

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 782/2020

Giudice dell'esecuzione: DOTT. CARLO BOERCI

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Debitore:

Creditore: CONDOMINIO DI VIA PADOVA 330 MILANO C.F./P.IVA 95520520156 Assistito dall'avvocato Vincenzo Capuano

Creditore Intervvenuto: Agenzia Delle Entrate - Riscossione

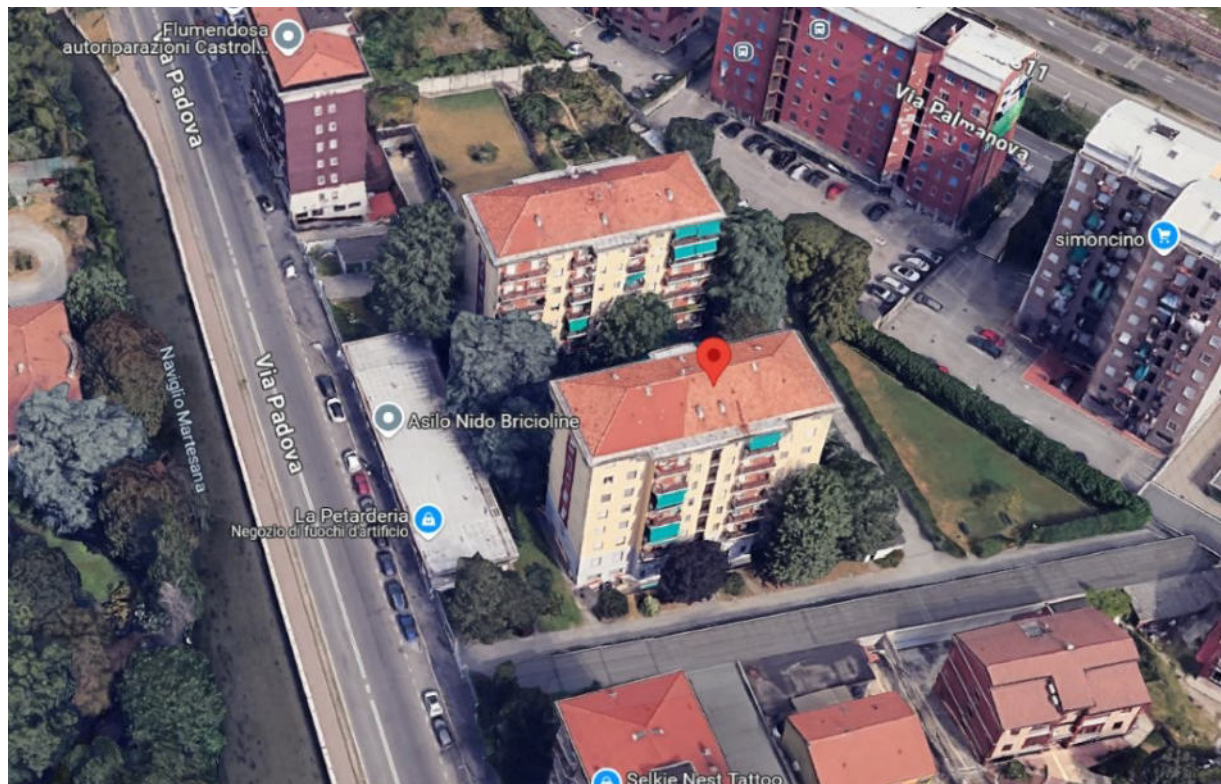
Custode: Avvocato Salati Luca con studio in Milano Viale Premuda 23 20129 Milano

LOTTO UNICO 001 UFFICIO: Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano (MI)** via Padova 330 Foglio 151 Mappale 143 Sub. 706 Piano S1

Data udienza di comparizione parti: **30/09/2025 ore 10.00**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO - UFFICIO VIA PADOVA N. 330 MILANO (MI)

VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031**
Studio via Inverigo 10, 20151 Milano Telefono 02.82.76.29.12 Cellulare: 347.71.80.354
Email : d.benussi@inwind.it Pec: benussi.9707@oamilano.it

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da - dati catastali -:

- UFFICIO – Via Padova n. 330

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano (MI)**
- Categoria: **A/10 (Uffici e studi privati)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **151**, Mappale **143**, Sub. **706**, Piano **S1**, Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**, Rendita **€ 1.433,17**

STATO OCCUPATIVO: alla data del sopralluogo occupato da terzi estranei alla procedura senza contratto registrato

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

NON È PRESENTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

STATO IMMOBILE LOTTO UNICO: LIBERO

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà

di

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO UNICO:	€ 109.725,00
--	---------------------

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UFFICIO:	€ 100.000,00
--	---------------------

Prezzo base d'asta del lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

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.

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*

4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
 - 5.2.1 Iscrizioni*
 - 5.2.2 Pignoramenti*
 - 5.2.3 Altre trascrizioni*
- 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*
- 7.4 Verifica urbanistica*

8. CONSISTENZA

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
- 8.2 Dati metrici del bene*

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

9.2 Fonti di informazione

9.3 Valore applicato nella stima

9.4 Valutazione del lotto

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

9.6 Prezzo base d'asta

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità del canone di locazione

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

LOTTO UNICO UFFICIO

Beni oggetto di stima siti in
Via Padova n. 330 Milano (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Milano in **Via Padova n. 330** ufficio di due locali più servizi al piano al piano seminterrato. Complesso immobiliare in sufficiente/buono stato di manutenzione per le parti comuni. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al **1/1 del diritto di proprietà** [REDACTED]
[REDACTED]

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati - visura storica del **27/03/2025**:

- UFFICIO – Via Padova n. 330

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano (MI)** Categoria: **A/10 (Uffici e studi privati)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **151**, Mappale **143**, Sub. **706**, Piano **S1**, Categoria **A/10**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**, Rendita **€ 1.433,17**

A/10 – UFFICI E STUDI PRIVATI

Uffici privati open space. Dette unità immobiliari sono caratterizzate dalla presenza di ampie superfici da attrezzare con pareti mobili, secondo le esigenze temporali dell'ufficio. Sarà però opportuno individuare la superficie del vano medio, abitualmente definita in sede di modulazione degli spazi, ed integrare opportunamente il quadro delle unità tipo. Scuole private, agenzie assicurative, laboratori professionali (per esempio gabinetti medici ubicati nei piani elevati, laboratori odontotecnici, laboratori per analisi, ecc.)

Dati di superficie ufficio: Totale: **57 m2** Totale escluse aree scoperte: **57 m2**

Variazioni - planimetria catastale dall'impianto meccanografico del 29/03/2004

- **Frazionamento e fusione** del 29/03/2004 Pratica n. MI0204994 in atti dal 29/03/2004 (n. 28040.1/2004) a formare immobile predecessore foglio 151 mappale 143 subalterno 701
- **Divisione** del 04/07/2007 Pratica n. MI0626241 in atti dal 04/07/2007 (n. 51548.1/2007) a formare immobile attuale foglio 151 mappale 143 subalterno 706

1.4 Intestatari a catasto

Attuali intestatari a catasto: [REDACTED]

1.5 Coerenze

L'ufficio risulta confinante con: a nord con parti comuni -vano scale-, a est affaccio cortile comune, a sud altra proprietà, a ovest ancora altra proprietà

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

Nessuna.

