranno ripartite proporzionalmente fra tutti gli utenti.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Le unità pignorate sono accessibili ai soggetti diversamente abili in quanto la quota del pavimento interno è pari alla quota dei cortili esterni.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

La costruzione dell'immobile è iniziata in epoca anteriore l'1/09/1967.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in "TUC: Tessuto Urbano Consolidato – ARU: Ambiti di rinnovamento urbano – Tessuti di rinnovamento urbano (art. 23 NTA)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio (vedasi paragrafo 7.2).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 29/07/2025 istanza di accesso agli atti di fabbrica prot. n. 6264;

- presentato in data 11/09/2025 prot. 2025/464208, 2025/464241 e 2025/464293 istanze di visura condoni;
- ricevuto in visione i fascicoli degli atti di fabbrica in data 18/10/2025;
- consultato i fascicoli dei condoni edili in data 25/09 e 9/10/2025.

Dalla documentazione consultata si evince che le unità pignorate, sono state edificate in epoca vecchia, anteriore l'1/09/1967 e successivamente sono state oggetto di opere edilizie autorizzate e/o regolarizzate in forza di:

- Domanda di condono edilizio presentata in data 30/07/1986 Atti 304520.40086 a cui è seguito il rilascio della Concessione in sanatoria per opere edilizie in data 10/04/1998 n. 8.825 per realizzazione di n. 4 box e di un vano ad uso deposito per attività artigianale in cortile.
- Autorizzazione per Opere Edilizie n. 2130 Atti 102471/3031/90 rilasciata in data 21/11/1990 per opere di manutenzione straordinaria, frazionamento di laboratorio in due unità mediante opere interne.
- Domanda di condono edilizio presentata in data 25/02/1995 Atti 51056.400/4593/95 per ampliamento edificio esistente, formazione di servizi igienici, modifiche interne nell'edificio esistente, opere edilizie impiantistiche e di finitura, A cui è seguito il rilascio della Concessione edilizia n. 417 del 6/04/2004 per ampliamento di locali ad uso laboratorio s.u. 97,49 e modifiche interne ed il Certificato di Agibilità in pari data, non ritirati. Pratica ancora aperta per la cui definizione il Comune ha indicato una spesa di € 698,00.
- Domanda di condono edilizio presentata in data 1/12/2004 Atti 1.208.479/2004 a cui è seguito il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria per opere edilizie rilasciato in data 14/12/2010 n. 4166 per ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale/industriale mediante la copertura e chiusura del cortile (s.u. 40,86 mq) ed il Certificato di agibilità in pari data.
- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere presentata in data 14/10/2009 PG 768872/2009 da ufficio/laboratorio a residenziale. Domanda presentata per 458,62 mq si slp per le unità distinte al fg. 544 mapp. 365 sub. 702 (ora sub. 802) e mapp. 197 sub. 16 (ora sub. 708).

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo lo stato dei luoghi corrispondeva con quanto rappresentato nei disegni di progetto allegati all'ultimo condono ed alla domanda di cambio d'uso (disegno che rappresenta solo la sagoma dell'immobile con l'indicazione della superficie linda di pavimento coincidente con la superficie coperta) fatto salvo per la destinazione d'uso effettiva che non risulta essere assimilabile alla residenza in quanto l'immobile presenta ambienti consoni ad attività produttive.

Per rendere effettivo il cambio d'uso necessiterebbe realizzare opere edilizie quali vespai, isolamenti, impianti e finiture per garantire le dotazioni minime delle unità immobiliari abitative, le superfici minime dei locali ed i requisiti aeroilluminanti richiesti dalle norme edilizie ed igienico sanitarie vigenti, ne consegue che il mutamento diventerebbe con opere con aggravio degli standard urbanistici.

Situazione regolarizzabile con: l'aggiudicatario, se vorrà mantenere la destinazione residenziale, dovrà farsi parte attiva e con l'ausilio di un tecnico dovrà predisporre un intervento edilizio di ristrutturazione per avvare il cambio d'uso oppure potrà ripristinare la destinazione produttiva del compendio.

Non entrando nel merito di un eventuale futuro progetto di ristrutturazione del cespote con destinazione residenziale, la sottoscritta precisa che per eseguire le opere di ristrutturazione si dovrà dapprima procedere alla redazione di:

- un progetto con definizione e verifica dei requisiti edili, igienico-sanitari, di illuminazione ed areazione, acustici e dei parcheggi pertinenziali (eventualmente da monetizzare);
- una relazione strutturale con verifica sismica delle strutture;
- una relazione sull'aspetto energetico;

e, quindi, al pagamento dell'aggravio degli standard urbanistici derivanti dall'intervento.

La quantificazione dei costi per il completamento del cambio d'uso non risulta fattibile con la documentazione a disposizione in quanto necessita di un progetto di massima che verifichi la fattibilità dell'intervento e definisca esattamente la quantità di superficie linda di pavimento realizzabile.

Nella seconda opzione di ripristino della destinazione produttiva, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia per riconfermare la destinazione produttiva originaria del cespote e completarla con l'aggiornamento catastale.

La sottoscritta procede alla valutazione dell'immobile considerando la destinazione desumibile dallo stato dei luoghi, assimilabile, come già specificato, più alla destinazione produttiva che a quella residenziale e considerando quindi i costi per il ripristino amministrativo di tale destinazione.

Costi stimati: € 5.000,00 in cifra tonda, di cui:

- marche erariali e diritti di Segreteria dovuti per la chiusura della pratica di condono del 1994: € 980,00;
- onorario professionale per presentazione pratica edilizia per ripristino destinazione produttiva: € 4.000,00.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi con quanto rappresentato sulle schede catastali presentate in data 20/11/2009 (ultime planimetrie in atti) fatto salvo per il classamento a residenza non consono allo stato dei luoghi e per l'indicazione, nella scheda del Corpo A.1 (mapp. 197 sub. 708) del vano scala come "passaggio comune".

