

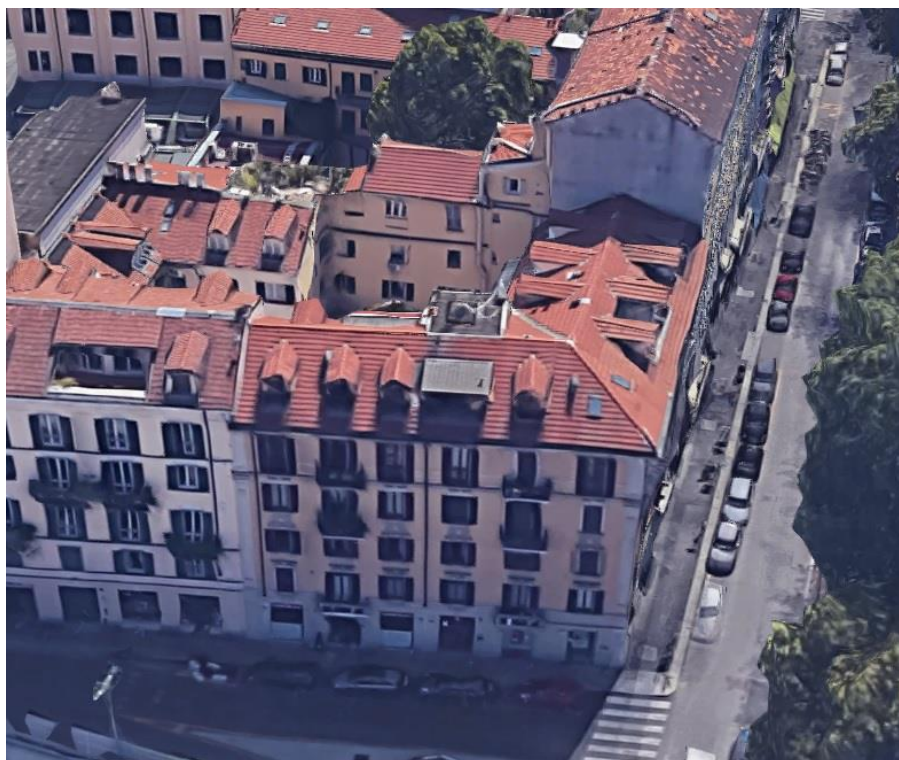
TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 2610/2017



RELAZIONE DI STIMA

Che annulla e sostituisce la precedente relazione del 09/02/2023

LOTTO 1 e LOTTO 3

Unità immobiliari in Milano, Corso Concordia 2

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali**Corpo A (negozio/attività commerciale)**

Bene in Milano Corso Concordia 2
 Categoria: C/1 [locale commerciale]
 Dati Catastali: foglio 393, particella 2, subalterno 714

Corpo B: Magazzino

Bene in Milano Corso Concordia 2
 Categoria: C/2 [locale di deposito e magazzino]
 Dati Catastali: foglio 393, particella 4

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato e in uso al conduttore dell'attiguo locale ristorante
 Corpo B: al sopralluogo occupato e in uso al conduttore dell'attiguo locale ristorante

Contratti di locazione in essere

Presente.
 Vedi paragrafo "3 – stato occupativo"

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:	€ 726.200,00
da occupato:	€ 581.000,00

LOTTO 3

Dati Catastali**Corpo A (magazzino/servizio igienico)**

Bene in Milano Corso Concordia 2
 Categoria: C/2 [locale di deposito e magazzino]
 Dati Catastali: foglio 393, particella 5, subalterno 705

Corpo B (cantina)

Bene in Milano Corso Concordia 2
 Categoria: C/2 [locale di deposito e magazzino]
 Dati Catastali: foglio 393, particella 2, subalterno 715

Corpo C (ex guardiola condominiale)

Bene in Milano Corso Concordia 2
 Categoria: A/5 [abitazione di tipo ultrapopolare]
 Dati Catastali: foglio 393, particella 2, subalterno 5

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo occupato e in uso al conduttore
 Corpo C: al sopralluogo occupato e in uso al conduttore
 Corpo D: al sopralluogo occupato è risultata eliminata e l'unità immobiliare si presenta come uno spazio libero inglobato nell'androne comune condominiale

Contratti di locazione in essere

Presente

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:	€ 8.900,00
da occupato:	€ 7.200,00

LOTTO 1

Attività commerciale/Ristorazione e Magazzino

Unità immobiliari in Milano, Corso Concordia 2

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A (negozio/attività commerciale)****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Corso Concordia n. 2, locale ad uso commerciale attualmente utilizzato come ristorante, posto al piano terra (con 3 luci su strada) composto da due locali “sala ristorante”, locale “cucina” e ingresso, oltre servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà della società XXX XXX con sede in XXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7.A)

Intestati: XXX XXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 393 part. 2 sub. 714**

dati classamento: categoria C/1, Classe 11, Consistenza 73 m²

Superficie catastale Totale: 95 m², Rendita: € 5.315,89

Indirizzo: Corso Concordia n. 2

Dati derivanti da: Variazione catastale del 04/02/2019 protocollo n. MI0037713 in atti dal 05/02/2019 Diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 10587.1/2019)

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Del negozio: Corso Concordia, altra U.I. mappale 8, altra U.I. mappale 7, altra U.I. mappale 6, altra U.I. mappale 4, corte comune mappale 3, androne condominiale comune

CORPO B (magazzino)**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Corso Concordia n. 2, vano di magazzino posto al piano terra con accesso dal cortile interno comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà della società XXX XXX con sede in XXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7.B)

Intestati: XXX XXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 393, part. 4**

dati classamento: categoria C/2, Classe 7, Consistenza 24 m²

Superficie catastale Totale: 27 m², Rendita: € 60,74

Piano T

Indirizzo: Corso Concordia n. 2

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 22/01/2020 protocollo n. MI0021898 in atti dal

22/01/2020 variazione di classamento (n. 6338.1/2020)

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Del magazzino: altra U.I. mappale 2, altra U.I. mappale 6, altra U.I. mappale 5, cortile comune mappale 3

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Centrale/PORTA MONFORTE, ZONA RISORGIMENTO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati e centri commerciali, farmacie, negozi al dettaglio, bar e ristoranti, asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, università, musei, parchi

Principali collegamenti pubblici: a 100 mt fermata "P.za Tricolore" tram linee 9 e 19
e autobus linee 54 e 61
a 800 mt fermata "San Babila" Metropolitana Milano linea M1
a 50 mt fermata "Tricolore" Metropolitana Milano linea M4

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 Km svincolo "Aeroporto Linate" – A51 Tangenziale Est di Milano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio signorile di 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, risalente presumibilmente all'anno 1860.

