

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1052/2023

INTEGRAZIONE

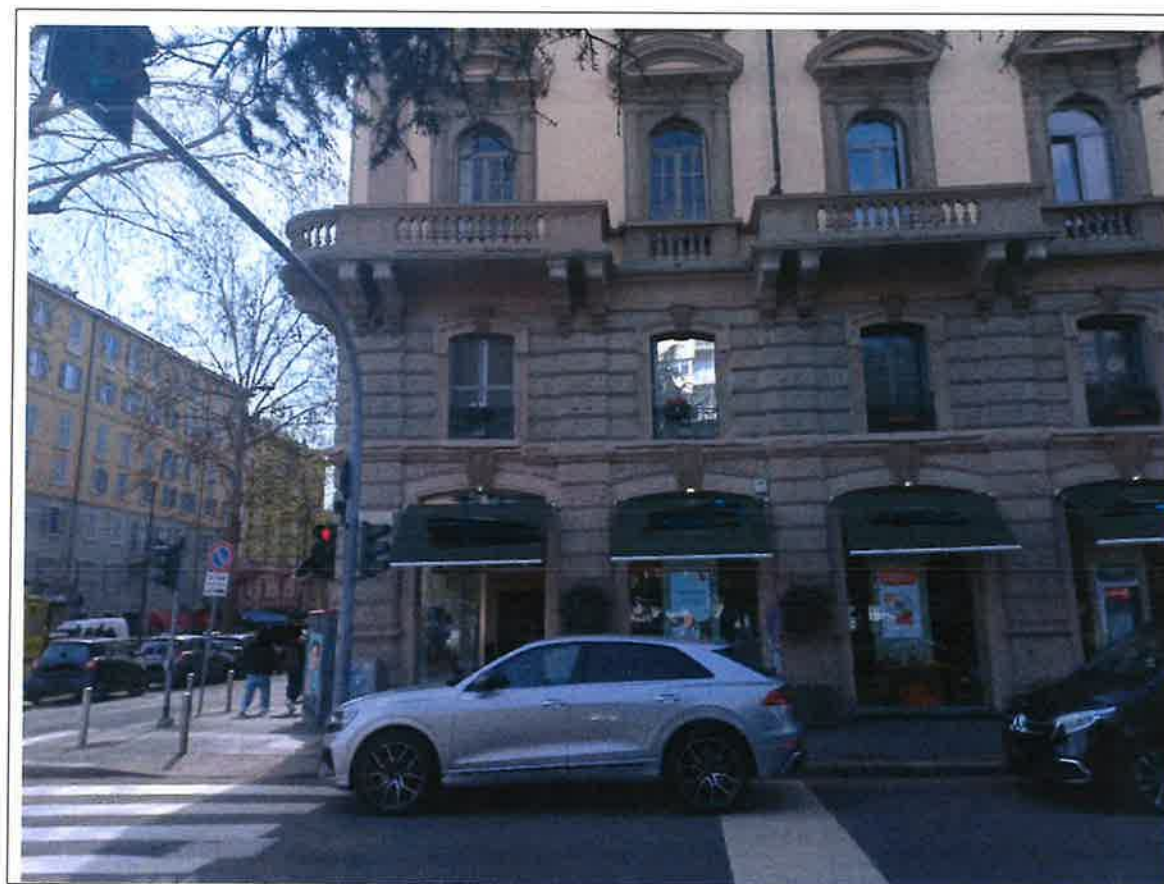
Giudice delle Esecuzioni: **dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001

unità immobiliare in Comune di Milano (MI):

- piazza Del Tricolore N. 4



INDICE SINTETICO

LOTTO 001

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano piazza Del Tricolore N. 4
 Categoria: C1 [Negozi e botteghe artigiane]
 Dati Catastali: foglio 393 particella 1 subalterno 763

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo espletato in data 5 aprile 2024 alla presenza del Custode nominato avv. Murru Paola e dello scrivente si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica. L'immobile risulta occupato da

Contratti di locazione in essere

SI. L'agenzia delle Entrate - Ufficio Del territorio di Milano 2 ha comunicato quanto segue:

"Oggetto: RGE 1052-2023 PROCEDURA ESECUTIVA CONTRO TRIBUNALE
 DI MILANO (prot. 82753 del 20-03-2024 in relazione alla richiesta in oggetto segnaliamo che da interrogazione in anagrafe tributaria risulta un contratto di locazione intestato al soggetto comunicato: 1. nato a C.F. in qualità di dante causa ed inerente l'immobile segnalato".

Alleghiamo l'interrogazione di sistema ed il testo.

E' stato stipulato un contratto tra (locatore) e la
 con sede in Milano , C.F. (conduttore).

Si rileva in tale contratto che riguardano le unità immobiliari identificate al NCEU di Milano al fg. 393 mappale 1 sub. 763 (**oggetto di procedura esecutiva immobiliare**) e l'adiacente negozio identificato al Nceu di Milano al fg. 393 mappale 1 sub. 783 (**estraneo alla presente procedura immobiliare**).

Le condizioni previste in tale contratto sono: 1- La locazione avrà durata di anni 6 con decorrenza dal 26/07/2021 al 25/07/2027 2) - Il prezzo della locazione è stabilito in € 18.000 annue oltre spese pari ad € 12.400,00 salvo conguaglio ...omissis... la locazione dal 26/07/2021 al 25/07/2027 (€ 18.000 X 6 = 108.000) è stata già versata alla firma del contratto di locazione a mezzo di assegno bancario (pagamento anticipato alla firma del contratto)omississ... 4) I locali si concedono con possibilità di sublocazione e cessione anche parziale

Dall'interrogazione fornitaci dall'Agenzia delle Entrate emerge che tale contratto è stato stipulato il 25/07/2021 e registrato il 10/08/2021 presso l'Ufficio di DPM/1 UT Milano 4 al N. 7565 serie 3T relativo a: S1 – locazione ad uso diverso dall'abitativo.



Si pone inoltre a conoscenza che è stato registrato un **CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE** tra
L con sede Legale a Milano e la
registrato alla serie 3T NUM 007741 in data 01/08/2021.

