

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione compare come società esecutata la **Arca**

[REDACTED] ha acquisito tale denominazione in seguito ad atto del Notaio Rosario Franco del 04/2017, rep. n. 57430/29108 registrato a Milano 6 in data 28/04/2017 al n. 15864 serie 1T.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in Via Giovanni Battista Pirelli n. 26, in zona semicentrale tra la Stazione Centrale e via Melchiorre Gioia.

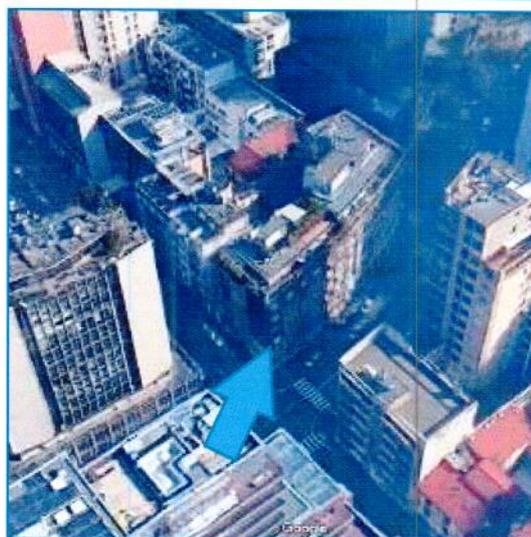
La zona è a destinazione funzionale mista, sono infatti presenti sia unità residenziali che terziarie e commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi (a pagamento o per soli residenti).

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): asilo nido, biblioteca, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, cinema, spazi verdi.

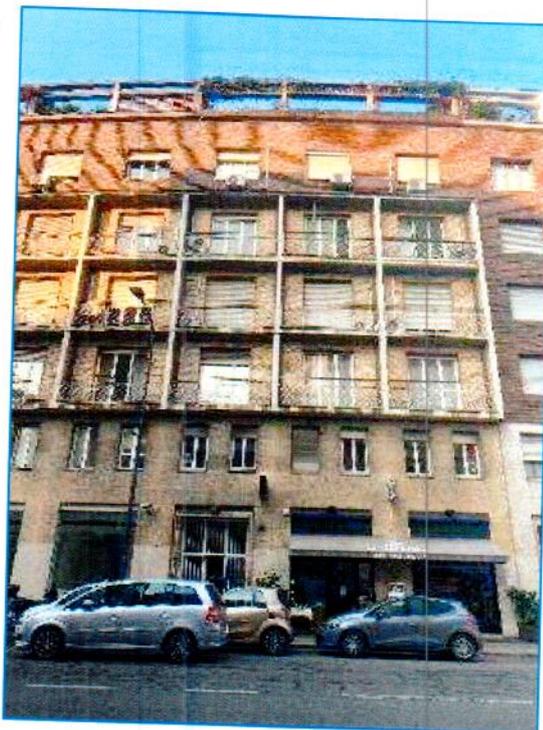
Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (Linee ATM 5, 9, 10, 33); Autobus distante 500 m (Linee ATM 42, 43, 60, 81, 87, 90, 91, 92); metropolitana distante 500 m (Linea M2 Verde - fermate Gioia e Centrale e Linea M3 Gialla - fermata Centrale); stazione ferroviaria distante 700 m (Stazione di Milano Centrale FS); autostrada distante 5 km (Svincolo Milano Lambrate); aeroporto distante 8 km (Milano Linate).

Tecnico incaricato: Arch. Federica Palazzetti



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di edificio degli anni '50, edificato all'incrocio tra via Giovanni Battista Pirelli e via Emilio Cornalia, con accesso direttamente da via Pirelli attraverso un portone in metallo smaltato e vetro, costituito da sette piani fuori terra ed un piano interrato. Il fabbricato è adibito a residenza ed uffici oltre ad attività commerciali al piano terra e si presenta in stato manutentivo normale sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: portone pedonale in ferro e vetro.

Pareti esterne: in clinker, pietra e mattoni a vista.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato, marmo e pietra.

Pavimentazione interna: in marmo.

Scaie: rivestimento dei gradini in marmo.