1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **15/04/2025** in presenza [REDACTED] e del custode giudiziario avv. Salati Luca

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Inquadramento territoriale

Inquadramento territoriale: l'immobile oggetto di perizia è sito **nella zona 2** di decentramento del comune di Milano, zona con estensione verso nord-est della città. La zona 2 è composta dai seguenti quartieri (Stazione Centrale, Gorla, Turro, Precotto, Greco, Mirabello, Villaggio dei Giornalisti, Maggiolina, Greco Fornasetta, Quartiere Adriano, Crescenzago). Il forte impatto urbanistico esercitato dalle linee ferroviarie della Centrale, delle direttrici Torino-Venezia e via Greco dalla stazione Garibaldi, e del Naviglio Martesana, conferisce una marcata suddivisione in quartieri caratteristici ed eterogenei. Le piazze di maggior spicco sono piazza della Repubblica, piazza Duca d'Aosta, piazzale Loreto, piazza Carbonari, piazzale Martesana notevoli per dimensioni. Segue Appio Claudio, Sesia, Tel Aviv e i Larghi Mattei, Massari, Farina. Le radiali principali da Sud a Nord sono Viale Zara, Taramelli/Arbe, Restelli/Stefini, Via Melchiorre Gioia, Sarmantini e Aporti, Viale Monza, Via Padova, Via Palmanova. Le direttrici Est Ovest sono: circonvallazione esterna Marche/Lunigiana/Brianza, circonvallazione interna Sauro/Tonale/Pergolesi, Via Pola. Il contesto urbano è altamente urbanizzato con presenza di numerose scuole, negozi e servizi.

Etnie e minoranze straniere:

Secondo le statistiche del Comune di Milano, gli stranieri nel municipio 2 con regolare permesso di soggiorno sono 44.205. il 28,52% del totale. Il municipio 2 è quello a più alta concentrazione di stranieri.

Infrastrutture:

Stazioni della Metropolitana di Milano:

- M1 Gorla, Pasteur, Precotto, Rovereto, Sesto Marelli, Turro e Villa San Giovanni, Loreto.
- M2 Centrale FS, Loreto, Crescenzago
- M3 Centrale FS, Repubblica e Sondrio.

Stazioni ferroviarie:

- Ferrovie dello Stato: Milano Centrale, Milano Repubblica e Milano Greco Pirelli

Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Zona periferica a destinazione prettamente residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con sufficiente possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Servizi offerti dalla zona: Scuole di tutti i gradi, negozi al dettaglio e supermercati, tutti i principali servizi cittadini.

2.3 Descrizione del complesso immobiliare

Il Condominio di via Padova civico 330 è costituito da un complesso condominiale con accesso pedonale e carrabile sulla stessa via Padova. Il Condominio in esame è costituito da n.2 fabbricati realizzati intorno ai primi anni '60 di sette piani fuori terra con piano seminterrato.

Ai due fabbricati si accede attraverso un corpo basso posto su Via Padova, composto da un piano fuori terra dove troviamo l'alloggio del custode ed attività commerciali. I due fabbricati principali sono circondati su ogni lato da giardino condominiale a verde alberato.

Le scale sono realizzate in cemento armato rivestite con alzate e pedate in marmo. È presente, inoltre, un ascensore che collega i vari piani ad esclusione del piano seminterrato.

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in c.a. e solai in laterocemento.

Facciate costituite da muri di tamponamento in mattoni forati intonacati e tinteggiati. La copertura è a falde inclinate rivestite con tegole marsigliesi.

Numero piani fuori terra: 7

Numero piani interrati: 1

Altezza di gronda: 24 m

Stato generale sufficiente/buono

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è un ufficio posto al piano seminterrato accessibile tramite scala interna condominiale dotata di ascensore che però non raggiunge il piano seminterrato. L'ufficio è così composto: ingresso che disimpegna due ampi locali e bagno areato ed illuminato naturalmente dotato di antibagno.

Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Plafoni intonacati e tinteggiati

Pavimenti in piastrelle effetto seminato

Rivestimento in piastrelle nel solo bagno - no antibagno -

Porta d'ingresso non blindata

Porte interne in legno tamburato con inserto in vetro, mancante tra antibagno e bagno.

Serramenti in ferro primo locale, legno locale bagno e secondo locale.

Sistema di oscuramento con tende.