Da tale contratto si rileva quanto segue:

"OGGETTO DELLA SUBLOCAZIONE; con il presente contratto la **SUBLOCATRICE** |
concede la sublocazione alla **SUBCONDUTTRICE** | che
accetta le unità immobiliari a destinazione commerciale site in Milano e contraddistinte
al Nceu al foglio 393 particella 1 sub. 763 cat. C/1 e al foglio 393 particella 1 sub. 783 cat.
C/1 (ad esclusione della cantina pertinenziale)

La sublocazione avrà inizio dal 1° agosto 2021 e avrà durata sino al 31/07/2027 e si inten-
derà rinnovata tacitamente di ulteriori 6 anni. Il canone di sublocazione annuo viene fis-
sato in € 96.000,00 oltre al rimborso delle spese per oneri accessori. Il pagamento del ca-
none come sopra descritto avverrà anticipatamente in rate trimestrali così come il pa-
gamento delle spese per oneri accessori. Il pagamento del canone di sublocazione av-
verrà a partire dal mese di Gennaio 2022 e contestuale pagamento delle rate di condo-
minio come da preventivo fornito dalla proprietà".

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 581.000,00

da occupato: € 465.000,00



LOTTO 001

(UNITA' COMMERCIALE AI PIANI TERRA E INTERRATO)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Milano (MI) piazza Del Tricolore 4: negozio **al piano terra** composto da un locale a due luci su piazza del Tricolore e a due luci su viale Premuda, dalle quali si ha un doppio accesso, oltre a **piano interrato** sottostante composto da spazi adibiti a deposito, uno spogliatoio e un bagno il tutto direttamente collegato al piano terra da scala interna

Si pone a conoscenza che tale unità catastale fa parte di unico negozio occupato dalla con l'unità comunicante ed adiacente di cui al mappale 1 sub 783

(Allegato N. 1: Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà di:

Proprietà per la quota di 1/1 **C.F.** **- per il diritto di**

A favore di **- sede** **C.F. :**
per il **diritto di PROPRIETA'** per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari:

NO

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

Intestati:

- nato a **C.F.** **- Proprietà 1/1**



in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 393 particella 1 sub. 763**

dati classamento: Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 71 mq, Superficie catastale. Totale 108 mq; Rendita € 3.589,84

Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE n. 4 Piano T-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2021 Pratica n. MI0341853 in atti dal 20/10/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.131602.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita validati

INTEGRAZIONE VARIAZIONI CATASTALI dal subalterno originario 9 al subalterno 763 attuale:

- 1) **Situazione relativa ad atto del 15/12/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)**

foglio 393 particella 1 sub. 9

Dati derivanti da: Variazione del 15/12/1971 in atti dal 12/07/1999 VARIAZIONE STATO PREALLINEAMENTO (n. 4578.1/1971)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

foglio 393 mappale 1 subalterno 67; **foglio 393 mappale 1 subalterno 156**; foglio 393 particella 1 subalterno 157

Situazione dell'unità immobiliare dell'impianto meccanografico:

foglio 393 particella 1 sub. 9 z.c. 1 cat. C/1 cl. 9 consistenza 35 mq Rendita Lire 5.967

Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE N. 2 PIANO T

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

SITUAZIONE dell'unità immobiliare dal 12/07/1999

Foglio 393 particella 1 sub. 156 cat. C/1 classe 9 consistenza 62 mq R.C. € 2.692,91

Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE N. 4 PIANO T-S1

Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 12/07/1999 in atti dal 12/07/1999 MODIFICHE INTERNE (n. 323348/1/1999)



Unità Immobiliare soppressa dal 02/03/2009

Foglio 393 particella 1 subalterno 156

Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 02/03/2009 Pratica n. MI0168521 in atti dal 02/03/2009 FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14477.1/2009)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

foglio 393 particella 1 subalterno 157, foglio 393 particella 1 subalterno 742

SITUAZIONE dell'unità immobiliare dal 02/03/2009

Foglio 393 particella 1 sub. 742 cat. C/1 classe 9 consistenza 141 mq R.C. € 6.124,20

Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE N. 4 PIANO S1-T-1

Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 02/03/2009 Pratica n. MI0168521 in atti dal 02/03/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14477.1/2009)

Unità Immobiliare soppressa dal 04/03/2009

Foglio 393 particella 1 subalterno 742

Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 04/03/2009 Pratica n. MI0175050 in atti dal 04/03/2009 DIVISIONE -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15101.1/2009)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

DEGLI SPAZI INTERNI (n.134929.1/2011)

foglio 393 particella 1 subalterno 743, foglio 393 particella 1 subalterno 744

SITUAZIONE dell'unità immobiliare al 04/08/2011

Foglio 393 particella 1 sub. 743 cat. C/1 classe 9 consistenza 78 mq R.C. € 3.387,85

Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE N. 4 PIANO T-S1

Dati Derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/08/2011 Pratica n. MI0680251 in atti dal 04/08/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE

Unità immobiliare soppressa dal 21/03/2012:

Foglio 393 particella 1 sub. 743

Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 21/03/2012 Pratica n. MI0196859 n. MI0680251 in atti dal 21/03/2012- FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22373.1/2012)



SITUAZIONE dell'unità immobiliare al 21/03/2012

Foglio 393 particella 1 sub. 761 z.c. 1 cat. C/1 classe 10 consistenza 117 mq R.C. € 5.915,65

Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE N. 4 PIANO T-S1

Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 21/03/2012 Pratica n. MI0196859 in atti dal 21/03/2012 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22373.1/2012)

Unità immobiliare soppressa dal 07/06/2012:

Foglio 393 particella 1 sub. 761

Dati Derivanti da: DIVISIONE del 07/06/2012 Pratica n. MI0465555 in atti dal 07/06/2012 DIVISIONE (n.45002.1/2012)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

foglio 393 particella 1 subalterno 763, foglio 393 mappale 1 sub. 764

SITUAZIONE dell'unità immobiliare dal 07/06/2012

Foglio 393 particella 1 sub. 763 z.c. 1 cat. C/1 classe 10 consistenza 71 mq R.C. € 3.589,84

Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE N. 4 PIANO T-S1

Dati derivanti da: DIVISIONE del 07/06/2012 Pratica n. MI0465555 in atti dal 07/06/2012 DIVISIONE (n. 45002.1/2012)

SITUAZIONE dell'unità immobiliare dal 08/05/2013

Foglio 393 particella 1 sub. 763 z.c. 1 cat. C/1 classe 10 consistenza 71 mq R.C. € 3.589,84

Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE N. 4 PIANO T-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2013 Pratica n. MI0225269 in atti dal 08/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35389.1/2013)

SITUAZIONE dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio 393 particella 1 sub. 763 z.c. 1 cat. C/1 classe 10 consistenza 71 mq Superficie Catastale: 115 mq R.C. € 3.589,84



Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE N. 4 PIANO T-S1

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

- SITUAZIONE dell'unità immobiliare dal 03/10/2018

Foglio 393 particella 1 sub. 763 z.c. 1 cat. C/1 classe 10 consistenza 71 mq Superficie Catastale: 99 mq R.C. € 3.589,84

Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE N. 4 PIANO T-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/10/2018 Pratica n. MI0386091 in atti dal 03/10/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 131497.1/2018)

- SITUAZIONE dell'unità immobiliare dal 20/11/2020

Foglio 393 particella 1 sub. 763 z.c. 1 cat. C/1 classe 10 consistenza 71 mq Superficie Catastale: 108 mq R.C. € 3.589,84

Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE N. 4 PIANO T-S1

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/11/2020 Pratica n. MI0316153 in atti dal 20/11/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 118449.1/2020)

- SITUAZIONE dell'unità immobiliare dal 20/10/2021

Foglio 393 particella 1 sub. 763 z.c. 1 cat. C/1 classe 10 consistenza 71 mq Superficie Catastale: 108 mq R.C. € 3.589,84

Indirizzo: PIAZZA DEL TRICOLORE N. 4 PIANO T-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2021 Pratica n. MI0341853 in atti dal 20/10/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 131602.1/2021)

(Allegato N. 1 - INTEGRAZIONE: Visure storiche catastali)

(Allegato N. 2 – INTEGRAZIONE: Ventennale catastale)

NOTA:

1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:



del negozio al piano terra: piazza Del Tricolore da cui si accede, viale Premuda, unità di terzi, parti comuni e per chiudere altra unità immobiliare.

al piano interrato: terrapieno per due lati, altra unità di terzi, parti comuni e a chiusura altra unità di terzi

(Allegato N. 2: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

Si producono i CERTIFICATI DELL'ESECUTATO:

Si segnala che si allega il **CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA** rilasciato dal Comune di Milano in data 27/06/2024 l'Ufficiale d'Anagrafe in conformità alle risultanze degli atti **certifica** che " nato il . a è residente a , ;

Si segnala che in base al **CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE** rilasciato dal Comune di Milano in data 27/06/2024 l'Ufficiale di Anagrafe **certifica** che NELL'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE "I risulta nato il C.F. risulta coniugato con -

Si segnala che in base all'**ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO** rilasciato dal Comune di Milano in data 27/06/2024 si certifica che "in data . hanno contratto matrimonio in I il sig. . in . residente in cittadinanza italiana e . in . residente in i cittadinanza italiana.

Annotazioni marginali; **Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni"**

(Allegato N. 3: Certificati dell'esecutato)

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI) piazza Del Tricolore N. 4

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Negozio

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



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

Servizi offerti dalla zona: La zona si avvale di numerose filiali bancarie tra cui citiamo per brevità la Filiale della Deutsche Bank di viale Piceno, le filiali della Credit Agricole S.p.A. di via Macedonio Melloni e di piazza Del Tricolore, la filiale della Banca Popolare Sondrio di viale Piave 1, di un'ampia offerta negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in piazza Tricolore e nelle adiacenti viale Premuda, corso Indipendenza, corso XXII Marzo e soprattutto corso Monforte che permette di giungere direttamente e agevolmente in piazza San Babila, di piccoli supermercati delle catene commerciali Carrefour Express di corso di Porta Romana 54, Carrefour Market di via Gustavo Modena, U2 di viale Premuda, della Sigma di via Piave n. 20, delle farmacie private di corso Concordia e di via Pasquale Sottocorno, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Archimede e di via Castel Morone, di scuole dell'infanzia tra cui citiamo la scuola dell'Infanzia di Porta Venezia 9, della scuola primaria C. Porta – Agnesi di via Quadronno 32, dell'Istituto Comprensivo di via Della Commenda n. 22 che è un plesso scolastico comprendente una scuola primaria e una secondaria. In zona è ubicato l'Ospedale di via Macedonio Melloni ed è possibile raggiungere l'Ospedale Maggiore Policlinico di via Francesco Sforza. La zona si avvale di numerosissime strutture ricettive (hotel di diversa tipologia e di ottimo livello) e luoghi di ristoro. Sono presenti spazi a parcheggio che sono tuttavia occupati già dalle prime ore del mattino. Dalla zona sono accessibili i Giardini Pubblici "Indro Montanelli" di via Palestro dove è possibile passeggiare, sostare in relax e andare in bicicletta.

Principali collegamenti pubblici. In zona si possono fruire di numerosissime linee di trasporto pubblico di superficie costituite dai tram N. 19 e N. 9 e dei bus N. 61-62-65-84-85-94 che permettono di raggiungere ampie zone del tessuto urbano del Comune. Da Piazza del Tricolore, percorrendo corso Monforte, si giunge in piazza San Babila da cui è possibile fruire della linea metropolitana 1 (linea rossa). Ad alcune decine di metri dal fabbricato è ubicata inoltre la fermata della nuova linea M4 della metropolitana (fermata Tricolore) che da San Babila giunge all'aeroporto di Milano – Linate e che giungerà in zona San Cristoforo, al limite periferico del territorio di Milano con il Comune di Cesano Boscone, in corso di completamento,

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 km dallo svincolo di Linate – viale Forlanini della A51 (tangenziale Est)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio ad uso di civili abitazioni con negozi al piano terra di sei piani fuori terra oltre interrato

- struttura: in muratura;
- facciate: l'edificio di cui fanno parte i negozi presenta una facciata intonacata e tinteggiate per i piani 2-3-4-5 e con modanature in cemento bocciaardato per i piani terra e primo;
- accesso: si accede direttamente all'unità commerciale da Piazza Del Tricolore
- scala interna condominiale: non visionata trattandosi di un negozio fronte strada con accesso diretto da piazza Del Tricolore;
- ascensore: non necessita in quanto il negozio ha accesso diretto da piazza Del Tricolore
- portineria: non rilevata in quanto l'unità ha accesso diretto da piazza Del Tricolore e non da parti comuni condominiali.