- struttura: muratura portante in mattini pieni;
- facciate: prevalentemente intonacate; al piano terra fronte strada la finitura è costituita da cemento decorativo. Ai piani superiori le cornici delle finestre presentano delle finiture in cemento decorativo
- accesso al complesso condominiale: portone in legno
- accesso carrabile: non presente;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Negoziato attualmente utilizzato ad uso ristorante posto al piano terra con tre luci su strada.

L'ingresso al negozio è indipendente rispetto al portone condominiale, ed è posto direttamente a livello del piano stradale di Corso Concordia. Un secondo accesso di servizio è posto sul retro, con accesso dal cortile interno comune.

Il negozio è dotato di un ingresso, dotato di bancone d'accoglienza, due sale ad uso ristorante e un locale cucina. Sono presenti i servizi igienici ad uso dei clienti del ristorante e del personale.

Negozi:

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate. Rivestimento lapideo nel bagno fino ad h 200 cm (circa)
- pavimenti: piastrelle in gres nei locali principali;
piastrelle in ceramica nel locale cucina
e lapideo nel servizio igienico
- infissi esterni: le vetrine su strada presentano serramenti in profilati in alluminio
cucina e bagno dotati di serramenti in PVC
- porta d'accesso: ingresso principale: porta in profilati di alluminio e vetro trasparente;
ingresso secondario (dal cortile interno): portone in legno
- porte interne: in legno tamburato;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo a "pompa di calore" con diffusione a split;
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma;
- servizio igienico a norma della legge per disabili: attrezzato con lavabo e w.c.
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: sala ristorante h 2,80 (circa);
ingresso h 2,50 mt (circa)
cucina h 3,00 mt (circa);
- condizioni generali del negozio/ristorante: buone

CORPO B

Locale magazzino posto al piano terra con accesso dal cortile comune interno.

Il locale magazzino è attualmente in uso al locale ristorante, che ne sfrutta lo spazio come deposito di beni alimentari, materiali e archivio.

Magazzino:

- esposizione: singola
- porta d'accesso: portone in legno;
- pavimento: piastrelle in ceramica;
- pareti: piastrelle in ceramica sono a 2,00 mt (circa).
Restante parete e plafone tinteggiati;
- Impianto riscaldamento: non presente
- Impianto idrico: presente la predisposizione
- altezza dei locali: h 2,97 mt (circa)

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso in cui sono ubicate le unità immobiliari è situato in zona centrale del Comune di Milano, nel quartiere "Porta Monforte", al confine della "Cerchia dei Bastioni" (circonvallazione interna di Milano).

Il quartiere, si caratterizza per una presenza prevalentemente residenziale, di fascia immobiliare medio-alta, giustifica dal prestigio degli immobili presenti in zona e dalla vicinanza con le principali attrattive del capoluogo.

Il quartiere è considerato "sicuro", con traffico sostenuto e ben servito dai mezzi pubblici.

Sono presenti importanti direttrici di accesso e penetrazione alla città di Milano oltre che di colle-

gamento alla rete tangenziale e autostradale.

2.5. Certificazioni energetiche:

Negozio/Ristorante (CORPO A): Attestato di prestazione energetica non presente

Magazzino (CORPO B): Attestato di prestazione energetica non presente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'amministratore condominiale ha comunicato a mezzo posta elettronica in data 18/02/2020 che il fabbricato è al momento sprovvisto del Certificato di idoneità statica (CIS), ma che quest'ultimo è *in fase di elaborazione*

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/01/2020 alla presenza del Custode nominato, le unità immobiliari risultavano occupata e in uso dal conduttore.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 10 – 10.1 - 28)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta in essere un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio UT Genova 1, atto n. 7632/3T/2017 registrato in data 09/06/2017.

1) Il contratto è stato stipulato in data 1 maggio 2017 tra la società XXX XXX (locatore) e la società XXXXX XXXX (conduttore).

art. 1: *“il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'immobile sito in Corso Concordia 2, Milano, composto da negozio al piano terra composto da due locali, ad uso esclusivo di negozio, oltre a unità immobiliare situata nel cortile ad uso deposito, censite al catasto Edilizio Urbano al foglio 393, mapp. 2, sub 3 e 4 cat. C/1; foglio 393 mapp. 2, sub 5 – cat. A/5; foglio 393, mapp. 2, sub 701 – cat. C/1;”*

art. 2: *“la locazione ha la durata di anni sei a partire dal 1 maggio 2017 e con termine al 30 aprile 2023. La locazione si rinnoverà per altri sei anni...omissis”*

art. 3: *“il canone di locazione è stabilito in € 36.000,00 annui in regime di opzione IVA L. 248/06 per i primi tre anni, oltre ad € 1.440,00 annui per spese condominiali, salvo conguaglio alla fine di ogni esercizio, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.120,00...omissis. A partire dal quarto anno il canone di locazione è stabilito in € 40.000,00 annui in regime di opzione IVA L. 248/06, oltre ad € 1.440,00 annui per spese condominiali, salvo conguaglio alla fine di ogni esercizio, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.120,00...omissis”*

Il contratto di locazione è visionabile per intero all'allegato 10

2) In data 01/04/2019 il titolare della società XXXX XXXX, (conduttore) a mezzo Raccomandata AR inviata alla società XXX XXX (locatore) comunicava: *“la cessione del contratto sopra citato con decorrenza 28/03/2019, data in cui ha ceduto l'azienda sopra descritta al sig. XXX XXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e residente in via XXX XXX n. X – XXXXX (XX) cod. Fiscale XXXXXXXXXXXXX, titolare dell'omonima ditta individuale.*

La presente, pertanto, quale comunicazione ai sensi dell'art. 36 legge 392/78 di sostituzione del conduttore al contratto sopra citato in premessa.

Si allega fotocopia certificazione rilasciata dal notaio Anna Napoli, relativa alla cessione di azienda.”