Regolarizzabile con: presentazione di aggiornamento catastale dopo il ripristino della destinazione produttiva.

Costi stimati: € 2.200,00 in cifra tonda, di cui:

- onorario professionale per presentazione pratica Docfa € 2.000,00;
- diritti catastali: € 70,00/scheda x 2.

TOTALE COSTI EDILIZI E CATASTALI: € 7.200,00

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente; è 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. londa	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
Unità mapp. 197 sub. 708	mq	250,00	100%	250,00
Cortile esclusivo mapp. 197 sub. 708	mq	24,00	10%	2,40
Unità mapp. 365 sub. 802	mq	204,00	100%	204,00
TOTALE	mq	474,00		456,40
TOTALE in Cifra Tonda	mq	474,00		456,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del cespote immobiliare 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 del bene.

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 (all. 9)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Barona, Famagosta, Faenza – D21

- valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1.200,00 €/mq per laboratori in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (luglio 2024 – luglio 2025), in un raggio di 500 metri dalle unità da valutare, risultano registrate sei transazioni per immobili a destinazione produttiva a laboratorio che portano ad un valore unitario pari a € 1.200,00/mq.



Per la stima del valore unitario da attribuire al bene pignorato, la sottoscritta ha utilizzato il Market Comparison Approach, utilizzando come comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it per i laboratori. Tali offerte sono state decurate del 10% considerando attendibile, in una trattativa di compravendita per immobili produttivi nella città di Milano, un tale margine di sconto tra l'offerta proposta ed il prezzo finale concordato tra le parti.

Nella valutazione, confrontate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo, della dotazione impiantistica e della presenza dell'ingresso carraio, si è stimato un valore unitario da attribuire al cespote pignorato pari a 1.400,00 €/mq. Nell'allegato 9 sono riportate le offerte usate come comparabili e le tabelle di valutazione.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Corpo A porzione produttiva	A3	456,00	€ 1.400,00	€ 638.400,00
				€ 638.400,00

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 001 € 638.400,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 31.920,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 7.200,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 599.280,00
arrotondato **€ 600.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 600.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre € 0,00
arrotondato **€ 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

Non ricorre, immobile non locato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva e, con l'ausilio di un tecnico, procedere al ritiro della Concessione Edilizia in sanatoria per la definizione del condono edilizio del 1994 e alla presentazione di pratica edilizia per il ripristino della destinazione produttiva con pratica di aggiornamento catastale. Inoltre, dovrà verificare l'effettivo frazionamento dell'impianto elettrico con l'unità immobiliare costituente il Lotto 2 e procedere alla chiusura della porta di accesso presente nel vano scala al piano terreno per frazionare i due lotti.



La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e alla società debitrice a mezzo PEC.

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

Con ossequio.

Milano li: 11/11/2025

l'Esperta Nominata

Arch. XXXXX

ALLEGATI

1) Documenti catastali

- n. 2 planimetrie catastali dei beni pignorati presentata in data 20/11/2009;
- n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati delle unità pignorate del 2/07/2025;
- n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati delle unità che hanno generato le unità pignorate del 29/07/2025;
- estratto di mappa Catasto terreni.

2) Titolo di provenienza:

- atto di compravendita Notaio Annalisa Cherubini del 14/10/2024 rep. n. 5058/3715 con schede e certificazioni energetiche;
- atto di compravendita Notaio Gabriele Cassina rep. n. 54726 del 3/07/1990 con copia condono e planimetria generale con descrizione delle servitù di passo.

3) Fotografie sopralluoghi:

- n. 39 fotografie relative al sopralluogo del 14/07/2025.

4) Documenti regolarità edilizia e urbanistica:

- Concessione in sanatoria n. del 10/04/1998 atti 304520.400/86 con disegni, tre schede catastali e fotografie;
- A.E. n. 2130 del 21/11/1990 atti 102471/3031/90 con tavola di progetto, foto, inizio e fine lavori;
- Concessione in sanatoria n. 417 dell'8/04/2004 atti 51056.400/1995 con certificato di abitabilità, tavola con lo stato di fatto condonato, foto, scheda catastale, certificato di idoneità statica, e-mail del Comune con quantificazione dei costi per la definizione della pratica;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 4166 del 14/12/2010 atti 1208479.0/2004 con tavola stato condonato, fotografie e variazione catastale;
- Pratica di cambio d'uso senza opere del 14/10/2009 PG 76897/2006 con disegni.
- Stralcio PGT con azzonamento.

5) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Lombardia in data 5/07/2025 e 17/07/2025 con lettera in pari data.

6) Ispezioni ipotecarie:

- n. 2 ispezioni telematiche per trascrizioni ed iscrizioni sulle unità immobiliari pignorate dal 2/05/1995 al 15/10/2025;
- n. 2 ispezioni telematiche per trascrizioni ed iscrizioni sulle unità immobiliari che hanno generato le unità pignorate dal 2/05/1995 al 15/10/2025;
- n. 1 ispezione telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della società debitrice dal 2/05/1995 al 15/10/2025.

7) Cartografia.

- n. 3 stralci cartografici;
- stralcio ortofoto.

8) Documenti per verifica attività insalubri:

- lettera del Comune di Milano del 22/05/2023.

9) Documenti per valutazione:

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona D21 del Comune di Milano comprendente Via Binda, per il 1° semestre 2025;
- tabella con il dettaglio dei dati delle compravendite registrate nella Banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" da luglio 2024 a luglio 2025 in un raggio di 500 metri dall'unità pignorata;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

10) Perizia privacy.