Bagno dotato di: lavabo, wc, bidet con doccia in antibagno.

Attacco lavatrice nel primo locale

Impianti

Impianto citofonico

Impianto elettrico sottotraccia, 220 V

Impianto idrico sottotraccia

Scaldabagno elettrico per produzione acqua calda sanitaria

Riscaldamento centralizzato a pavimento

Nota: impianti di cui non si è verificata la funzionalità

Stato generale mediocre


Vano Cantina non presente

Vedere allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del condominio ed interne all'ufficio

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per l'immobile (ufficio) attualmente presente l'Attestazione di Prestazione Energetica

Nota: allegato al rogito di acquisto è presente un Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) scaduto **il 25/07/2019** per decorrenza dei termini (validità A.P.E. anni 10).

**CENED**
Certificazione ENergetica degli EDifici

Ricerca

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APE

Dati catastali

Targa

Informazioni

Provincia *

MILANO

Comune *

MILANO

Provincia catastale

MILANO

Comune catastale

MILANO

Sezione urbana

Es. A

Foglio *

151

Particella *

143

Subalterno *

706

2.6 Certificazioni di conformità impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti interni

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo 16/12/2024 l'immobile è risultato essere abitato ed utilizzato come abitazione da terzi senza contratto registrato. Persone al momento del sopralluogo non presenti.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **02/05/2025**.

Oggetto: R: Inizio operazioni peritali E.I. RG 782_2020 ? Richiesta stato occupativo -

Gentile Architetto,

in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, si comunica che dalle verifiche in A.T., sul soggetto esecutato, per l'immobile oggetto della procedura, non risultano contratti di locazione/comodato registrati.

Distinti saluti

Federica Russo
Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale II di Milano
Ufficio Territoriale di Milano 3
Capo Team Gestione e controllo atti 1

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito del giudice, saranno indicati, nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, i valori dei beni sia liberi che occupati.

Non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura

Nota nel corso del sopralluogo è stato prodotto una scrittura privata di locazione dell'immobile [REDACTED]

[REDACTED] -. Documento allegato alla presente relazione

4. PROVENIENZA IMMOBILE

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita notaio Binacchi Maria Clementina. In data 28 novembre 2016 repertorio n. 47105/17801. Registrato all'agenzia delle entrate di Milano 2 in data 1 dicembre 2016 al n. 61316 serie 1T

Trascrizione a Milano 1 in data 01/12/2016 ai nn. 78617/53212

Si allega alla presente l'atto di compravendita

4.2 Precedenti proprietari

Precedenti proprietari dell'immobile nel ventennio: - come da relazione notarile -

Sig. SFORZA ANTONIO in forza di atto di compravendita del 9/06/1987 Notaio Francesco Cavallone Sede Milano (MI) Repertorio n. 71325 – per acquisto dalla società "Deca-Fin Spa con sede a Milano
Si precisa che erano stati venduti i sub. 44 e 37 che successivamente fusi e frazionati daranno vita all'attuale sub. 706

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano –
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 - Ispezione n. T118612 del 02/04/2025
Immobili: Comune di Milano
Catasto fabbricati Foglio: 151 - Particella 143 - Subalterno 706 – Ufficio -
Periodo da ispezionare: dal 02/04/2005
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non presenti***
- *Misure penali cautelari: **Non presenti***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti***
- *Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente***
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Non presente***
- *Altre limitazioni d'uso: **Non presenti***

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

5.2.1 Iscrizioni

Nessuna

5.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 31/07/2020 Milano 1 – Registro Particolare 32704 Registro Generale 51051

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano Repertorio 9944 del 17/07/2020 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

A favore del Condominio di Via Padova 330 Milano C.F./P.IVA 95520520156 Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **02/04/2025** sul bene non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **31/07/2020**.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

Il condominio è amministrato dallo STUDIO OLTREIPOTESI di Rag. Luisa Picheo
Via Palmanova 81 – 20132 Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese di gestione condominiale: **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **8,38**