Segnalazioni e osservazioni al contratto di locazione

Come rilevato dal sottoscritto PE e indicato nel verbale di primo accesso del Custode nominato, si evidenzia quanto segue:

- 1) La registrazione del contratto di locazione è anteriore al pignoramento, motivo per il quale il contratto risulta essere opponibile formalmente alla procedura.
- 2) All'art. 1 vengono indicati i dati catastali delle unità immobiliari oggetto di locazione (...foglio 393, mapp. 2, sub 3 e 4 cat. C/1; foglio 393 mapp. 2, sub 5 – cat. A/5; foglio 393, mapp. 2, sub 701 – cat. C/1).
Si osserva, che tra le U.I. elencate, non viene indicato il locale magazzino fg. 393, part. 4.
Come precedentemente indicato, nel corso del sopralluogo si è riscontrato che il locale magazzino risultava in uso al locale ristorante come “dependance” ad uso deposito di beni alimentari e materiali.
Per quanto sopra esposto, considerato quanto indicato dal Giudice nel verbale d’udienza del 01/02/2023 di cui si riporta un estratto: *“Il GE sottopone alle parti l’ipotesi di mettere in vendita il bene in unico lotto che comprenda ristorante e deposito (f. 393 part. 4) integralmente occupato anche ai fini di una sua migliore collocazione sul mercato e tutte le parti creditrici prestano assenso.*
La debitrice e il conduttore evidenziano l’intenzione di “regolarizzare” l’oggetto del contratto di locazione.”, il sottoscritto PE, ai fini della stima considererà il LOTTO 1, costituito da negozio (part. 2 sub 714) e magazzino esterno (part. 4) allo stato “occupato”.
- 3) Si rileva, che in forza delle recenti pratiche di modifica catastale, alcune unità immobiliari già oggetto di locazione, hanno assunto i seguenti identificativi catastali:
 - EX: fg 393, mapp. 2, sub 3, 4– cat. C/1 = ATTUALI: fg 393, mapp. 2, sub 714 - cat. C/1, sub 715 - cat. C/2
 - EX: fg. 393, mapp. 2, sub 701 (graffato part. 5, sub 701) = ATTUALI fg. 393, mapp. 5, sub 705 – cat. C/2
 - Rimane invariata: fg 393, mapp. 2 sub 5
- 4) Giudizio di congruità del canone di locazione:
Il sottoscritto PE, considerati i valori di locazione riferiti al mercato della zona, ritiene CONGRUO l’importo del canone di locazione

Per quanto sopra esposto, considerato che il contratto di locazione risulta “opponibile” in quanto registrato in data anteriore al pignoramento, il sottoscritto PE considererà l’immobile nella stima finale come OCCUPATO.

4 PROVENIENZA

Da quanto indicato nel certificato notarile (all. 4) e riportato nell’atto di provenienza (all. 5), nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate (all. 9.B) si evince quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

XXX XXX, con sede in **XXXXXX** - proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 07/02/2008 rep. 168761/34135, trascritto a Milano in data 19/02/2008 ai nn. 10309/6000 (all. 5)

Acquisto dalla società **XXXXXXXX XXXXXX XXX** - proprietaria per la quota di 1/1

4.2. Precedenti proprietari

alla società **XXXXXXXX XXXXXX XXX**, con sede in **XXXXXX**, - proprietaria per la quota di 1/1 - gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 02/08/2005 rep. 161158 trascritto a Milano in data 06/08/2005 ai nn. 39537/24020.

Acquisto dalla società **XXXX XXXXXXXXXXXX XXX** - proprietaria per la quota di 1/1

Alla società **XXXX XXXXXXXXXXXX XXX**, con sede in **XXXXXX** – proprietaria per la quota di 1/1 – gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Pietro Sormani in data 03/10/1996 rep. 151949, trascritto a Milano il 15/10/1996 ai nn. 33591/24526.

Acquisto dalla società **XXXXX XXXXXXXXXXX XXX** - proprietaria per la quota di 1/1

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile (all. 4) in atti a firma del Notaio Luigi De Santis alla data del 03/01/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 5) e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 18/02/2020 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuno

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

- **Iscrizione** del 19/02/2008 – Registro Particolare 2057 Registro Generale 10310
Pubblico ufficiale Chiodi Daelli Enrico Repertorio 168762/34136 del 07/02/2008
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore: XXXXX XX XXX XXXX XXX, con sede in XXXXXX
contro: XXX XXX
Importo ipoteca € 8.000.000,00 di cui € 4.000.000,00 di capitale
 1. Annotazione n. 5871 del 08/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 5859 del 16/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 7007 del 14/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 10686 del 26/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2120 del 07/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Trascrizione** del 20/11/2017 – Registro Particolare 55687 Registro Generale 81796
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 10081/2017 del 26/10/2017
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (all. 6)
a favore: XXX XXXXX XXX XXX
contro: XXX XXX
 1. Annotazione n. 5709 del 14/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 6334 del 30/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 10445 del 23/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1307 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ceruti che ha fornito in data 08/04/2025 le informazioni che seguono (all. 12)

6.1. Spese di gestione condominiale

CORPO A: negozio / ristoranteSpese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria)

- Spese insolute gestione anno in corso (dal 1.1.2025 al 31.12.2025): € 454,00
- Spese insolute gestione anno precedente (dal 1.1.2024 al 31.12.2024): € 1.556,51

Circa la comunicazione pervenuta dall'Amministratore, si ritiene che il dato fornito sia comprensivo di spese riferite ai periodi precedenti che invece non devono essere considerati ai fini della presente procedura; non avendo inoltre a disposizione un prospetto relativo alle spese non pagate nell'anno precedente (2024) il sottoscritto PE considera, quale importo insoluto, la spesa media annua già comunicata dall'Amministratore per l'anno in corso (2025).

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € 1.500,00 circa

Spese di manutenzione straordinaria: nessuna

Millesimi:

Millesimi di proprietà: 40,22/1000

Millesimi acqua: 0/959,78

CORPO B: magazzino

L'immobile è amministrato dallo Studio Ceruti che ha comunicato in data 08/04/2025 che *il magazzino esterno (deposito ad uso del ristorante), foglio 393, part 4 sub 701, piano T non è censito né in elenco.*

Non sono state pertanto forniti dati relativi alle spese di gestione condominiale.

Avvertenze ulteriori - Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso 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. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A Negozio/Ristorante: sì. Il locale ad uso ristorante è accessibile dal piano strada

CORPO B Magazzino: sì. Il magazzino è posto al piano terra con accesso dal cortile interno. Il cortile interno è posto alla stessa quota del piano stradale

7**VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE****7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 13 – 14 - 15)**

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico, le pratiche edilizie di costruzione (risalenti presumibilmente al 1861), sono risultate irreperibili.
Presso l'archivio storico è risultata reperibile unicamente una pratica di *“riforma del piano terreno e riforma della facciata verso viale Vittoria e Corso Concordia”*, risalente al 1917.
All'interno del fascicolo della pratica edilizia erano presenti alcune tavole di rappresentazione della pianta e della sezione dello stabile oltre che la *“relazione di terza visita per licenza di occupazione”*
(allegato 13)

CORPO A: Negozio (Ristorante)

- Dalla consultazione del portale del Comune di Milano “*only-one Pratiche edilizie online*” è emersa la presenza di una CILA PG 517747/2015 del 29/09/2015 Progr. 17353/2015 relativa a “*modifiche interne ai locali*” all’interno dell’unità immobiliare ad uso ristorante” (allegato 14)
- In data 29/01/2019 è stata presentata presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Milano – SCIA in sanatoria PG 43170/2019 relativa alle opere di diversa distribuzione spazi interni e strutture eseguite all’interno del locale ristorante.
Successiva integrazione protocollata in data 10/03/2020 protocollo n. 127144/2020 Pratica 7321/2020 (allegato 15)