Copertura: in parte a terrazzo praticabile e in parte piana non praticabile.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.

2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **ufficio** sito nel Comune di Milano in via Giovanni Battista Pirelli n. 26, in zona semicentrale tra la Stazione Centrale e via Melchiorre Gioia. L'ufficio, con doppia esposizione (a ovest su via Cornalia e a sud su via Pirelli), è ubicato al piano secondo ed è composto da tre vani ufficio, antibagno e bagno oltre a due balconi (con affaccio su via Pirelli) e ad un vano **cantina** al piano seminterrato.

L'ufficio ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

La cantina ha un'altezza interna di circa 2,45 m.

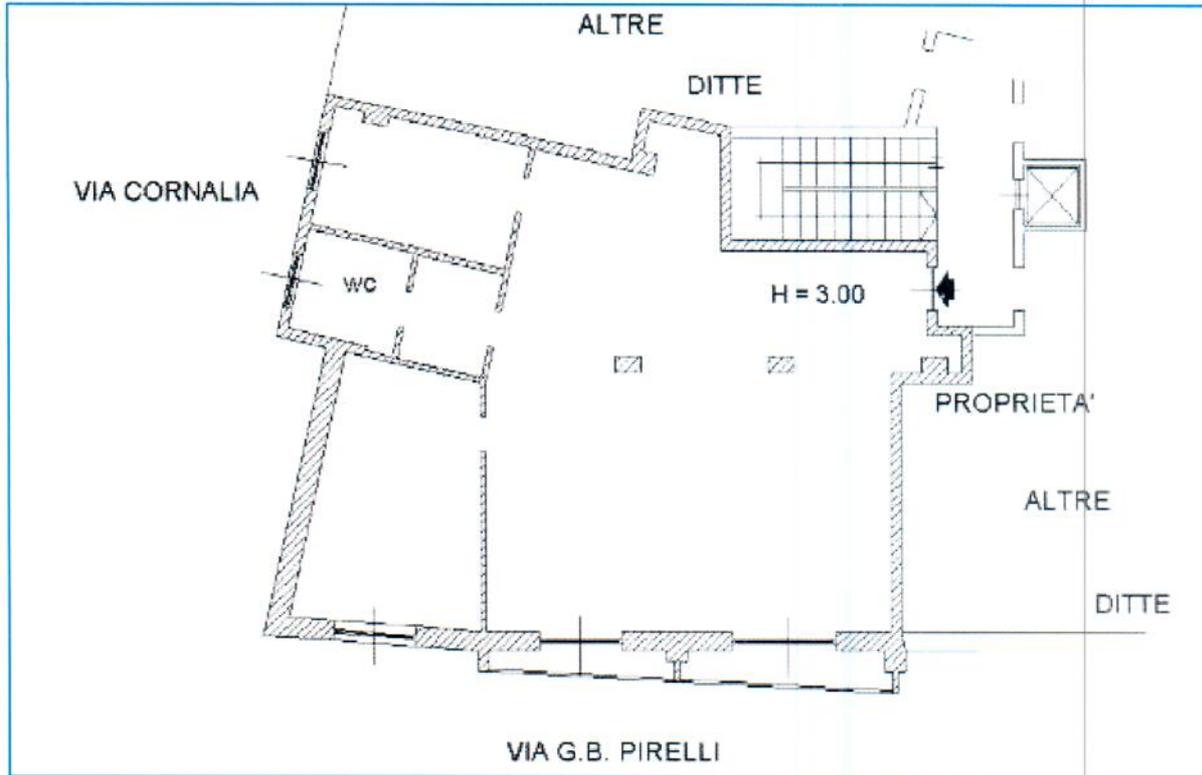


Figura 1 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: anta battente in legno blindata. Si riferisce alla porta di ingresso dell'ufficio.

Porta di ingresso: anta battente in legno. Si riferisce alla porta di ingresso della cantina.

Porte interne: in legno.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione dell'ufficio.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento. Si riferisce alla pavimentazione della cantina.

Rivestimenti interni: in intonaco tintecciato, stucco veneziano e, solo nel bagno, in piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti dell'ufficio.

