

LOTTO N° 001
NEGOZIO CON CANTINA
VIA LUCA DELLA ROBBIA n. 10 - Milano

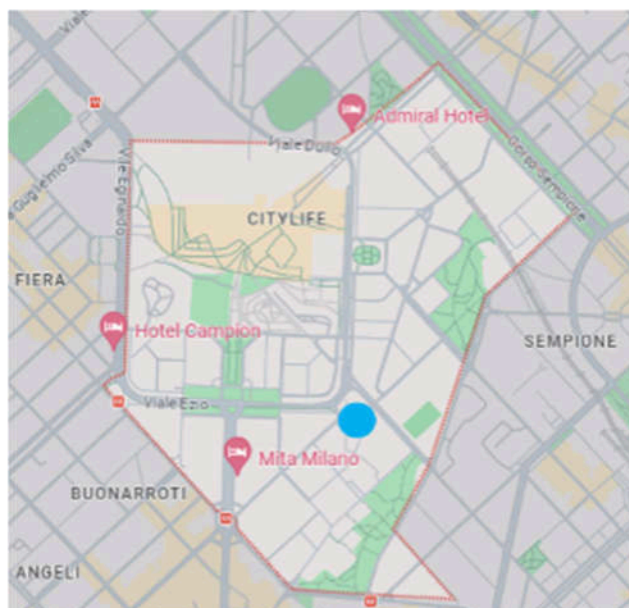
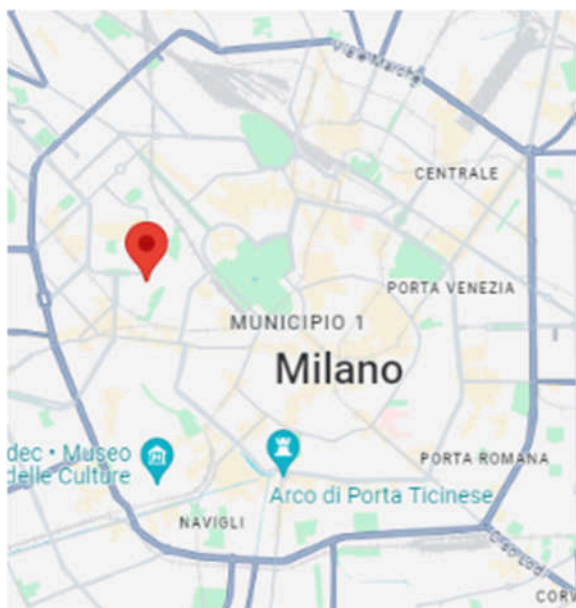
CORPO A