CORPO B: Magazzino

- Dalle ricerche effettuate presso l’archivio storico, le pratiche edilizie di costruzione (risalenti presumibilmente al 1861), sono risultate irreperibili.
Presso l’archivio storico è risultata reperibile unicamente una pratica di “*riforma del piano terreno e riforma della facciata verso viale Vittoria e Corso Concordia*”, risalente al 1917.
All’interno della pratica erano presenti delle tavole di rappresentazione della pianta e della sezione dello stabile.
Nelle tavole relative alla “riforma del piano terreno” si rileva la presenza dell’unità immobiliare ad uso magazzino.
All’interno del fascicolo è stata reperita la “*relazione di terza visita per licenza di occupazione*” (allegato 13)

7.2. Conformità edilizia

CORPO A: negozio (ristorante)

Durante il sopralluogo presso l’unità immobiliare, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e l’ultimo stato assentito

CORPO B: Magazzino

Al sopralluogo l’U.I. ad uso magazzino risultava conforme alle tavole di progetto allegate alla pratica edilizia di “*riforma del piano terreno*” del 1917.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: negozio/ristorante (all 8.A)

Planimetria catastale: Dichiarazione Protocollo MI0037713 del 05/02/2019

Si rileva, che in forza di “*VARIAZIONE del 04/02/2019 protocollo n. MI0037713 in atti dal 05/02/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 10587.1/2019)*” sono stati variati i seguenti subalterni:

EX: fg 393, mapp. 2, sub 3, 4– cat. C/1 → fg 393, mapp. 2, sub 714 - cat. C/1, sub 715 - cat. C/2

EX: fg. 393, mapp. 2, sub 701 (graffato part. 5, sub 701) → fg. 393, mapp. 5, sub 705 – cat. C/2

Durante il sopralluogo presso l’unità immobiliare, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

CORPO B: Magazzino

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo n. MI0021564 del 22/01/2019 (all. 8.B)

Si rileva che in forza di “*VARIAZIONE del 21/01/2019 protocollo n. MI0021564 in atti dal 22/01/2019 PLANIMETRIA IRREPERIBILE (n. 5818.1/2019)*” è stata sostituita la precedente planimetria catastale risultata irreperibile.

L’attuale planimetria catastale in atti, riporta i seguenti identificativi: foglio 393, part 4 sub 701.

In anagrafe, l’immobile risulta censito al foglio 393, part 4, senza subalterno.

In riferimento al “*disallineamento*” di cui sopra, abbiamo interpellato il tecnico che ha presentato gli aggiornamenti catastali, il quale ha comunicato a mezzo mail in data 10/03/2020 quanto segue: “*in merito alla presenza dell’indicazione del subalterno 701 all’interno dei dati identificativi della planimetria catastale (mapp. 4), le confermo che l’u.i. è correttamente censita al*

C.F. senza subalterno e che tale disallineamento non influisce sulla rendita catastale e può essere dovuto ad un mancato ri-abbinamento della scheda a seguito di modifica del Docfa di variazione”

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

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 scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Ristorante	mq.	103,4	100%	103,4
		103,4		103,4
		mq. lordi		mq. commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Magazzino	mq.	27,5	100%	27,5
		27,5		27,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Interrogazione: 1° semestre 2022
- Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano
- Borsino immobiliare

- Operatori commerciali del settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona

9.3. Valutazione LOTTO 1

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso settore reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Negozi (ristorante): 6.800,00 €/mq

Magazzino: 2.250,00 €/mq

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ristorante	C1 [negozi]	103,4	€ 6 800,00	€ 703 120,00
Magazzino	C/2 [Magazzino]	27,5	€ 2 250,00	€ 61 875,00
				€ 764 995,00

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 1	€ 764.995,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 38.249,75
• Spese condominiali (ordinarie) scadute ed insolute	-€ 2.010,51
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 724.734,74
<u>arrotondato a</u>	€ 725.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u>	€ 579.787,79
<u>arrotondato a</u>	€ 580.000,00

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.

LOTTO 3

Servizio igienico esterno + cantina + ex guardiola

Magazzino in Milano, Corso Concordia 2

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A (magazzino/servizio igienico)****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Corso Concordia n. 2, piccolo vano di magazzino con presenza di servizio igienico, posto al piano terra (con accesso dal cortile interno comune)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà della società XXX XXX con sede in XXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7.C)

Intestati: XXX XXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 393 part. 5 sub 705**

dati classamento: categoria C/2, Classe 10, Consistenza 2 m²

Superficie catastale Totale: 3 m², Rendita: € 8,26

Indirizzo: Corso Concordia n. 2

Dati derivanti da: Variazione catastale del 04/02/2019 protocollo n. MI0037713 in atti dal 05/02/2019. Diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 10587.1/2019)

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Del magazzino: corte comune mappale 3, altra U.I. mappale 5, muro di confine (area graffata al mappale 5), corte comune mappale 3

CORPO B (cantina)**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Corso Concordia n. 2, vano cantina posto al piano primo sotto strada (con accesso dal cortile interno comune).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà della società XXX XXX con sede in XXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7.D)

Intestati: XXX XXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 393 part. 2 sub 715**

dati classamento: categoria C/2, Classe 10, Consistenza 4 m²

Superficie catastale Totale: 5 m², Rendita: € 16,53

Indirizzo: Corso Concordia n. 2

Dati derivanti da: Variazione catastale del 04/02/2019 protocollo n. MI0037713 in atti dal 05/02/2019. Diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 10587.1/2019)

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Della cantina: altra U.I. su tre lati, corridoio comune di accesso alle cantine

CORPO C (ex guardiola condominiale)**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Corso Concordia n. 2, piccolo locale ex “guardiola custode” del fabbricato, posto al piano terra all’interno dell’androne comune.

N.B. Si rileva che, al momento del sopralluogo, la guardiola è risulta eliminata e l’unità immobiliare si presenta come uno spazio libero inglobato nell’androne comune condominiale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà della società XXX XXX con sede in XXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7.E)

Intestati: XXX XXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 393 part. 2 sub 5**

dati classamento: categoria A/5, Classe 1, Consistenza 1 vani

Superficie catastale Totale: 3 m², Totale escluse aree scoperte: 3 m²

Rendita: € 54,23

Indirizzo: Corso Concordia n. 2

Dati derivanti da: Variazione catastale del 09/11/2015– Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell’U.I.: androne comune, altra U.I. mappale 2, androne comune, androne comune

Le coerenze sono state desunte dalla planimetria catastale in atti

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

In Comune di Milano

Fascia/zona: Centrale/PORTA MONFORTE, ZONA RISORGIMENTO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati e centri commerciali, farmacie, negozi al dettaglio, bar e ristoranti, asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, università, musei, parchi

Principali collegamenti pubblici: a 100 mt fermata “P.za Tricolore” tram linee 9 e 19
e autobus linee 54 e 61

a 800 mt fermata “San Babila” Metropolitana Milano linea M1
a 50 mt fermata “Tricolore” Metropolitana Milano linea M4

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 Km svincolo “Aeroporto Linate” – A51 Tangenziale Est di Milano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio signorile di 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, risalente presumibilmente all’anno 1860.