Rivestimenti interni: in intonaco tintecciato. Si riferisce alle pareti della cantina.

Plafoni: in intonaco tintecciato. Si riferisce ai plafoni dell'ufficio.



Plafoni: in intonaco tinteggiato. Si riferisce ai plafoni della cantina.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo e persiane in pvc.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato con pannelli radianti a pavimento.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con boiler elettrico.

Lo stato di manutenzione generale dell'ufficio è da considerarsi normale.

Lo stato di manutenzione generale della cantina è da considerarsi pessimo.



2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili: all'ingresso del fabbricato vi è un primo gradino, poi, nell'atrio comune vi è una rampa di tre gradini e successivamente, per raggiungere il piano dell'ascensore si trova un ulteriore gradino. Il costo dei dispositivi atti a raggiungere l'ascensore che collega i piani potrebbe essere di circa € 3.000,00.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 7050 avvenuta in data 02/09/2021 la presentazione del CIS è differita al 31 marzo 2022, in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di **non** avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

[REDACTED]
in data 02/10/2019 (Rp. 1207/2019)

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento esattoriale notificato dall'Agenzia delle Entrate in data 02/10/2019 (Rp. 1207/2019) in esecuzione Roma.

Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 28/10/2019 (Rp. 1207/2019).

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

L'ultima pratica edilizia del 2005, nonostante i numerosi solleciti del 28/07/2021, 15/10/2021, 17/11 e 19/11/2021, **non** è stata resa disponibile dal Comune di Milano e non è stata quindi visionata.

7.2 Conformità edilizia

In seguito alla presa visione del fascicolo edilizio del 1950 e alla mancata visione del fascicolo edilizio del 2005, il perito valutatore, sulla base della documentazione allegata, presume, nella peggior delle ipotesi, che l'immobile sia **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo viene considerato quindi **diforme** rispetto alle tavole di progetto degli atti di fabbrica reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano.

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;
- cambio di destinazione d'uso (da abitazione ad ufficio).