Spese scadute: **SI**

Totale spese insolute ad oggi (al 27/03/2025): **€. 10.477,87**

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima:
€. 4.263,27 (annualità 2023 e 2024)

Spese medie annue circa: **€ 1.500,00/1.600,00**

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: **Non presenti**

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, 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 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) – SI PRESENTE (*Certificato obbligatorio per il Comune di Milano*) *Nota: L'art. 11 del regolamento edilizio del Comune di Milano ha introdotto l'obbligo per tutti gli edifici che hanno 50 anni di vita, di effettuare dei controlli sia sulla idoneità statica delle parti strutturali dell'edificio, sia sulle parti secondarie e accessorie.*

Si allega alla presente relazione il Certificato di Idoneità Statica (CIS) redatto dal dott. ing. Fabio Ratti in data 30/03/2022.

Nota: come certificato dal CIS il fabbricato non presenta problematiche di tipo strutturale.

Giudizio finale

Esito positivo con prescrizioni. Validità due anni estensibile a quindici al superamento delle prescrizioni.

Prescrizioni

Ripristinare le facciate interne ed esterne dove si sono rilevati degli ammaloramenti, in particolare, nei sotto cornicioni. Le zone ammalorate sono soggette alla corrosione da parte degli agenti atmosferici favorendo in questo modo il degrado della struttura. Inoltre, ci possono essere dei distacchi improvvisi di materiale che possono causare danni a persone e a cose.

Certificato di idoneità statica allegato alla presente relazione

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO** Non è presente, nel vano scale comune, un montascale che permette l'accesso al piano seminterrato.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **prima del 1° settembre 1967** come risulta dalla dichiarazione di parte venditrice nell'atto di compravendita notaio Binacchi Maria Clementina. In data 28 novembre 2016 repertorio n. 47105/17801. Parte venditrice dichiara inoltre che per fusione e frazionamento con demolizione e costruzione di nuovi tavolati divisorii e distribuzione degli spazi interni è stata presentata Denuncia di Inizio Attività al Comune di Milano in data 18 novembre 2003 protocollo generale n. 795026/2003 e che per il successivo frazionamento e realizzazione di tavolati interni è stata presentata Denuncia di inizio Attività in data 14 febbraio 2007 protocollo generale n. 153021/2007 (recuperata). Detti lavori sono stati ultimati in data 29 giugno 2007 come risulta dalla comunicazione di fine lavori protocollata in data 4 luglio 2007 al numero PG 607853/07.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Milano è stata inoltrata in data 19/04/2025 ed evasa il 16/06/2025 con l'informatizzazione della pratica edilizia richiesta.

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e la pratica edilizia recuperata.

7.2 Conformità edilizia immobile

Titolo abilitativo: Pratica Via Padova n. 330 - Denuncia di inizio Attività in data 14 febbraio 2007 protocollo generale n. 153021/2007. Opere consistenti in: realizzazione di tavolati interni - realizzazione di locale bagno con allacciamento alla colonna di scarico esistente condominiale

Titoli correttivi: - Non presenti -

Pratiche edilizie/lavori in corso: - Non presenti -

Da controllo sulle planimetrie della pratica edilizia sopra riportata **non si sono riscontrate discrepanze** tra quanto autorizzato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

UFFICIO STATO REGOLARE

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

7.3 Conformità catastale immobili

Scheda catastale dell'ufficio recuperata presso la banca dati Agenzia del Territorio del 27/03/2025

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, ufficio e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali ma sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

UFFICIO STATO – NON REGOLARE –

Si dichiara la **non conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione

La conformità catastale verrà ripristinata con un utilizzo congruo con l'attuale destinazione catastale