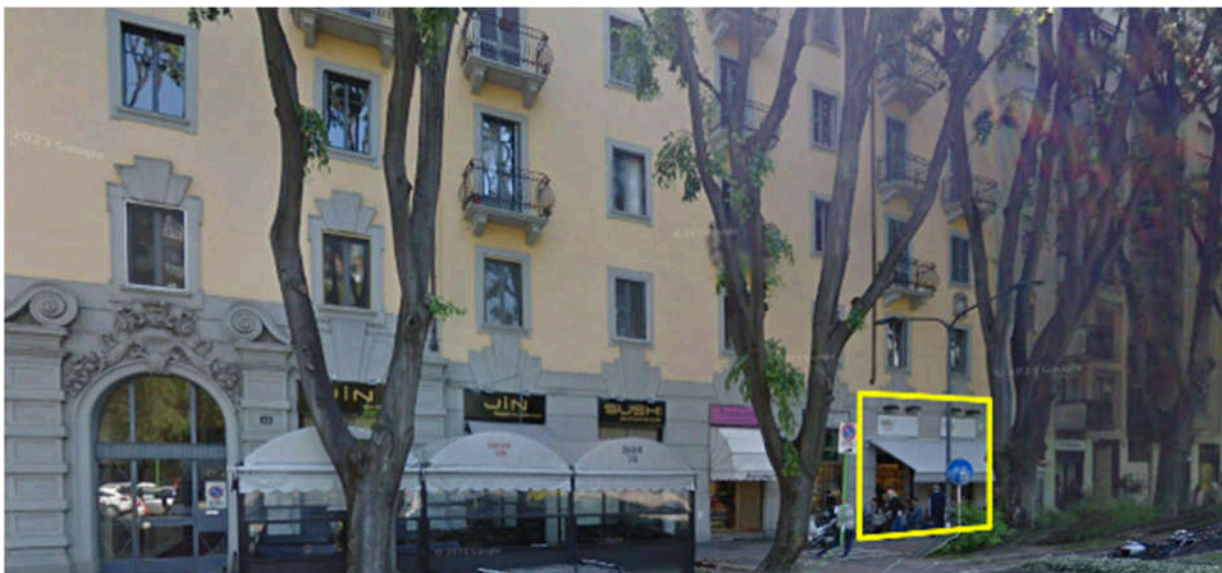
Negozi al PT/PS1

foglio 341

mappale 8/9

sub 60/3





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Bene immobile situato nella zona semicentrale a nord-ovest di Milano, appartenente al Municipio 8 ed al quartiere Tre Torri. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è costituito da 7 piani fuori terra a destinazione mista residenziale/commerciale e da un piano interrato destinato alle cantine con l'ultimo piano destinato a solai.

La zona Tre Torri, chiamata così per i tre edifici situati nei pressi del vicino Parco Tre Torri e del centro commerciale CityLife Shopping District (costruito dove un tempo si svolgeva la Fiera di Milano), ospita Villa Romeo Faccanoni in stile Art Nouveau e il museo di Castello Pozzi.