Condizioni generali dello stabile: in un buono stato di conservazione e manutenzione

(Allegato N. 15: Documentazione fotografica)

2.3. Caratteristiche descrittive interne:

In Comune di Milano (MI) piazza Del Tricolore 4: negozio **al piano terra** composto da un locale a due luci su piazza del Tricolore e a due luci su viale Premuda, dalle quali si ha un doppio accesso, oltre a **piano interrato** sottostante composto da spazi adibiti a deposito, uno spogliatoio e un bagno il tutto direttamente collegato al piano terra da scala interna

Si pone a conoscenza che tale unità catastale fa parte di unico negozio occupato dal
con l'unità comunicante ed adiacente di cui al mappale 1
sub 783

Corpo A:

del negozio ai piani terra e interrato:

- esposizione: doppia sui lati nord-est;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento nel bagno al piano interrato H=2,13 m circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in monocottura al piano terra in piastrelle di marmo in pietra naturale al piano interrato; in ceramica nel bagno;
- vetrine esterne; metalliche con specchiature in vetro;
- porte d'accesso; metalliche con specchiature in vetro;
- porte interne: non esistenti al piano terra. In laminato le porte di accesso all'antibagno e bagno;
- impianto video citofonico: assente;
- impianto elettrico: sottotraccia; L'impianto elettrico è collegato secondo quanto riferiti dall'occupante con l'altra unità adiacente trattandosi, l'unità staggiata, composta da un unico negozio collegata direttamente con altra unità estranea al pignoramento;
- impianto idrico: sottotraccia;
impianto termico: impianto di climatizzazione per il riscaldamento e raffrescamento estivo con diffusori posti nella controsoffittatura e alimentati da unità moto condensante ed incassata in apposito alloggiamento sulla parete dell'unità non oggetto di pignoramento.
- acqua calda sanitaria: è presente un boiler ma non funzionante secondo quanto ci ha dichiarato l'occupante l'immobile;
- servizio igienico: posto al piano interrato con lavello e water. E' presente un gradino interno nel bagno per allocazione di condutture;
- altezza interna: H=4,03 m tra piano di calpestio e l'impalcato e H= 3,56 m (sotto la zona controsoffittata al piano terra); al piano interrato le altezze sono variabili perché la copertura è a volta, Si sono rilevate altezze variabili a seconda degli spazi, Hmin= 2,10 m circa e Hmax=2,66 m circa a seconda dei diversi ambienti.



- condizioni generali del negozio: in ottime condizioni manutentive e di conservazione

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare, è ubicato in un fabbricato la cui facciata principale prospetta direttamente su piazza Del Tricolore che fa parte della zona 1 di decentramento del Comune di Milano ed è posizionato in zona centrale e all'interno di una articolata rete viaria che permette di giungere in agevolmente in piazza San Babila; inoltre percorrendo corso Monforte o transitando per viale Piave e viale Bianca Maria si giunge in Porta Venezia o percorrendo viale Premuda si perviene in corso XXII Marzo. Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati in parte residenziali ed in parte ad uso terziario con negozi al piano terra, in zona di pregio commerciale, con edifici edificati a partire dall'800 e con varie tipologie costruttive. L'area circostante al fabbricato è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili. Il fabbricato a pianta rettangolare è posto all'interno di un lotto delimitato da viale Premuda, viale Bianca Maria, via Giovanni Raiberti e da piazza del Tricolore. In zona si possono fruire di numerosissime linee di trasporto pubblico di superficie dei tram N. 19 e N. 9 e dei bus N. 61-62-65-84-85-94 che permettono di raggiungere ampie zone del tessuto urbano del Comune. Da Piazza del Tricolore percorrendo corso Monforte si giunge in piazza San Babila da cui è possibile fruire della MM1 (linea rossa). Ad alcune decine di metri dal fabbricato è ubicata la fermata della nuova linea M4 della metropolitana (fermata Tricolore) che da San Babila giunge all'aeroporto di Milano - Linate e che giungerà in zona San Cristoforo, al limite periferica del territorio di Milano con il Comune di Cesano Boscone, in corso di completamento. La zona è pertanto ben servita inoltre da un'ottima viabilità ed a forte flusso veicolare giornaliero per un buon numero di ore della giornata; si avvale di numerose filiali bancarie tra cui citiamo per brevità le Filiali della Deutsche Bank di viale Piceno, della Credit Agricole S.p.A. di via Macedonio Melloni e di piazza Del Tricolore, della Banca Popolare di Sondrio di viale Piave 1, di un'ampia offerta negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in piazza Tricolore e nelle adiacenti viale Premuda, corso Indipendenza, corso XXII Marzo e soprattutto corso Monforte che permette di giungere direttamente e agevolmente in piazza San Babila, di piccoli supermercati delle catene commerciali Carrefour Express di corso di Porta Romana 54, Carrefour Market di via Gustavo Modena, U2 di viale Premuda, della Sigma di via Piave n. 20, delle farmacie private di corso Concordia e di via Pasquale Sottocorno, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Archimede e di via Castel Morrone, di scuole dell'infanzia tra cui citiamo la scuola dell'infanzia di Porta Venezia 9, della scuola primaria C. Porta - Agnesi di via Quadronno 32, dell'Istituto Comprensivo di via Della Commenda n. 22 che è un plesso scolastico comprendente una primaria e una secondaria. In zona è ubicato l'Ospedale di via Macedonio Melloni ed è possibile raggiungere l'Ospedale Maggiore Policlinico di via Francesco Sforza. La zona si avvale di numerosissime strutture ricettive (hotel di diversa tipologia e di ottimo livello) e luoghi di ristoro. Sono presenti spazi a parcheggio che sono tuttavia occupati già dalle prime ore del mattino. Dalla zona sono accessibili i Giardini Pubblici "Indro Montanelli" di via Palestro dove è possibile passeggiare, sostare in relax e andare in bicicletta. Per giungere all'unità si accede dal fabbricato del civico 4 direttamente da piazza del Tricolore. **L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 64,00 mq circa al piano terra oltre a 82,00 mq circa al piano interrato.**

2.5. Certificazioni energetiche:

L'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo 1514600847716 redatto dal geom. Claudio Facchinetti valido fino al 28/03/2026, classe Energetica "C" con Prestazione Energetica globale del fabbricato pari a 566,84 kWh/m²a.



(Allegato n. 4: Attestato di Prestazione Energetica)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

E' stato reperito il **certificato di Conformità alla Regola D'Arte** relativamente all'impianto elettrico dell'impianto di illuminazione normale e di sicurezza, forza motrice e quadro elettrico, collegamento all'impianto di terra condominiale rilasciato dalla **.....** rilasciato in data 24/02/2021. Tale certificato concerne l'unità al subalerno 763 oggetto di pignoramento e del negozio al subalerno 783 non oggetto di pignoramento

(Allegato n. 5; Certificato di conformità dell'impianto di illuminazione e dell'impianto elettrico)

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

NO.

L'immobile da quanto è stato possibile visionare presso l'Archivio Storico del Comune di Milano è stato realizzato negli anni 1891/1892 e pertanto non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020".