- struttura: muratura portante in mattini pieni;
- facciate: prevalentemente intonacate; al piano terra fronte strada la finitura è costituita da cemento decorativo. Ai piani superiori le cornici delle finestre presentano delle finiture in cemento decorativo
- accesso al complesso condominiale: portone in legno
- accesso carrabile: non presente;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Piccolo vano magazzino posto al piano terra, a confine dell'area cortilizia e con accesso dal cortile comune interno.

All'interno del magazzino è presente un servizio igienico.

Magazzino:

- porta d'accesso: anta in lamiera con serratura;
- pavimento: piastrelle in gres;
- pareti: piastrelle in ceramica sono a 2,00 mt (circa).
Restante parete e plafone tinteggiati;
- altezza: variabile, da h 2,50 mt (circa) al colmo, sino ad h 2,30 mt (circa) in falda

CORPO B

Vano di cantina posto al piano primo interrato con accesso dal cortile comune interno.

All'interno del locale cantina è stata osservata la presenza di un impianto autoclave con pompe di rilancio, presumibilmente ad uso condominiale.

Nel merito dell'installazione del suddetto impianto, si è proceduto a chiedere informazioni all'Amministratore condominiale. Si rimanda al punto 6 dell'elaborato

Cantina:

- porta d'accesso: anta in lamiera con serratura;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: c.a. "faccia a vista", plafone costituite da voltine in mattoni
- altezza: variabile, da h 2,00 mt (circa) in prossimità dell'ingresso, sino ad h 1,70 mt nella parete di fondo

CORPO C

U.I. a destinazione "abitazione ultrapopolare". L'unità immobiliare, sita al piano terra posta all'interno dell'androne comune condominiale risulta, allo stato di fatto, eliminata. La porzione corrispondente all'U.I. costituiva originariamente la guardiola del custode / portiere del condominio. Ad oggi, il piccolo vano guardiola è stato eliminato e inglobato nell'androne comune.

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso in cui sono ubicate le unità immobiliari è situato in zona centrale del Comune di Milano, nel quartiere "Porta Monforte", al confine della "Cerchia dei Bastioni" (circonvallazione interna di Milano).

Il quartiere, si caratterizza per una presenza prevalentemente residenziale, di fascia immobiliare

medio-alta, giustifica dal prestigio degli immobili presenti in zona e dalla vicinanza con le principali attrattive del capoluogo.

Il quartiere è considerato “sicuro”, con traffico sostenuto e ben servito dai mezzi pubblici.

Sono presenti importanti direttrici di accesso e penetrazione alla città di Milano oltre che di collegamento alla rete tangenziale e autostradale.

2.5. Certificazioni energetiche:

Magazzino (CORPO A): non necessita

Magazzino (CORPO B): non necessita

Guardiola custode (CORPO C): non necessita

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'amministratore condominiale ha comunicato a mezzo posta elettronica in data 18/02/2020 che il fabbricato è al momento sprovvisto del Certificato di idoneità statica (CIS), ma che quest'ultimo è *in fase di elaborazione*.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/01/2020 alla presenza del Custode nominato, le unità immobiliari risultavano occupata e in uso dal conduttore.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 10 – 10.1 - 28)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta in essere un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio UT Genova 1, atto n. 7632/3T/2017 registrato in data 09/06/2017.

1) Il contratto è stato stipulato in data 1 maggio 2017 tra la società XXX XXX (locatore) e la società XXXXX XXXX (conduttore).

art. 1: *“il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'immobile sito in Corso Concordia 2, Milano, composto da negozio al piano terra composto da due locali, ad uso esclusivo di negozio, oltre a unità immobiliare situata nel cortile ad uso deposito, censite al catasto Edilizio Urbano al foglio 393, mapp. 2, sub 3 e 4 cat. C/1; foglio 393 mapp. 2, sub 5 – cat. A/5; foglio 393, mapp. 2, sub 701 – cat. C/1;”*

art. 2: *“la locazione ha la durata di anni sei a partire dal 1 maggio 2017 e con termine al 30 aprile 2023. La locazione si rinnoverà per altri sei anni...omissis”*

art. 3: *“il canone di locazione è stabilito in € 36.000,00 annui in regime di opzione IVA L. 248/06 per i primi tre anni, oltre ad € 1.440,00 annui per spese condominiali, salvo conguaglio alla fine di ogni esercizio, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.120,00...omissis. A partire dal quarto anno il canone di locazione è stabilito in € 40.000,00 annui in regime di opzione IVA L. 248/06, oltre ad € 1.440,00 annui per spese condominiali, salvo conguaglio alla fine di ogni esercizio, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.120,00...omissis”*

Il contratto di locazione è visionabile per intero all'allegato 10

2) In data 01/04/2019 il titolare della società XXXXX XXXX, (conduttore) a mezzo Raccomandata AR inviata alla società XXX XXX (locatore) comunicava: *“la cessione del contratto sopra citato con decorrenza 28/03/2019, data in cui ha ceduto l'azienda sopra descritta al sig. XXX XXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e residente in via XXX XXX n. X – XXXXX (XX) cod. Fiscale XXXXXXXXXXXXX, titolare dell'omonima ditta individuale.*

*La presente, pertanto, quale comunicazione ai sensi dell'art. 36 legge 392/78 di sostituzione del conduttore al contratto sopra citato in premessa.
Si allega fotocopia certificazione rilasciata dal notaio Anna Napoli, relativa alla cessione di azienda."*

Segnalazioni e osservazioni al contratto di locazione

Come rilevato dal sottoscritto PE e indicato nel verbale di primo accesso del Custode nominato, si evidenzia quanto segue:

- 1) La registrazione del contratto di locazione è anteriore al pignoramento, motivo per il quale il contratto risulta essere opponibile formalmente alla procedura.
- 2) All'art. 1 vengono indicati i dati catastali delle unità immobiliari oggetto di locazione (...foglio 393, mapp. 2, sub 3 e 4 cat. C/1; foglio 393 mapp. 2, sub 5 – cat. A/5; foglio 393, mapp. 2, sub 701 – cat. C/1).
Relativamente ai beni (corpi) in esame che costituiscono il LOTTO 3, si osserva quanto segue:
Corpo A: bene attualmente in uso al condominio quale locale per il deposito dei contenitori dell'immondizia
Corpo B: bene posto al primo piano interrato, attualmente in uso al condominio, nel quale sono installate delle apparecchiature dell'impianto idraulico
Corpo C: "ex guardiola" di fatto risulta essere stata eliminata. Il corrispondente spazio risulta facente parte dell'androne comune.
- 3) Si rileva, che in forza delle recenti pratiche di modifica catastale, alcune unità immobiliari già oggetto di locazione, hanno assunto i seguenti identificativi catastali:
 - EX: fg 393, mapp. 2, sub 3, 4– cat. C/1 = ATTUALI: fg 393, mapp. 2, sub 714 - cat. C/1, sub 715 - cat. C/2
 - EX: fg. 393, mapp. 2, sub 701 (graffato part. 5, sub 701) = ATTUALI fg. 393, mapp. 5, sub 705 – cat. C/2
 - Rimane invariata: fg 393, mapp. 2 sub 5

Per quanto sopra esposto,

- considerato che dette porzioni immobiliari sono in uso al Condominio,
- considerato che il contratto di locazione è in essere anche per dette part immobiliari, e risulta "opponibile" in quanto registrato in data anteriore al pignoramento,
- considerato quanto emerso nel corso delle udienze,

ai fini della stima degli immobili di cui al presente Lotto 3, il sottoscritto PE indicherà i valori delle unità immobiliari sia allo stato "libero" che "occupato" ritenendo che eventuali ulteriori decisioni saranno oggetto delle disposizioni da parte del Giudice

4 PROVENIENZA

Da quanto indicato nel certificato notarile (all. 4) e riportato nell'atto di provenienza (all. 5), nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate (all. 9.E) si evince quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

XXX XXX, con sede in **XXXXXX** - proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 07/02/2008 rep. 168761/34135, trascritto a Milano in data 19/02/2008 ai nn. 10309/6000 (all. 5)

Acquisto dalla società **XXXXXXXX XXXXXX XXX** - proprietaria per la quota di 1/1

4.2. Precedenti proprietari

alla società **XXXXXXXX XXXXXX XXX**, con sede in **XXXXXX**, - proprietaria per la quota di 1/1 - gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 02/08/2005 rep. 161158 trascritto a Milano in data 06/08/2005 ai nn. 39537/24020.

Acquisto dalla società **XXXX XXXXXXXXXXXX XXX** - proprietaria per la quota di 1/1

Alla società **XXXX XXXXXXXXXXXX XXX**, con sede in Milano – proprietaria per la quota di 1/1 – gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Pietro Sormani

in data 03/10/1996 rep. 151949, trascritto a Milano il 15/10/1996 ai nn. 33591/24526.
Acquisto dalla società **XXXXX XXXXXXXX XXX** - proprietaria per la quota di 1/1

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDXXX

Dalla certificazione notarile (all. 4) in atti a firma del Notaio Luigi De Santis alla data del 03/01/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 5) e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 18/02/2020 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuno

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

- **Iscrizione** del 19/02/2008 – Registro Particolare 2057 Registro Generale 10310
Pubblico ufficiale Chiodi Daelli Enrico Repertorio 168762/34136 del 07/02/2008
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore: XXXXX XX XXX XXXX XXX, con sede in XXXXXX
contro: XXX XXX
Importo ipoteca € 8.000.000,00 di cui € 4.000.000,00 di capitale
 1. Annotazione n. 5871 del 08/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 5859 del 16/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 7007 del 14/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 10686 del 26/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2120 del 07/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Trascrizione** del 20/11/2017 – Registro Particolare 55687 Registro Generale 81796
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 10081/2017 del 26/10/2017
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (all. 6)
a favore: XXX XXXXX XXX XXX
contro: XXX XXX
 1. Annotazione n. 5709 del 14/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 6334 del 30/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 10445 del 23/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1307 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ceruti che ha fornito in data 08/04/2025 le informazioni che seguono (all. 12 – 12.1)

6.1. Spese di gestione condominiale

CORPO A: Magazzino (servizio igienico – locale rifiuti)

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria)

- Spese insolute gestione anno in corso (dal 1.1.2025 al 31.12.2025): € 94,00
- Spese insolute gestione anno precedente (dal 1.1.2024 al 31.12.2024): € 328,75

Circa la comunicazione pervenuta dall'Amministratore, si ritiene che il dato fornito sia comprensivo di spese riferite ai periodi precedenti che invece non devono essere considerati ai fini della presente procedura; non avendo inoltre a disposizione un prospetto relativo alle spese non pagate nell'anno precedente (2024) il sottoscritto PE considera, quale importo insoluto, la spesa media annua già comunicata dall'Amministratore per l'anno in corso (2025).

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € 350,00 circa

Spese di manutenzione straordinaria: nessuna

Millesimi:

Millesimi di proprietà: 7,86/1000

Millesimi acqua: 7,86/959,78

CORPO B: cantina piano S1

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria)

- Spese insolute gestione anno in corso (dal 1.1.2025 al 31.12.2025): € 175,00
- Spese insolute gestione anno precedente (dal 1.1.2024 al 31.12.2024): € 611,92

Circa la comunicazione pervenuta dall'Amministratore, si ritiene che il dato fornito sia comprensivo di spese riferite ai periodi precedenti che invece non devono essere considerati ai fini della presente procedura; non avendo inoltre a disposizione un prospetto relativo alle spese non pagate nell'anno precedente (2024) il sottoscritto PE considera, quale importo insoluto, la spesa media annua già comunicata dall'Amministratore per l'anno in corso (2025).

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € 600,00 circa

Spese di manutenzione straordinaria: nessuna

Millesimi:

Millesimi di proprietà: 14,63/1000

Millesimi acqua: 14,63/959,78

N.B. Dispositivo impianto autoclave e pompe di rilancio (all. 12.1)

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 31.01.2020 è stata riscontrata la presenza, all'interno del vano cantina – CORPO C – fg. 393, part. 2, sub 715 – di un dispositivo (impianto autoclave e pompe di rilancio) presumibilmente ad uso e servizio del condominio.

Nel merito della proprietà e dell'utilizzo dell'impianto, si è reso necessario avere alcune delucidazioni da parte dell'Amministratore condominiale pro-tempore; il quale ha risposto a mezzo posta elettronica in data 18.02.2020 quanto segue:

“le confermo che l'impianto autoclave è di proprietà e al servizio dell'intero condominio.