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

- **UFFICIO Fg. 151 Mapp. 143 Sub. 706**

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0626241 del 04/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Padova

civ. 330

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 151

Particella: 143

Subalterno: 706

Compilata da:
Coccia Walter

Iscritto all'albo:
Architetti

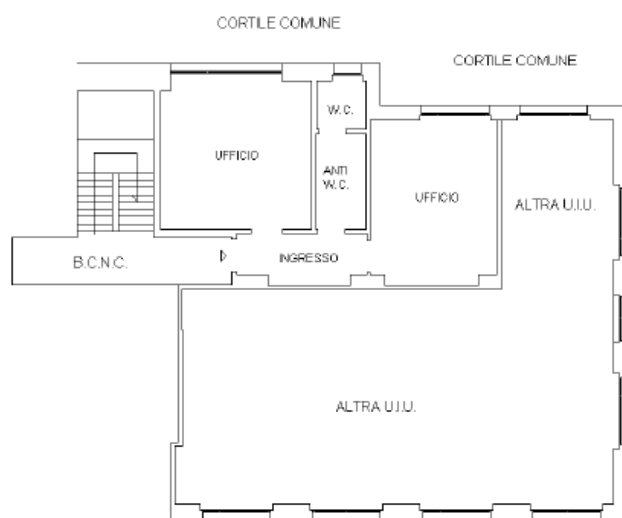
Prov. Bergamo

N. 1377

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO
h= 3.05**



7.4 Verifica urbanistica

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

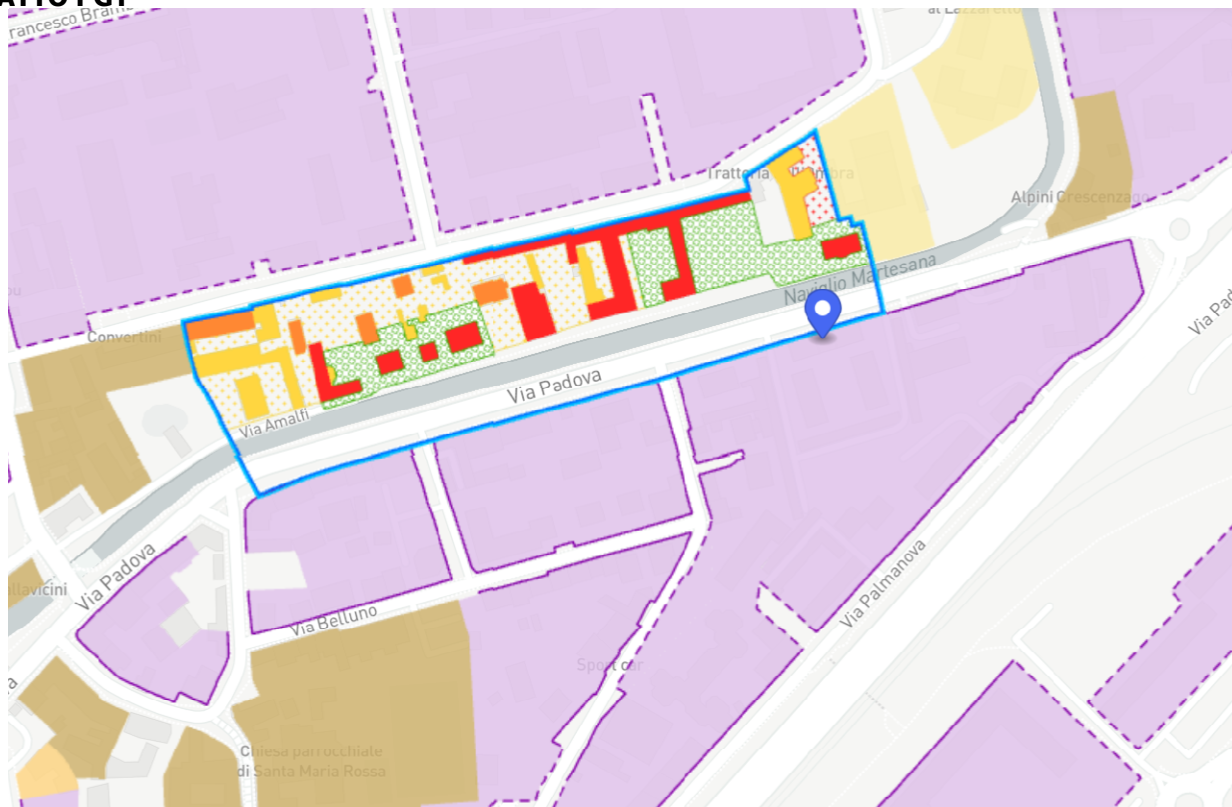
L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