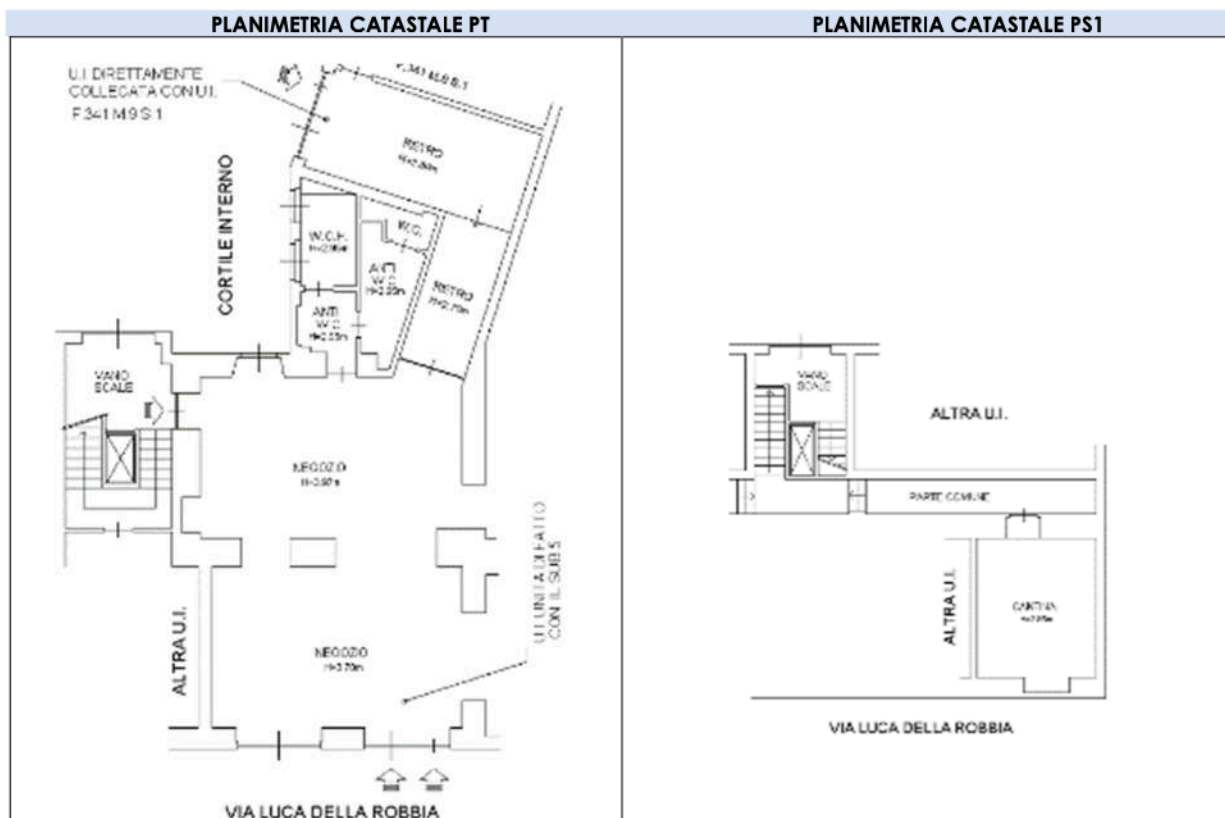


Immobili soppressi o variati, originari del precedente

Foglio 341 Particella 8 Subalterno 1;
 Foglio 341 Particella 8 Subalterno 710;
 Foglio 341 Particella 9 Subalterno 2;

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo in data 11/05/2023. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.



Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati:

[REDACTED]

intestataria per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **2/81** ciascuno (**totale 60/810**)

Eventuali comproprietari:

nessuno

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Il bene è stato oggetto di molteplici modifiche nel corso degli anni

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

/

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Codice zona: C17

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), istituti universitari (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

Principali collegamenti pubblici: a circa 400 m Stazioni metropolitane MM1 Buonarroti, Pagano e Amendola, a circa 700 m stazione ferroviaria di Milano Cadorna

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 km svincolo tangenziale ovest A50

Caratteristiche descrittive

Fabbricato risalente a primi anni del secolo scorso

Edificio a destinazione mista costituito da 7 piani fuori terra a destinazione mista residenziale/commerciale e da un piano interrato destinato alle cantine con l'ultimo piano destinato a solai.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Stato manutentivo: discreto

struttura: muratura ordinaria

copertura: manto in laterizio

facciate: intonaco

accesso pedonale: portone il metallo/vetro

accesso carraio: cancello metallo elettrificato

scala comune: gradini in pietra e pianerottoli in graniglia

ascensore: presente

portineria: presente

accesso ai disabili: non accessibile

DESCRIZIONE IMMOBILE

Stato manutentivo: buono (ristrutturazione del 2016)

esposizione: tripla

altezza dei locali: 395 cm

scala interna: /

porta d'accesso: a battente in legno blindata dalle scale comuni / alluminio e vetro antisfondamento verso le vetrine / alluminio e vetro + saracinesca verso il retro

porte interne: vetro / a battente in legno

tavolati interni: forati e muratura ordinaria

pavimenti: grès porcellanato

sistemi di oscuramento: saracinesche metalliche elettrificate

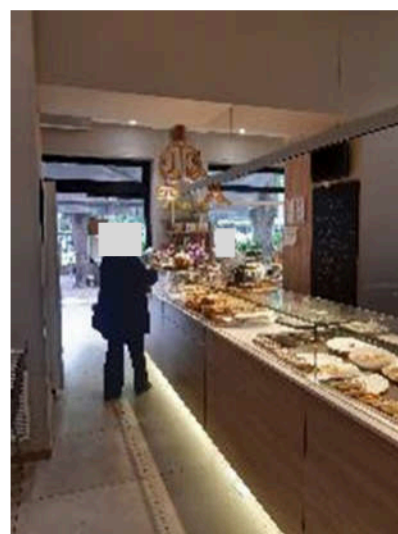
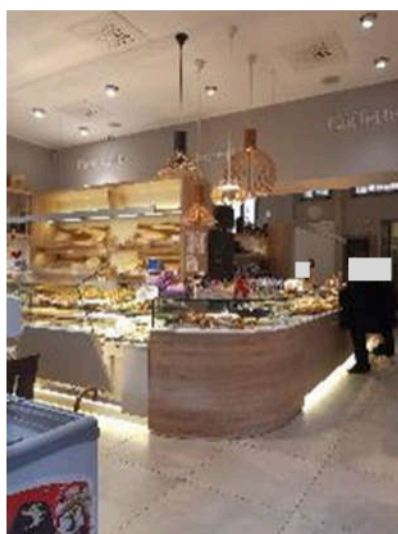
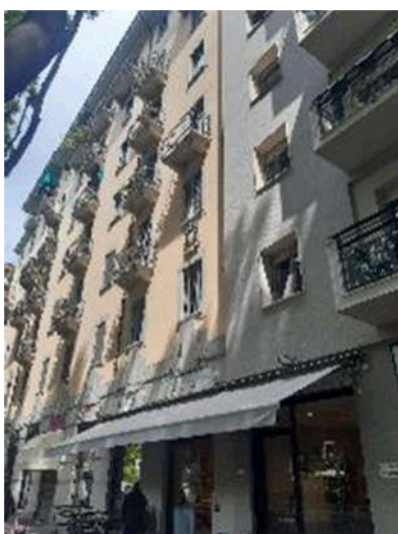
inferriate: verso cortile interno