Per completezza di informazioni le segnalo che l'impianto oggetto della sua richiesta è stato costruito e collaudato nel 1998 e che è dal predetto anno che è stato installato nel vano cantina in cui oggi si trova. Devo verificare se prima di esso, vi fosse, nel medesimo vano cantina, un precedente modello di autoclave.

Infine, non è chiaro da dove lei deduca che il vano cantina dove si trova l'autoclave sia di proprietà di XXX XXX, non avendo evidenza di ciò ed anzi, al contrario, avendo il Condominio possesso continuo

e non interrotto da più di venti anni, pacifico e non occulto di tale vano cantina per effetto dell'installazione dell'autoclave.”

CORPO C: abitazione di tipo ultra-economico (ex guardiola custode)

Premessa: l'amministratore condominiale ha comunicato a mezzo mail che l'unità immobiliare identificata al foglio 393, particella 2, sub 5 risulta “censita” nell'elenco delle unità immobiliari che compongono il condominio ma “non ci risulta l'esistenza di alcuna guardiola condominiale”.

Nello stato di fatto, l'unità immobiliare, sita al piano terra all'interno dell'androne comune condominiale risulta **demolita**. La porzione “occupata” dall'U.I. corrispondeva alla guardiola del custode / portiere del condominio. **Ad oggi, il piccolo vano guardiola risulta rimosso e inglobato nell'androne comune.**

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria)

- Spese insolute gestione anno in corso (dal 1.1.2025 al 31.12.2025): € 188,00
- Spese insolute gestione anno precedente (dal 1.1.2024 al 31.12.2024): € 657,09

Circa la comunicazione pervenuta dall'Amministratore, si ritiene che il dato fornito sia comprensivo di spese riferite ai periodi precedenti che invece non devono essere considerati ai fini della presente procedura; non avendo inoltre a disposizione un prospetto relativo alle spese non pagate nell'anno precedente (2024) il sottoscritto PE considera, quale importo insoluto, la spesa media annua già comunicata dall'Amministratore per l'anno in corso (2025).

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € 650,00 circa

Spese di manutenzione straordinaria: nessuna

Millesimi:

Millesimi di proprietà: 15,71/1000

Millesimi acqua: 15,71/959,78

Avvertenze ulteriori - Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso 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. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: no. Il magazzino (servizio igienico) posto nel cortile esterno non presenta le dimensioni per consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili

CORPO B: no. La cantina è posta al piano interrato senza ascensore

CORPO C: sì. La “ex guardiola del custode” è ubicata all'interno dell'androne d'ingresso con accessibilità dal piano strada

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 13 – 14 - 15)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico, le pratiche edilizie di costruzione (risalenti presumibilmente al 1861), sono risultate irreperibili.
Presso l'archivio storico è risultata reperibile unicamente una pratica di “*riforma del piano terreno e riforma della facciata verso via Vittoria e Corso Concordia*”, risalente al 1917.
All'interno del fascicolo della pratica edilizia erano presenti alcune tavole di rappresentazione della pianta e della sezione dello stabile oltre che la “*relazione di terza visita per licenza di occupazione*”
(allegato 13)

- Nell'atto di provenienza, viene citata la pratica edilizia: *comunicazione al Consiglio di zona n. 4 di Milano n. 380. del 27/09/1996*
Trattasi di "allestimento di WC con relativo disimpegno in unità monolocale preesistente" relativa al **sub. 4 del mappale 5**, piano 1°, di Corso Concordia.
L'unità immobiliare così identificata non risulta oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

CORPO A e B: Servizio igienico e cantina

- Dalle visure e interrogazioni effettuate presso i competenti Uffici comunali, non è emersa alcuna indicazione relativa alle unità immobiliari di cui al:
 - Foglio 393, particella 5, sub 705 (servizio igienico)
 - Foglio 393, particella 2, sub 715 (cantina piano S1)

CORPO C: ex guardiola custode

- Nel merito del "corpo D" di cui al foglio 393, particella 2, sub 5 (ex guardiola custode) è stata rilevata la presenza presso l'archivio storico di una pratica di "riforma del piano terreno e riforma della facciata verso viale Vittoria e Corso Concordia", risalente al 1917; in cui viene identificato, in prossimità dell'androne d'ingresso, l'ingombro della guardiola del portiere dello stabile.

7.2. Conformità edilizia

CORPO A: servizio igienico

Il PE, ai fini della verifica della conformità edilizia, vista la mancanza di fascicoli edilizi relativi all'unità immobiliare in descrizione, terrà conto delle eventuali difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

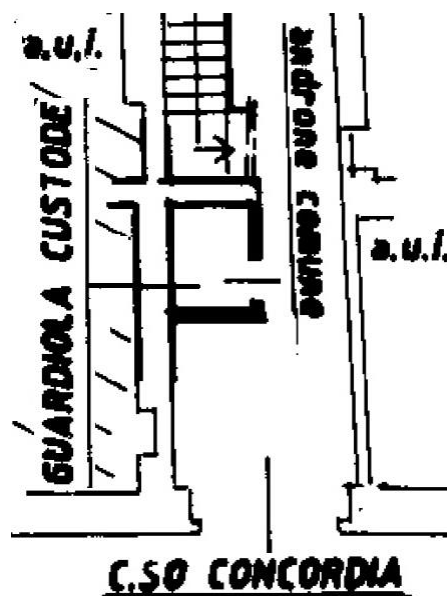
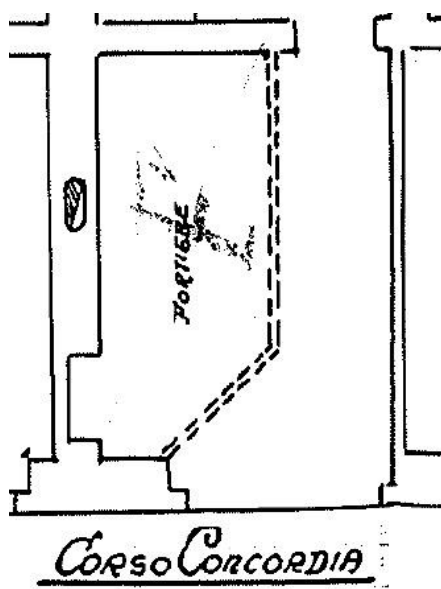
CORPO B: cantina

Il PE, ai fini della verifica della conformità edilizia, vista la mancanza di fascicoli edilizi relativi all'unità immobiliare in descrizione, terrà conto delle eventuali difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

CORPO C: ex guardiola custode

L'unità immobiliare, sita al piano terra all'interno dell'androne comune condominiale risulta, allo stato di fatto, **demolita**. La porzione "occupata" dall'U.I. corrispondeva alla guardiola del custode/portiere del condominio.