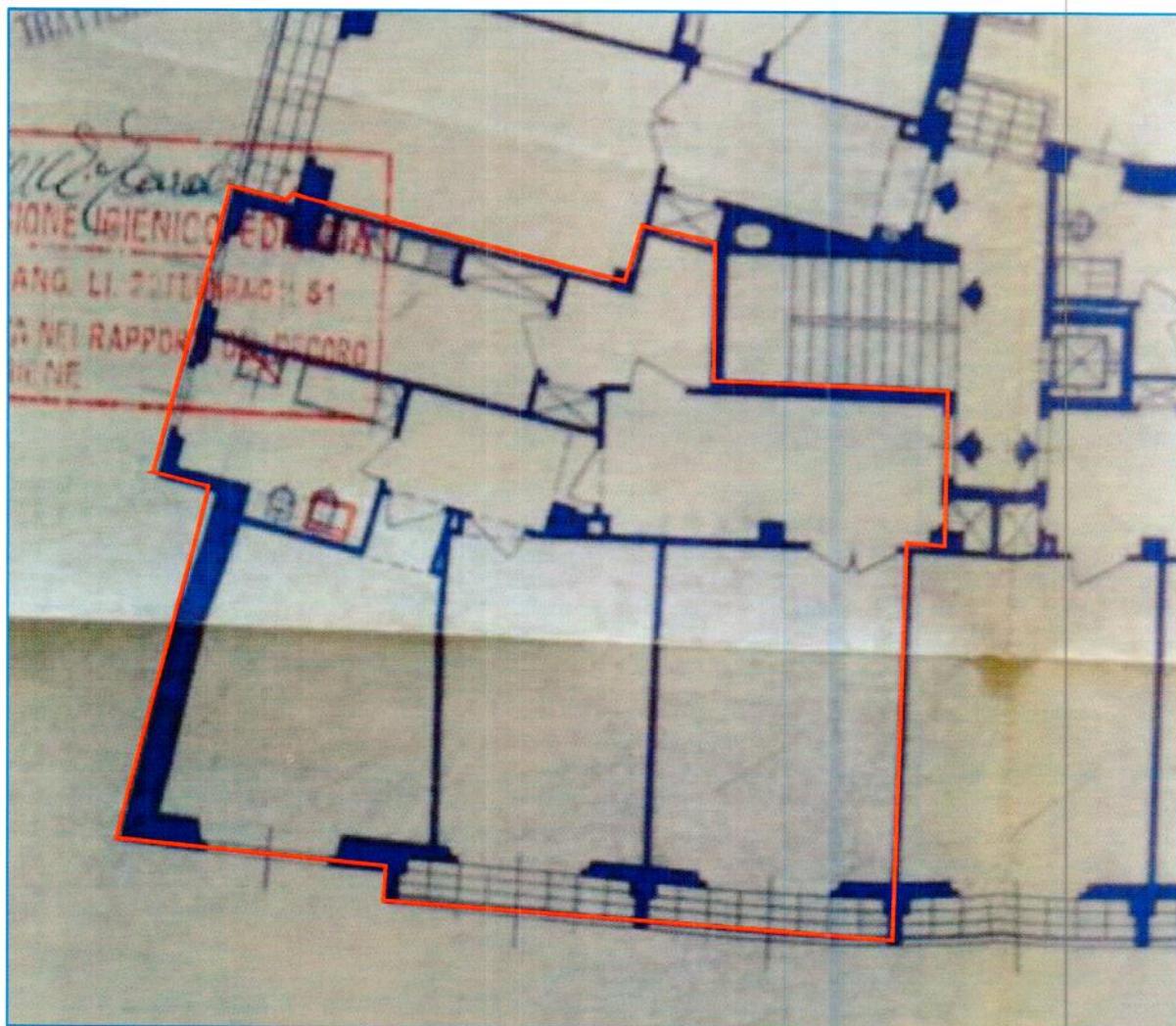


Figura 2 - Estratto della planimetria degli atti di fabbrica

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

La sottoscritta si riserva di integrare la presente relazione di stima qualora il Comune di Milano dovesse rendere disponibile il fascicolo edilizio mancante.

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme allo stato di fatto rilevato ma non conforme rispetto al progetto autorizzato**. La planimetria catastale risulterà conforme solo in seguito alla presentazione della pratica edilizia di sanatoria, come evidenziato al punto 7.2.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona ADR - *Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II Capo V - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)*.

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio approvato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

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 dallo/a 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	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Ufficio P.2	115,00	1,00	115,00
Balconi	5,00	0,25	1,25
Cantina P. S1	3,00	0,25	0,75
totale	123,00		117,00

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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.

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2021 - MILANO - Fascia/Zona: Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "uffici" in stato conservativo Ottimo

Valore mercato prezzo min. 3.200 / prezzo max. 4.300 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 14,00 / prezzo max. 21,00 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

- (consultazione dicembre 2021).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Uffici"

valore di compravendita (minimo) 3.205,00 / (massimo) 4.029,00 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 12,14 / (massimo) 15,20 (€ /m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 843 Successivo >



Vedi 19 foto

 **Ufficio - Studio in Vendita**
Milano • Centrale • Via Vittor Pisani

€ 850.000 **5+** local **300** m² superficie **3** bagni

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > Precedente 1 di 33 Successivo >

20 Foto 4 Planimetrie FotoPlan Virtual Tour Video

Ufficio - Studio in Vendita
Milano • Centrale • Via Giulio Tarra 5

€ 690.000 3 locali 115 m² superficie 1 bagno

9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **3.600,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Lotto 1	117,00	€ 3.600,00	€ 421.200,00	€ 421.200,00
			€ 421.200,00	€ 421.200,00

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.

Tecnico incaricato: Arch. Federica Palazzetti

pag. 15 di 18

VALORE LOTTO 1		€ 421.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:		-€ 21.060,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:		-€ 3.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):		-€ 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:		€ 388.140,00
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni		
	LIBERO	€ 388.140,00
	arrotondato:	€ 388.000,00
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni		
	OCCUPATO	€ 310.512,00
	arrotondato:	€ 310.000,00

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. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 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: 10/01/2021