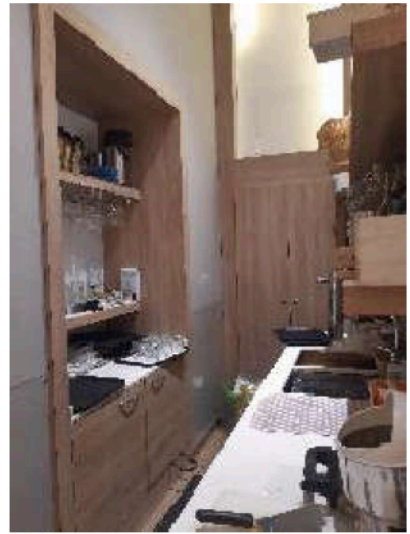
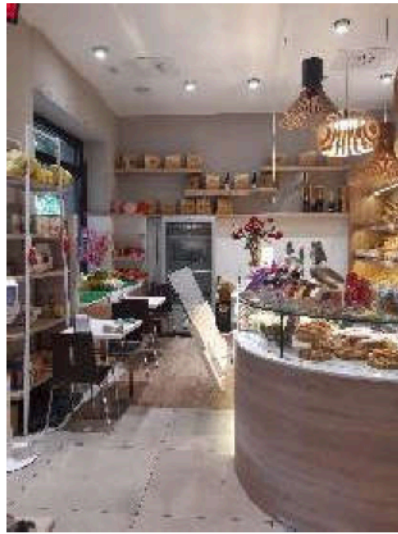
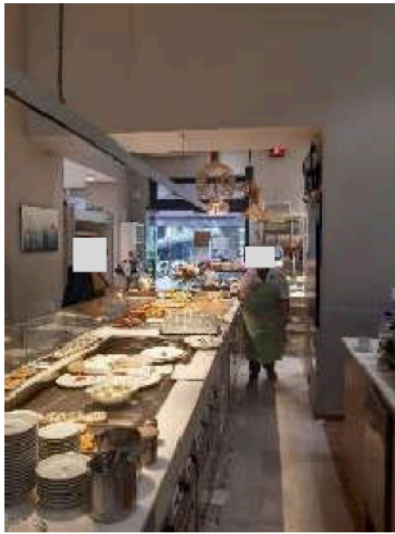
zanzariere: verso cortile interno
servizio igienico n 1: 1 wc, 1 lavabo
servizio igienico n 2: 1 wc, 1 lavabo per disabili
finitura plafoni: idropittura
imp. citofonico: presente
imp. elettrico: funzionante
imp. idrico: funzionante
imp. termico: centralizzato
corpi radianti: termosifoni in alluminio nei bagni
valvole termostatiche: /
impianto di condizionamento: presente
impianto di videosorveglianza e antifurto: presente