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A: al sopralluogo espletato in data 5 aprile 2024 alla presenza del Custode nominato avv. Murru Paola e dello scrivente si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica. L'immobile risulta occupato da

3.2. Esistenza contratti di locazione

SI. L'agenzia delle Entrate - Ufficio Del territorio di Milano 2 ha comunicato quanto segue:

"Oggetto: RGE 1052-2023 PROCEDURA ESECUTIVA CONTRO TRIBUNALE
DI MILANO (prot. 82753 del 20-03-2024 in relazione alla richiesta in oggetto segnaliamo che da interrogazione in anagrafe tributaria risulta un contratto di locazione intestato al sog-



getto comunicato: 1. nato a C.F.
in qualità di dante causa ed inerente l'immobile segnalato".

Allegiamo l'interrogazione di sistema ed il testo.

E' stato stipulato un contratto tra (locatore) e la
con sede in C.F. (conduttore).

Si rileva in tale contratto che riguardano le unità immobiliari identificate al NCEU di Milano al fg. 393 mappale 1 sub. 763 (**oggetto di procedura esecutiva immobiliare**) e l'adiacente negozio identificato al Nceu di Milano al fg. 393 mappale 1 sub. 783 (**estraneo alla presente procedura immobiliare**).

Le condizioni previste in tale contratto sono: 1- La locazione avrà durata di anni 6 con decorrenza dal 26/07/2021 al 25/07/2027 2) - Il prezzo della locazione è stabilito in € 18.000 annue oltre spese pari ad € 12.400,00 salvo congruaggio ...omissis... la locazione dal 26/07/2021 al 25/07/2027 (€ 18.000 X 6 = 108.000) è stata già versata alla firma del contratto di locazione a mezzo di assegno bancario (pagamento anticipato alla firma del contratto)omissis... 4) I locali si concedono con possibilità di sublocazione e cessione anche parziale

Dall'interrogazione fornitaci dall'Agenzia delle Entrate emerge che tale contratto è stato stipulato il 25/07/2021 e registrato il 10/08/2021 presso l'Ufficio di DPMT UT Milano 4 al N. 7565 serie 3T relativo a: S1 – locazione ad uso diverso dall'abitativo.

Si pone inoltre a conoscenza che è stato registrato un **CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE** tra la
con sede e la
registrato alla serie 3T NUM 007741 in data 01/08/2021.

Da tale contratto si rileva quanto segue:

"OGGETTO DELLA SUBLOCAZIONE: con il presente contratto la **SUBLOCATRICE**
concede la sublocazione alla **SUBCONDUTTRICE**) che accetta le
unità immobiliari a destinazione commerciale site in Milano e contraddistinte al Nceu al foglio 393 particella 1 sub. 763 cat. C/1 e al foglio 393 particella 1 sub. 783 cat. C/1 (ad esclusione della cantina pertinenziale)

La sublocazione avrà inizio dal 1° agosto 2021 e avrà durata sino al 31/07/2027 e si intenderà rinnovata tacitamente di ulteriori 6 anni. Il canone di sublocazione annuo viene fissato in € 96.000,00 oltre al rimborso delle spese per oneri accessori. Il pagamento del canone come sopra descritto avverrà anticipatamente in rate trimestrali così come il pagamento delle spese per oneri accessori, il pagamento del canone di sublocazione avverrà a partire dal mese di Gennaio 2022 e contestuale pagamento delle rate di condominio come da preventivo fornito dalla proprietà".

(Allegato N. 6: Dichiarazione dell'Agenzia Delle Entrate su eventuali contratti locativi e contratto locativo)

(Allegato N. 7: Contratto di sublocazione)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario



- nato a C.F. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 con ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA' a rogito Notaio Dott. Bossi Roberto - Milano stipulato in data 01/04/2016 rep. ai nn.207025/31035 trascritto a Milano 1 in data 07/04/2016 ai nn.21639/14562.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Milano al foglio 393 mappale 1 subalterno 763 ovvero l'unità staggita

(Allegato N. 8: Titolo di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

- con sede in C.F. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 con atto di compravendita notaio dott. Bossi Roberto - sede Milano stipulato in data 06/02/1997 repertoriato ai nn.152982/9271 trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 1^ ai nn.5374/4077 in data 12 febbraio 1997

Con tale atto vennero acquistate le unità identificate al Nceu di Milano con il subalterno 9 (oggetto di successive variazioni catastali nell'attuale subalterno 763) e il subalterno 70 non oggetto di pignoramento

Tale atto è stato Oggetto di ATTO DI PRECISAZIONE E RETTIFICA CATASTALE notaio dott. Bossi Roberto - sede Milano a favore di con sede in per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro nato a per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, stipulato in data 06/02/1997 repertoriato ai nn.163341/111766 trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 1^ ai nn.16058/10748 in data 7 aprile 1999.

Nel QUADRO D di tale nota si rileva che: "SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA E IN RETTIFICA DELLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO CON CUI IL SIG. VENDEVA ALLA SOCIETA' L'UNITA IMMOBILIARE SITA IN MILANO, PIAZZA TRICOLORE N.4 FORMATA DA UN NEGOZIO A QUATTRO LUCI AL PIANO TERRENO CON CANTINA PIU' APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO ADIBIBILE ANCHE A MAGAZZINO - LABORATORIO; CHE IL NEGOZIO FU IDENTIFICATO CON IL FG. 393, MAP.1, SUB.9; CHE L'APPARTAMENTO COLLEGATO AL NEGOZIO FU IDENTIFICATO CON IL FG.393, MAP.1, SUB.70 IN BASE ALL'ANNOTAZIONE EVIDENZIATA NELLA SCHEDA 15.12.1971 N.4578 DI PROT. REDATTA DAL GEOM. PIERO CANEPARI; CHE A SEGUITO DI PIU' APPROFONDITE RICERCHE IL SUB.70 RISULTA ESSERE POSTO AL PIANO SECONDO E QUINDI NON COLLEGABILE CON UN NEGOZIO POSTO AL PIANO STRADALE, MENTRE L'ESATTA SUBALTERNAZIONE DELL'APPARTAMENTO VENDUTO POSTO AL PRIMO PIANO E IL SUB. 67 ORA NUOVO SUB.157 IN BASE ALLA PORZIONE B DELLA SCHEDA IN DATA 15.12.1971 N.4578; IL NEGOZIO A SEGUITO DELLA PORZIONE A DELLA SCHEDA 15.12.1971 N.4578 RISULTA COSI' CENSITO CON FG.393, MAP.1, SUB.456; - L'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO A SEGUITO DELLA PORZIONE B DELLA SCHEDA IN DATA 15.12.1971 RISULTA CENSITO CON IL FG.393, MAP.1, SUB.157".