Estratto tavola "riforma piano terreno" 1917

Estratto Planimetria catastale fg 393, part 2, sub 5

7.3. Conformità catastale

CORPO A: servizio igienico (all 8.C)

Planimetria catastale: Dichiarazione Protocollo MI0037713 del 05/02/2019

Si rileva, che in forza di "VARIAZIONE del 04/02/2019 protocollo n. MI0037713 in atti dal 05/02/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 10587.1/2019)" sono stati variati i seguenti subalterni:

EX: fg 393, mapp. 2, sub 3, 4- cat. C/1 → fg 393, mapp. 2, sub 714 - cat. C/1, sub 715 - cat. C/2

EX: fg. 393, mapp. 2, sub 701 (graffato part. 5, sub 701) → fg. 393, mapp. 5, sub 705 - cat. C/2

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

CORPO B: cantina (all 8.D)

Planimetria catastale: Dichiarazione Protocollo MI0037713 del 05/02/2019

Si rileva, che in forza di "VARIAZIONE del 04/02/2019 protocollo n. MI0037713 in atti dal 05/02/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 10587.1/2019)" sono stati variati i seguenti subalterni:

EX: fg 393, mapp. 2, sub 3, 4- cat. C/1 → fg 393, mapp. 2, sub 714 - cat. C/1, sub 715 - cat. C/2

EX: fg. 393, mapp. 2, sub 701 (graffato part. 5, sub 701) → fg. 393, mapp. 5, sub 705 - cat. C/2

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

CORPO C: ex guardiola custode (all 8.E)

L'unità immobiliare, sita al piano terra all'interno dell'androne comune condominiale risulta, allo stato di fatto, **demolita**. La porzione "occupata" dall'U.I. corrispondeva alla guardiola del custode /portiere del condominio.

Ad oggi, il piccolo vano guardiola risulta demolito e inglobato con l'androne comune.

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 scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
bagno esterno	mq.	3,3	100%	3,3
cantina	mq.	4,7	100%	4,7
Ex guardiola custode	mq.	3,0	100%	3,0
		11,1		11,1
		mq. lordi		mq. commerciali

N.B. Nel merito del locale “**ex guardiola custode**”, il sottoscritto PE, ai fini del calcolo della consistenza, ha considerato quanto segue:

1) Considerata l’impossibilità di accedere all’unità immobiliare in quanto allo stato di fatto quest’ultima risulta demolita e inglobata all’interno dell’androne condominiale, la superficie catastale è stata estrapolata dalla visura catastale e indicata in 3 m²

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l’immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Interrogazione: 1° semestre 2022
- Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano
- Borsino immobiliare
- Operatori commerciali del settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona

9.3. Valutazione LOTTO 3

Valore unitario determinato dall’esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell’unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai

“comparabili” dello stesso settore reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Magazzino (bagno esterno): 650,00 €/mq

Cantina (piano S1): 650,00 €/mq

Ex Guardiola:

Relativamente alla porzione (CORPO C) dell'ex guardiola, si rileva che non essendo disponibili valori immobiliari di riferimento è possibile arrivare alla definizione di un valore immobiliare mediante il metodo di stima per “trasformazione” ipotizzandone l'eventuale accorpamento alla porzione immobiliare attualmente destinata a negozio.

Il metodo di stima per trasformazione consiste nel determinare il valore di una porzione immobiliare partendo dal valore riferibile allo stesso segmento individuato dalla categoria catastale, diminuito del costo di trasformazione (opere edili, pratiche e progetti).

Alla luce di queste considerazioni, il sottoscritto Perito stima il valore immobiliare di partenza come un valore riferibile a € 15.000,00 diminuito del costo di trasformazione stimato in € 10.000,00 che determina un valore a corpo di circa € **5.000,00**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
bagno esterno	C/2 [Magazzino]	3,3	€ 650,00	€ 2.145,00
Cantina	C/2 [Magazzino]	4,7	€ 650,00	€ 3.055,00
Ex Guardiola	A/5 [abitazione ultrapopolare]	3,0	a corpo	€ 5.000,00
				€ 10.200,00

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

VALORE LOTTO 3	€ 10.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 510,00
Spese condominiali (ordinarie) scadute ed insolute	-€ 4.065,27
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 5.624,73
<u>arrotondato a</u>	€ 5.700,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u>	€ 4.499,78
<u>arrotondato a</u>	€ 4.500,00

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

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano: 15/04/2025

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano

ALLEGATI

- Allegato 1 Elaborato fotografico LOTTO 1
- Allegato 2 Elaborato fotografico LOTTO 3
- Allegato 4 Certificato notarile
- Allegato 5 Atto di provenienza
- Allegato 5.1 Nota trascrizione compravendita
- Allegato 5.2 Nota trascrizione 18407/12323 del 11.03.2019
- Allegato 6 Nota trascrizione pignoramento
- Allegato 7.A Visura storica fg 393, part 2, sub 714 – CORPO A, LOTTO 1
- Allegato 7.B Visura storica fg 393, part 4 – CORPO B, LOTTO 1
- Allegato 7.C Visura storica fg 393, part 5, sub 705 – CORPO A, LOTTO 3
- Allegato 7.D Visura storica fg 393, part 2, sub 715 – CORPO B, LOTTO 3
- Allegato 7.E Visura storica fg 393, part 2, sub 5 – CORPO C, LOTTO 3
- Allegato 8.A Planimetria catastale fg 393, part 2, sub 714 – CORPO A, LOTTO 1
- Allegato 8.B Planimetria catastale fg 393, part 4 – CORPO B, LOTTO 1
- Allegato 8.C Planimetria catastale fg 393, part 5, sub 705 – CORPO A, LOTTO 3
- Allegato 8.D Planimetria catastale fg 393, part 2, sub 715 – CORPO B, LOTTO 3
- Allegato 8.E Planimetria catastale fg 393, part 2, sub 5 – CORPO C, LOTTO 3
- Allegato 9.B Ispezione ipotecaria fg 393, part 4 – CORPO B, LOTTO 1
- Allegato 9.E Ispezione ipotecaria fg 393, part 2, sub 5 – CORPO C, LOTTO 3
- Allegato 10 Contratto locazione 7632_3T_2017 - LOTTO 1
- Allegato 10.1 Cessione contratto e subentro – LOTTO 1
- Allegato 11 Estratto di mappa fg 393, part 2,4
- Allegato 12 Spese condominiali Corso Concordia aggiornate al 8/4/25 – LOTTO 1 + 3
- Allegato 12.1 Risposta Amministratore per presenza autoclave nel CORPO C
- Allegato 13 Archivio storico “riforma al piano terreno”
- Allegato 14 CILA 17353_2015 zona 4
- Allegato 15 SCIA a sanatoria con opere strutturali
- Allegato 28 Interrogazione Agenzia delle Entrate