DESCRIZIONE CANTINA

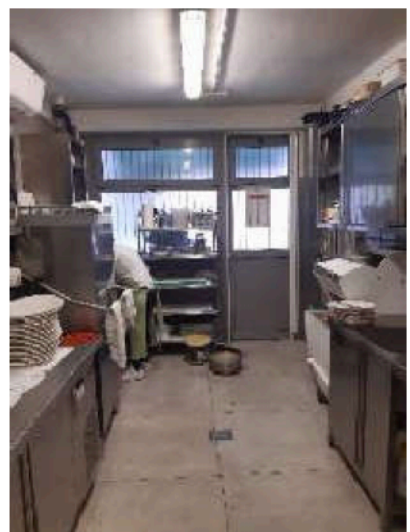
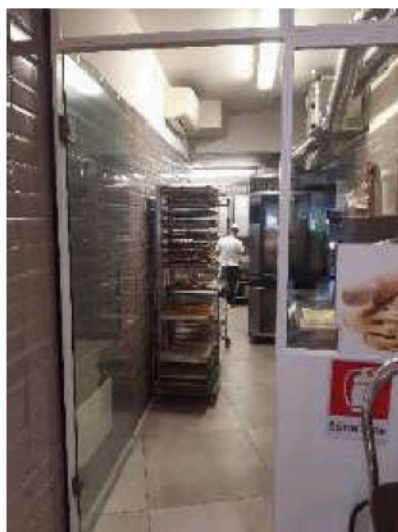
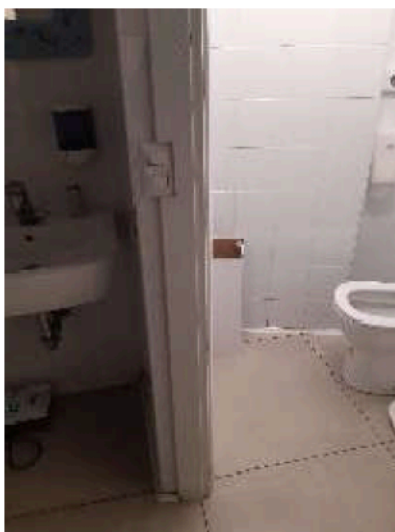
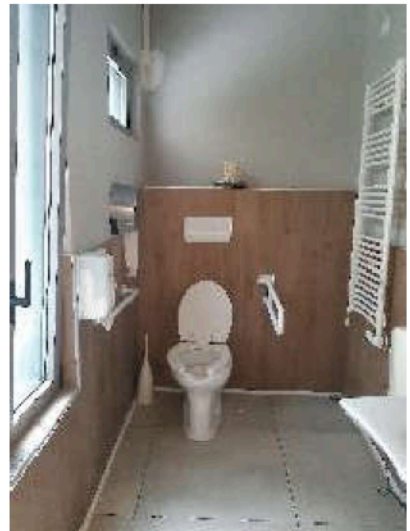
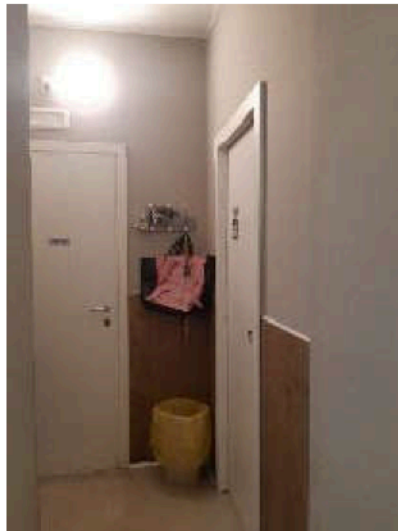
Stato manutentivo: discreto
altezza del vano: 285 cm
porta d'accesso: ferro
pavimento: ceramica
pareti e plafone: muratura / pareti rivestite in ceramica
Presenza di finestre: /