Si fa notare che per puro errore materiale al penultimo rigo il negozio è indicato il subalterno 456 anziché con il subalterno 156 corretto

ANTE VENTENNIO

- nato a

per titolo ultraventennale



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Grossi Lorenzo – notaio in Milano alla data del 19/06/2024 e rettificata in data 17/07/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 1^ e al Catasto, di via Manin 27 - Milano per nominativi e per immobile alle date del 02/06/2024 e del 19/08/2024 evince:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Sul bene gravano:

-COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, **trascritto il 16/03/2022 ai nn.20094/13953** a rogito del notaio dott. Bollini Luca con sede in Milano, stipulato in data 24/02/2022 repertoriato al nn.27380/9880. **a favore** di nato a il C.F. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 e ta a il C.F. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 **contro** nato a C.F. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Milano al foglio 393 mappale 1 subalterno 763 ovvero l'unità staggita oltre alla unità identificate al Nceu di Milano al foglio 393 mappale al subalterno 783 **estraneo all'atto di pignoramento**.

-DOMANDA GIUDIZIALE – trascritta il 09/01/2024 ai nn.1230/911 rep.27932 – Autorità emittente: TRIBUNALE DI MILANO C.F.80151430156 numero di rep. 454/2023 Descrizione 510 - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI a **favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO S.R.L.** - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** nato a C.F. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Si segnala che tale domanda è stata presentata dalla Massa dei Creditori Fall. SRL c/o avv.

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Milano al foglio 393 mappale 1 subalterno 763 ovvero l'unità staggita oltre alle unità identificate al Nceu di Milano al foglio 393 mappale 1 subalterni 764 e 744 **estranei all'atto di pignoramento**.

• **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna



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

Nessuna

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

NESSUNA

- **Pignoramenti**

-Pignoramento – **trascritto il 01/12/2023 ai nn.84290/63362** rep.27932 – Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO c.f. 80151430156 - Milano **a favore di**
C.F. - MILANO per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro
nato a il C.F. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Milano al foglio 393 mappale 1 subalterno 763 ovvero l'unità staggita

Altre trascrizioni

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

(Allegato N. 9: Ispezioni ipotecarie)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da ITALIA AMMINISTRAZIONI con sede in Milano via Marcona n. 39 tel. 02/70.00.44.93,93 che ha fornito in data 05/07/2024 le spese insolute sia dell'unità al subalterno 763 che della porzione al subalterno 783 estraneo quest'ultimo all'atto di pignoramento

Millesimi di pertinenza del negozio: non fornite per quanto concerne l'unità in oggetto

Millesimi di riscaldamento: fruisce di un impianto di climatizzazione con macchine esterne all'unità in oggetto. Ha fornito l'Amministratore una tabella millesimali del sig. di 15,7840



Mi sono state fornite in data 05/07/2024 le spese complessive gravanti sia sul subalterno 763 che 783 **quest'ultimo estraneo al pignoramento che si allegano**

Allego la dichiarazione fornitami e il regolamento di condominio pervenutemi

6.1. Spese di gestione condominiale INTEGRAZIONE

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° maggio al 30 aprile di ogni anno.

Si precisa che le sotto indicate spese, secondo quanto comunicatoci, si riferiscono sia al sub. 763 oggetto di pignoramento che al subalterno 783 estraneo all'atto di pignoramento

L'ammontare medio delle spese medie annue ordinarie **di gestione** delle unità del sig. sono pari a circa **€ 7.000,00**

In data 24/10/2024 da ITALIA AMMINISTRAZIONI mi è giunta la seguente comunicazione delle spese insolute della gestione 2023-2024 e dell'insoluto della gestione 2024-2025 in corso:

- gestione ordinaria 2023/2024 € 6.833,02=
- gestione ordinaria 2024/2025 scaduto ad oggi € 3.417,80=

Pertanto l'ammontare complessivo insoluto delle due gestioni (2023-2024 e della gestione in corso 2024-2025) è pari a **€ 10.250,82**

Il totale delle spese insolute comprensive degli anni precedenti è pari a € 33.406,17 costituita dall'insoluto al 05/07/2024, come da dichiarazione di ITALIA AMMINISTRAZIONI sino alla gestione 2022-2023, a cui ho aggiunto l'importo di € 10.250,82 relativo alle gestioni 2023/2024 e 2024/2025 in corso.

-le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate ma non scadute: € 0.**

le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate e già scadute: € 0**

Per definire le spese gravanti sull'unità staggita si ripartiscono le spese fornitemi delle gestioni sulla base delle superfici catastali delle due unità.

L'unità al subalterno 763 oggetto di pignoramento ha una superficie catastale di 108 mq mentre l'unità al subalterno 783, non oggetto di pignoramento, è di 57 mq.

Tali superfici catastali definiscono una percentuale delle spese del 65,00 % (ricavato dal rapporto $108 / (108 + 57)$) relativo all'unità al subalterno 763 e del 35,00% relativo all'unità al subalterno 783 dell'importo complessivo delle spese insolute di **€ 10.250,82**

Pertanto la quota di competenza delle spese insolute dell'unità staggita è pari **€ 6.663,033** (ricavato dal prodotto di $€ 10.250,82 \times 0,65$) **per l'unità al subalterno 763 oggetto di pignoramento.**



L'Amministratore dichiara che "non ha il C.I.S. (certificato di idoneità statica), non sono stati segnalati problemi strutturali, non ci sono cause in corso e non siamo a conoscenza di manufatti in Eternit".