COMUNE di Milano (MI)

Immobile sito in Via Padova n. 330

ESTRATTO PGT



LEGENDA PGT

ARU - Ambiti di rinnovamento urbano TITOLO II - CAPO VI



Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23)



Allineamento di almeno il 50% della linea dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II) (Art. 23.2.a)



Arretramento di almeno 3 m. della linea dell'edificio dal confine di proprietà verso il pubblico (Art. 23.2.b)

Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione

Tessuti di rinnovamento urbano ARU

Ambiti di Rinnovamento Urbano

Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle disposizioni relative all'area

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO UNICO: Ufficio

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici del bene:

Unità immobiliare: **Ufficio**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare:

Ufficio: **57,00** mq

Balcone/i: -

Vano cantina: -

Altezza interna ufficio: **310** cm

9. STIMA

LOTTO UNICO composto da - dati catastali -:

- UFFICIO – Via Padova n. 330

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano (MI)** Categoria: **A/10 (Uffici e studi privati)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **151**, Mappale **143**, Sub. **706**, Piano **S1**, Categoria **A/10**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**, Rendita **€ 1.433,17**

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 e 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.

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

9.2 Fonti d'informazione

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **2° Semestre 2024**

9.3 Valore applicato nella stima

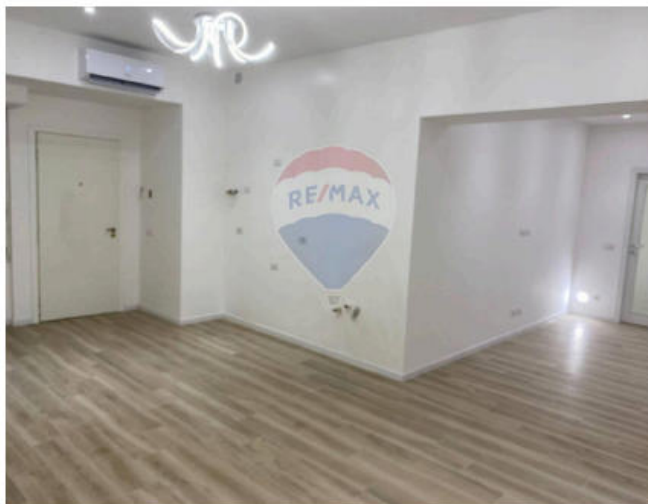
1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

E' stata recuperata un' offerte di vendita per un ufficio nel raggio di 3 km dal bene oggetto di stima in via dei transiti 21, trilocale al piano seminterrato in edificio degli anni '70 di sei piani fuori terra. Immobili nello stato di ristrutturato.

1) Via dei Transiti 21

Zone: Pasteur, Rovereto

Quartiere: Pasteur



Locali: 3

Anno di costruzione: 1970

Bagni: 2

Totale piani: 6

Superficie: 104 m²

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Offerta di vendita €. 295.000

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 10%.

Alle offerte di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare. Vedere anche le scheda offerte di vendita e il rilievo fotografico dell'ufficio allegati alla presente perizia.