Rilievo fotografico negozio



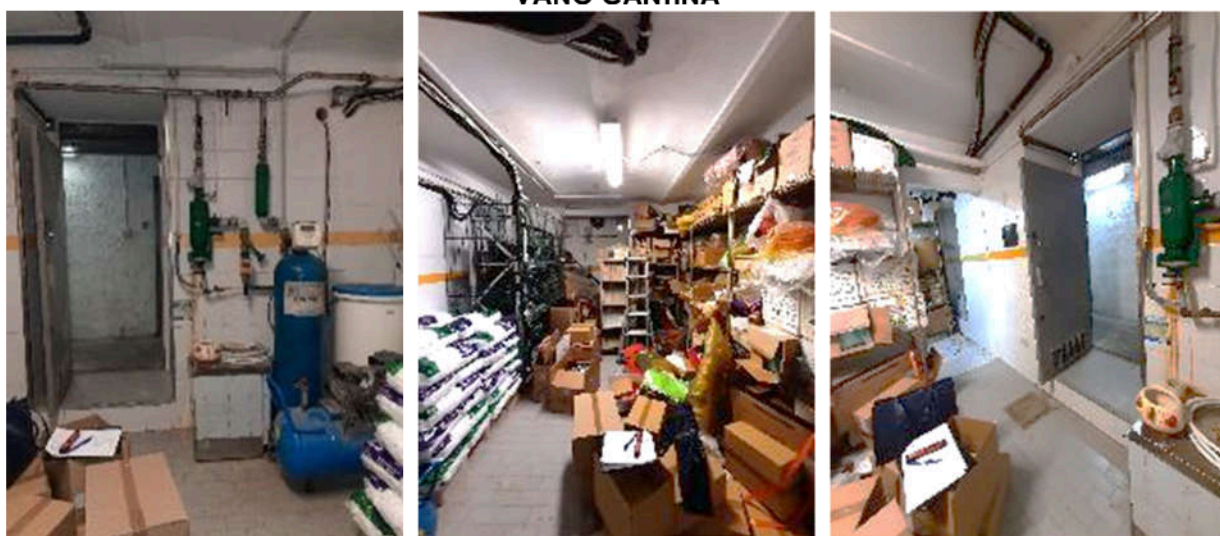


SERVIZI IGIENICI E RETRO NEGOZIO





VANO CANTINA



Certificazioni energetiche

Non rinvenuta

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

Certificato di prevenzione incendi CIP

Allegato 2

Certificazioni di idoneità statica CIS

Allegato 2

Certificato di Agibilità/abitabilità

Non rinvenuta

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/05/2023, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **occupato dai terzi senza titolo**.

L'immobile risulta libero nella disponibilità della procedura

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) periodo di indagine dal 02/11/2010 al 02/12/2022
- 2) proprietari nel periodo di indagine



- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
Immobile in comune di MILANO – VIA LUCA DELLA ROBBIA n. 10
Foglio 341
Mappale 8
Subalterno 47
- Foglio 341
Mappale 8/9
Subalterno 60/3

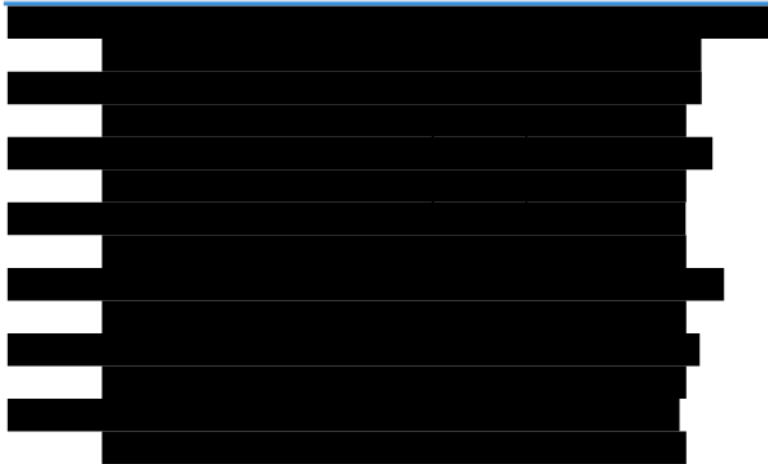
Esistenza di contratti di locazione

Dalle ricerche avviate presso l'anagrafe tributaria **non risulta l'esistenza di contratti di locazione** aventi per oggetto gli immobili pignorati

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte in data 20/12/2022 e in data 11/12/2023 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, prodotte in atti dal precedente ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato.

Attuali proprietari:



VERIFICA DELLA PROVENIENZA DELLE QUOTE (810/810)

PER IL DIRITTO DI **PROPRIETÀ PIENA**

PER LA QUOTA DI **405/810**

con SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA – atto di compravendita – a firma del Dott. Andrea Soana (notaio in Milano) in data 23/01/1981 rep. n. 5015

trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **19/02/1981** ai nn. **6740/5550**

a favore di



Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10 (foglio **341**, mappale **8**, sub **47/1/57** - mappale **9**, sub **2**)

Per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota di **1/2 ciascuno (405/810)**