(Allegato N. 10: Spese condominiali insolute dichiarate dall'Amministratore)

(Allegato N. 11: Regolamento di Condominio)

(Allegato N. 3 - INTEGRAZIONE: Dichiarazione dell'Amministrazione)

6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI. in quanto per giungere all'interno del locale non sono presenti barriere architettoniche che ne impediscono l'accessibilità a portatori di handicap.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato il Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020 e ricade in ambito "NAF – Nuclei di antica formazione – Tipologia di Interventi II – CAP IV dove sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo normati dall'art. 19.2b del Piano delle Regole".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico all'epoca della sua costruzione.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Pratiche edilizie:

Dalle indagini espletate presso l'Archivio Storico Civico - Biblioteca Trivulziana Fondo Ornato Fabbriche del Comune di Milano è emerso che l'immobile è stato edificato in base alla data di approvazione delle opere del 10/07/1990 (protocollo 31263/2099) – La documentazione è alquanto frammentaria. È stata richiesta l'Agibilità alla Giunta Municipale affinché "impartisca la visita alla Commissione Tecnico – Sanitaria in data 1/9/1891". È stata effettuata la visita per Licenza di Abitabilità in data 04/11/1890 e seconda visita in data 12/05/1892 (protocollo 57410/9083) **ma non è stata reperita alcuna documentazione ai fini del rilascio dell'Agibilità del fabbricato in seguito a tale richiesta.** Sono stati protocollati dei disegni di progetto del solo piano terreno che è agli Atti del Comune al N. 21263/715 di protocollo. E' presente una indicazione dei piani e della consistenza dei locali di cui l'immobile è costituito.



{Allegato N. 12: Documenti reperiti presso l'archivio Storico del Comune}

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie

- 1) Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Milano N. 93697/1982
- 2) DIA in data 14/07/1998 P.G. 15850.170/98

Per la ristrutturazione dell'unità sono state presentate:

-Comunicazione di inizio attività libera ai sensi del comma 3 dell'art. 6 del DPR 380/2001 così come modificato dall'art. 5 del DL 40/2010 convertito con legge 22/05/2010 N. 73 **P.G. 279947/2011 Progressivo 6587/2011 presentata in data 14/04/2011** per "demolizione di tavolati interni e velette con controsoffittature"

-Denuncia di inizio attività (ex regime autorizzatorio) ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 10/2005 **P.G. 574696/2011 Progressivo 9388/2011 presentata in data 29/07/2011** per "fusione di due locali commerciali mediante demolizione e ricostruzione di tavolati interni, rifacimento impianti, chiusura di una scala e apertura di un solaio per la realizzazione di una nuova scala"

-S.C.I.A. (ex regime autorizzatorio) ai sensi dell'art. 19 della legge 241-90 **P.G. 115561/2012 Progressivo 1615/2012 presentata in data 16/02/2012** per "modifiche distribuzione interne rispetto al progetto precedente e modifica e sostituzione vetrine esterne"

E' stato emanato il Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 – Rif. Prot. 714890/20 – W.F. 12074/2011 – PIAZZA DEL TRICOLORE, 4 in data 13/02/2012 N. 030 PG 105079/2012 Sportello Unico Tutela del paesaggio per "sostituzione dei serramenti delle vetrine"

E' stata presentata la Comunicazione di Fine Lavori e certificazione di collaudo finale in data 04/04/2012 al PROT. 238169/2012

{Allegato N. 13: Pratiche edilizie e disegni di progetto

• COLLAUDO STATICO

Non è stato reperito alcun documento inerente il Collaudo Statico dell'Edificio.

• ABITABILITÀ



Non è stata reperita alcuna documentazione concernente l'Agibilità del fabbricato

E' stato appositamente richiesta al Comune di Milano – Ufficio Agibilità se sia stata mai rilasciata dal tempo della costruzione l'Agibilità del fabbricato.

Lo stesso ufficio ci **ha solo documentato** di una Licenza di Occupazione N. 1012 rilasciata in data 28/12/1950 inerente a un locale ad uso abitazione al piano 4° e una ulteriore Licenza di Occupazione N. 509 rilasciata in data del 05/06/1956 di piazza del Tricolore n. 2 relativamente a una Licenza edilizia rilasciata in data 06/03/1954 che concerne il civico n. 2 del corpo di fabbrica al piano ammezzato.

7.2. Conformità edilizia:

L'unità di cui al subalterno 763 oggetto di procedura esecutiva è stata oggetto di Denuncia di inizio attività (ex regime autorizzatorio) P.G. 574696/2011 Progressivo 9388/2011 presentata in data 29/07/2011 unitamente all'unità all'originario subalterno 764 (oggi sub. 783) per *"fusione di due locali commerciali mediante demolizione e ricostruzione di tavolati interni, rifacimento impianti, chiusura di una scala e apertura di un solaio per la realizzazione di una nuova scala"* come indicato al comma 7.1 e l'unità oggetto di pignoramento immobiliare, compiutamente definita nella sua rappresentazione planimetrica al Nceu di Milano, è come da **disegni di progetto e nello stato dei luoghi** direttamente comunicante con altra unità attigua di cui all'attuale subalterno 783 **estranea al pignoramento** e che forma un'unica unità commerciale.

Dovrà essere presentata una pratica edilizia per frazionamento dell'unità in oggetto staggita (di cui al subalterno 763) da altra unità immobiliare estranea (di cui al subalterno 783) per essere dal punto di vista edilizio autonoma e non comunicante con altra unità.

Si dovrà inoltre realizzare la chiusura dell'ampia apertura con arcata attualmente di comunicazione con l'unità adiacente.

Inoltre l'unità ad uso commerciale staggita Non è conforme al disegno di progetto dell'ultima Variante sopra indicata al punto 7.1.

E' stata infatti realizzata una controsoffittatura parziale al piano terra che non è rappresentata nell'ultima tavola di progetto della pratica edilizia P.G. 115561/2012 Progressivo 1615/2012 presentata in data 16/02/2012.

Si segnala che il futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano al fine di raccogliere le opportune informazioni dovrà presentare una pratica edilizia sia per la controsoffittatura non indicata nell'ultima pratica edilizia che per il frazionamento dell'unità da altra unità estranea.

1. Costi Stimati: € 2.000 (comprensivo di costi professionali ed € 1000 di sanzione per la controsoffittatura) oltre a **€ 1.500** orientativo di tamponamento dell'apertura tra le due unità per un totale di **€ 3.500**

Pertanto, a causa delle suddette difformità, lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.**



Inoltre il fabbricato non è dotato di Abitabilità per cui l'Amministratore affidando l'incarico a un tecnico di fiducia richieda l'Abitabilità completa di tutta la documentazione richiesta dagli organi competenti comprensiva del Collaudo statico con un costo per ciascuno proprietario per ciascuna unità **puramente indicativo di € 500**

2. Costi stimati orientativi: € 500

Non si è reperita alcuna documentazione inerente il certificato di idoneità statica per il taglio della soletta con i sottostanti spazi interrati annessi all'unità

Il futuro aggiudicatario dovrà presentare, da parte di un tecnico asseverante, il certificato di idoneità statica con un costo presuntivo **di € 1.500**

3. Costi stimati: € 1.500

Inoltre sia l'impianto elettrico che di climatizzazione, dalla documentazione in mio possesso, è unico con l'unità adiacente con diffusori posti al piano terra e collegato e alimentato da unità moto condensante allocata nell'unità non oggetto di pignoramento e dovrà pertanto sia l'impianto elettrico che di climatizzazione essere distaccato.