Sono stati applicati al prezzo di vendita un coefficiente decrementativo per il mediocre stato manutentivo dell'ufficio da stimare nelle sue finiture ed impianti. Totale incremento valore di vendita al mq per omogeneizzarne il prezzo con l'immobile oggetto di perizia - 20 %

Viste le positività/negatività riscontrate si ritiene corretto applicare un coefficiente correttivo rispetto ai valori recuperati di vendita nella zona del -30%

Si applica un valore stima a pari:

Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.980,00/m²

Valore arrotondato

2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Provincia di Milano Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/Monza, Crescenzago, Gorla, Crescenzago

Codice zona: D35 Microzona: 0

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **uffici nello stato conservativo di ottimo** è di: **€ 1.750/m² – 2.650/m².**

Per un valore medio pari ad **€ 2.200,00/m².**

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Negatività riscontrate:

Ufficio posto al piano seminterrato

Finiture e dotazioni scarse e stato immobile mediocre

Positività riscontrate:

Stato parti comuni fabbricato/giardino comune

Viste le positività/negatività si ritiene corretto applicare coefficiente correttivo rispetto ai valori medi di zona pari ad: - 15%

Si applica un valore stima a pari:

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.870,00/m²

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni del bene si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO UNICO: UFFICIO al piano seminterrato

**Valore finale applicato nella presente stima:
€ 1.925,00/m²**

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO					
Ufficio al piano seminterrato					
	Superfici	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Ufficio	m² 57,00	1,00	m² 57,00	1.925,00	109.725,00
Balcone	m² -	-	m² -	c.S.	-
Cantina	m² -	-	m² -	c.S.	-
TOTALE				€.	109.725,00
Superficie totale rilevata	m² 57,00				
Tot. sup. commerciale			m² 57,00		
TOTALE LOTTO (arrotondato)				€.	109.725,00

9.4 Valutazione del lotto

UFFICIO al piano seminterrato

Valore del lotto nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO	€ 109.725,00
----------------------------	---------------------

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO vendita intera quota di proprietà

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione 3 ° Trib. Milano **€ 5.486,25**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica: **€ 0,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 0,00**
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: **€ 4.263,27**

Totale adeguamenti e correzioni alla stima €. **9.749,52**

VALORE LOTTO (a seguito adeguamenti e correzioni)	€. 99.975,48
--	----------------------------

VALORE LOTTO (arrotondato)	€. 100.000,00
-----------------------------------	-----------------------------

9.6 Prezzo base d'asta

<p>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO (arrotondato) € 100.000,00</p>
--

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

Non sono presenti contratti di locazione o comodato d'uso per l'immobile oggetto di esecuzione
Determinazione del prezzo di mercato per immobili occupati con titolo opponibile alla procedura non richiesto.

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. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna.**

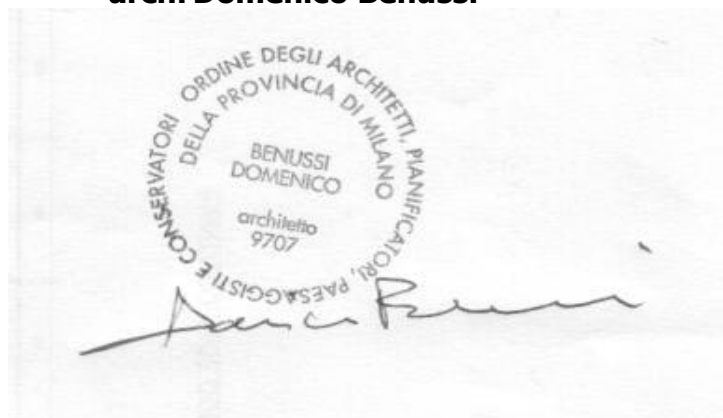
Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta 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.

Distinti saluti.

Milano, **23/06/2025**

**L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi**



12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico ufficio - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale ufficio
3. Planimetria catastale attuale ufficio
4. Verifica esistenza certificazione energetica ufficio ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposta ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione
11. Accesso atti comunali e pratiche edilizie
12. Estratto PGT di zona e N.T.A.
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
15. Copia privacy della relazione di stima