Il costo di tale distacco può ritenersi molto approssimativamente e forfettariamente indicabile in € 5.000

4. Costi stimati; € 5.000 puramente indicativo

L'aggiudicatario dovrà predisporre pertanto un impianto elettrico con quadro elettrico autonomo e un sistema di climatizzazione indipendente non vincolato ad altra unità e a suo carico

COSTI COMPLESSIVI: di cui ai punti 1-2-3-4: € 10.500,00

Si pone a conoscenza che attualmente l'unità staggita e l'unità adiacente come sopra indicato formano un'unica unità commerciale con un unico accesso dall'unità staggita.

L'unità non staggita di cui al subalterno 783 di proprietà del sig. _____ dovrà a frazionamento effettuato creare un accesso diretto da piazza del Tricolore

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava **Non conforme** a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

E' stato ampliato l'accesso interno con altra unità **contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**



Tale accesso dovrà essere chiuso e/o tamponato e l'unità non dovrà avere alcuna comunicazione con altra unità.

Dopo la presentazione della pratica edilizia dovrà essere depositata, da un tecnico asseverante con la procedura informatizzata DOCFA, una planimetria catastale in aggiornamento, quando i lavori di chiusura dell'attuale accesso sono stati realizzati.

Costi stimati: € 700

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 calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

NEGOZIO AI PIANI TERRA E INTERRATO

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio piano T	mq.	64,0	100%	64,0
piano interrato	mq.	82,0	50%	41,0
		146,0		105,0
		mq. lordi		mq. commerc.

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.

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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: MILANO



Fascia/Zona: Centrale/ VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Commerciale**

Stato Conservativo: ottimo

Valore mercato: prezzo min. 6.200/ prezzo max. 8.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min 33,6/ prezzo max. 48 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare – MILANO

Periodo: dati 2024

Comune: Milano

Destinazione: **Negozi**

Destinazione prevalente: abitazioni civili

Zona: Centro: VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA

valore mercato: prezzo min. 4.174 / prezzo medio 5.124 / prezzo max. 6.074 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

NEGOZIO AI PIANI TERRA E INTERRATO

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio ai piani T-S1	C1	105,0	€ 6.000,00	€ 630.000,00
				€ 630.000,00

Totale valutazione Lotto 001: € 630.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



VALORE LOTTO 001	€ 630.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per	-€ 31.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o	-€ 11.200,00
catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute	-€ 6.663,00
nell'ultimo biennio	
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	€ 580.637,00
arrotondato	€ 581.000,00
 Decurtazione per stato occupativo:	-€ 116.200,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	€ 464.800,00
OCCUPATO	
arrotondato	€ 465.000,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Per esprimere un Giudizio di Congruità circa l'entità dell'attuale canone locativo si è effettuata la verifica della quota concernente l'unità staggita sulla base dei dati desunti dalle superfici catastali rilevabili dalle visure catastali al Nceu di Milano.

1) Verifica sulla base della superficie catastale della congruità del Canone di Locazione

L'unità al subalterno 763 oggetto di pignoramento ha una superficie catastale di 108 mq mentre l'unità al subalterno 783, non oggetto di pignoramento, è di 57 mq.

Tali superfici catastali definiscono una percentuale del canone del 65,00 % (ricavato dal rapporto $108 / (108 + 57)$) relativo all'unità al subalterno 763 e del 35,00% relativo all'unità al subalterno 783 dell'importo complessivo del canone di € 18.000,00.

Pertanto la quota di competenza del canone è di € 11.700,00 (ricavato dal prodotto di € 18.000 x 0,65) per l'unità al subalterno 763 oggetto di pignoramento e pari al 65,00% di € 18.000,00.'

*Essendo il Valore di locazione ricavabile dai dati di Milano dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona VENEZIA/PORTA ROMANA/ PORTA VITTORIA è definito in 33,6 (Euro/mq x mese) corrispondente ad un importo di € 6.200 ridotto del 3% in quanto ho stimato il valore dell'immobile di € 6.000 anziché € 6.200 e pertanto tale valore conduce ad un valore di € 32,59 (Euro/mq x mese) si calcola correttamente il **valore di locazione al giusto prezzo***



pari a $108 \text{ mq} \times 32,59 \text{ (Euro/mq} \times \text{ mese)} \times 12 \text{ (mesi)} = € 42.239$ annuo relativamente all'unità oggetto di pignoramento. Tale valore, ridotto di 1/3, indica un valore di **€ 28.300,36**.

Essendo il contratto stipulato in data 25/07/2021 e registrato in data 08/10/2021 e la quota inerente l'unità staggita calcolata con i criteri sopra indicati è di **€ 11.700,00 come da contratto** ed inferiore a **€ 28.300,36** (giusto prezzo ridotto di 1/3) e **precedente all'atto di pignoramento** notificato in data 16/10/2023 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità in data 01/12/2023 al quale si deve fare riferimento si ritiene il **canone vile e non opponibile alla procedura**

(Allegato N. 14: Stralcio dell'OMI con indicati i valori dei canoni di locazione)

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Come evidenziato al comma 7.1 **il negozio staggito risulta comunicante con l'adiacente negozio.**

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

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

Con ossequio.

Milano li: 25/10/2024

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia



ALLEGATI

- 1) Cartografia
- 2) Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa
- 3) Certificati dell'esecutato
- 4) Attestato di prestazione energetica
- 5) Certificato di conformità dell'impianto di illuminazione e dell'impianto elettrico
- 6) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi e contratto locativo
- 7) Contratto di sublocazione
- 8) Titolo di provenienza
- 9) Ispezioni ipotecarie
- 10) Spese condominiali insolute dichiarate dall'Amministratore
- 11) Regolamento di condominio
- 12) Documenti reperiti presso l'Archivio Storico del Comune
- 13) Pratiche Edilizie e disegni di progetto
- 14) Stralcio dell'OMI con indicati i valori dei canoni di locazione
- 15) Documentazione fotografica

ALLEGATI INTEGRAZIONE

- 1) Visure storiche catastali
- 2) Ventennale catastale
- 3) Dichiarazione dell'Amministratore