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

PER IL DIRITTO DI **PROPRIETÀ PIENA** in capo a [REDACTED] PER LA QUOTA DI **315/810**
con ATTO NOTARILE PUBBLICO / **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** - a firma della Dott.ssa
Porfidia Rosanna (notaio in Milano) in data 09/09/2008 rep. n. 700
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **07/02/2024** ai nn. **8302/6131**

[REDACTED]
a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10
(foglio **341**, mappale **8**, sub **47** - mappale **8/9**, sub **60/3**)
Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/9 ciascuno (totale 3/9 = 270/810)**

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10
(foglio **341**, mappale **8**, sub **47** - mappale **8/9**, sub **60/3**)
Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/6 (15/90 = 135/810)**

contro

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10
(foglio **341**, mappale **8**, sub **47** - mappale **8/9**, sub **60/3**)
Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/2 (405/810)**

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

AI FINI DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SI CHIEDE, AI SENSI DELL'ART. 2648 DEL C.C., LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' DI [REDACTED] NATA A MILANO IL 06/10/1950 E DECEDUTA A SEGRATE IN DATA 02/01/1986, GIUSTA DENUNCIA NUM. 5157 DEL 01/07/1986 NON ANCORA TRASCRITTA, LA PRESENTE FA RIFERIMENTO ALL'IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 1 IL 18/09/2008 AI NN.66938/11572 ATTO NOTARILE PUBBLICO PER NOTAR PORFIDIA ROSANNA (MILANO) DEL 09/09/2008, REP.700/593, SOGGETTI CONIUGE E FIGLI

NOTA

Non risulta la trascrizione della successione contro [REDACTED]

PER IL DIRITTO DI **PROPRIETÀ PIENA** in capo a [REDACTED] PER LA QUOTA DI **90/810**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Con Atto amministrativo per causa di morte / certificato per denunciata **successione** -
repertorio n 262/9990/18 emesso dall'ufficio del registro di MILANO 6 in data 30/07/2018
trascritto alla C. RR. II di Milano 1 in data **05/09/2018** ai nn. **68474/47367**

[REDACTED]
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10
(foglio **341**, mappale **8**, sub **47** - mappale **8/9**, sub **60/3**)

[REDACTED]
Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **10/810**

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **10/810**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10
(foglio **341**, mappale **8**, sub **47** - mappale **8/9**, sub **60/3**)

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **10/90 (90/810)**

RETTIFICA LA PRECEDENTE NOTA

Con Atto amministrativo per causa di morte / certificato per denunciata **successione** -
repertorio n 748/9990/18 emesso dall'ufficio del registro di MILANO 6 in data 20/09/2018
trascritto alla C. RR. II di Milano 1 in data **05/10/2018** ai nn. **75775/52182**

[REDACTED]

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10
(foglio **341**, mappale **8**, sub **47** - mappale **8/9**, sub **60/3**)

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10
(foglio **341**, mappale **8**, sub **47** - mappale **8/9**, sub **60/3**)

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **10/90 (90/810 = 9/81)**

*

con ATTO GIUDIZIARIO / **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** - del
Tribunale di Milano in data 04/09/2018 rep. n. 11815

trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **27/09/2018** ai nn. **73099/50390**

[REDACTED]

a favore di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

*

con ATTO NOTARILE PUBBLICO / **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** - a firma del Dott. Schiavi
Marco Selvino (notaio in Milano) in data 29/12/2022 rep. n. 31007/18233

trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **12/01/2023** ai nn. **1700/1211**

[REDACTED]

a favore di

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10
(foglio **341**, mappale **8**, sub **47** - mappale **8/9**, sub **60/3**)

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/27 (30/810 = 3/81)**

contro

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10
(foglio **341**, mappale **8**, sub **47** - mappale **8/9**, sub **60/3**)

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/27 (30/810 = 3/81)**

NOTA

In sede di successione viene riconosciuta al coniuge [REDACTED] la quota di 2/3 ed ai 3 figli la quota complessiva di 1/3.

Con accettazione tacita di eredità in favore del coniuge [REDACTED] viene assegnata la quota di 1/3 con conseguente quota complessiva per i 3 figli di 2/3 (Accettazione Tacita Di Eredità Con Beneficio Di Inventario).

Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA

PER LA QUOTA DI **405/810**

con SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA – atto di compravendita – a firma del Dott. Andrea Soana (notaio in Milano) in data 23/01/1981 rep. n. 5015

trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 19/02/1981 ai nn. 6740/5550

a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10 (foglio 341, mappale 8, sub 47/1/57 - mappale 9, sub 2)

Per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/2 ciascuno (405/810)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA in capo a [REDACTED]

PER LA QUOTA DI **405/810**

con ATTO NOTARILE PUBBLICO / ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a firma della Dott.ssa Porfidia Rosanna (notaio in Milano) in data 09/09/2008 rep. n. 700

trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 07/02/2024 ai nn. 8302/6131

[REDACTED]

a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10 (foglio 341, mappale 8, sub 47 - mappale 8/9, sub 60/3)

Per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/9 ciascuno (totale 3/9 = 270/810)

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10 (foglio 341, mappale 8, sub 47 - mappale 8/9, sub 60/3)

Per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/6 (15/90 = 135/810)

contro

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10 (foglio 341, mappale 8, sub 47 - mappale 8/9, sub 60/3)

Per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/2 (405/810)

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

AI FINI DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SI CHIEDE, AI SENSI DELL'ART. 2648 DEL C.C., LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' DI [REDACTED] NATA A MILANO IL 06/10/1950 E DECEDUTA A SEGRATE IN DATA 02/01/1986, GIUSTA DENUNCIA NUM. 5157 DEL 01/07/1986 NON ANCORA TRASCRITTA, LA PRESENTE FA RIFERIMENTO ALL'IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 1 IL 18/09/2008 AI NN.66938/11572 ATTO

NOTARILE PUBBLICO [REDACTED] (MILANO) DEL 09/09/2008, REP.700/593, SOGGETTI CONIUGE E FIGLI

NOTA

Non risulta la trascrizione della successione contro [REDACTED]

PER IL DIRITTO DI **PROPRIETÀ PIENA** PER LA QUOTA DI **810/810**

con SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA – atto di compravendita – a firma del Dott. Andrea Soana (notaio in Milano) in data 23/01/1981 rep. n. 5015

trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **19/02/1981** ai nn. **6740/5550**

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10 (foglio **341**, mappale **8**, sub **47/1/57** - mappale **9**, sub **2**)

Per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota di **1/2 ciascuno (405/810)**

contro

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte in data 20/12/2022 e in data 11/12/2023 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, prodotte in atti dal precedente ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna

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

nessuna

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

nessuno

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

Ipotecche volontarie:

> Ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **18/09/2008** ai nn. **66938/11572**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico a firma a firma della Dott.ssa Porfidia Rosanna (notaio in Milano) in data 09/09/2008 rep. n. 700/593

a favore di

NOTA

Pignoramento trascritto sulla quota complessiva di 810/810

> **Pignoramento 2 - esecuzione immobiliare n 1116/2023**

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **05/12/2023** nn. **85225/64094**

derivante da atto giudiziario – Corte d' Appello di Milano - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del 31/10/2022 rep. n. 3487

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10
(foglio **341**, mappale **8**, sub **47** - mappale **8/9**, sub **60/3**)

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **4/81**

Contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Luca della Robbia 10
(foglio **341**, mappale **8**, sub **47** - mappale **8/9**, sub **60/3**)

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **2/81 ciascuno (totale 4/81 = 40/810)**

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 19.10.2023 CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 627.620,62 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. IL PIGNORAMENTO STATO NOTIFICATO ALLA

NOTA

Pignoramento trascritto sulla quota complessiva di 40/810

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono

Nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dall' Avv. Filippo Meucci - Studio Falaguerra -Meucci con sede in Via San Martino n. 11/D - 20122 Milano- che ha fornito le informazioni che seguono in data **25/07/2023**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **100,40**

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

€ 6.941,19

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
nessuna

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

Conguaglio gestione 2020/2021 € 3.415,11 / Conguaglio gestione 2021/2022 € 5.356,54
€ 8.771,65

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

nessuno

indicazione degli impianti centralizzati

Riscaldamento, autoclave, antenna digitale terrestre

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.

nessuna problematica segnalata

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna segnalazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

Regolamento di condominio

Non fornito

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Milano

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

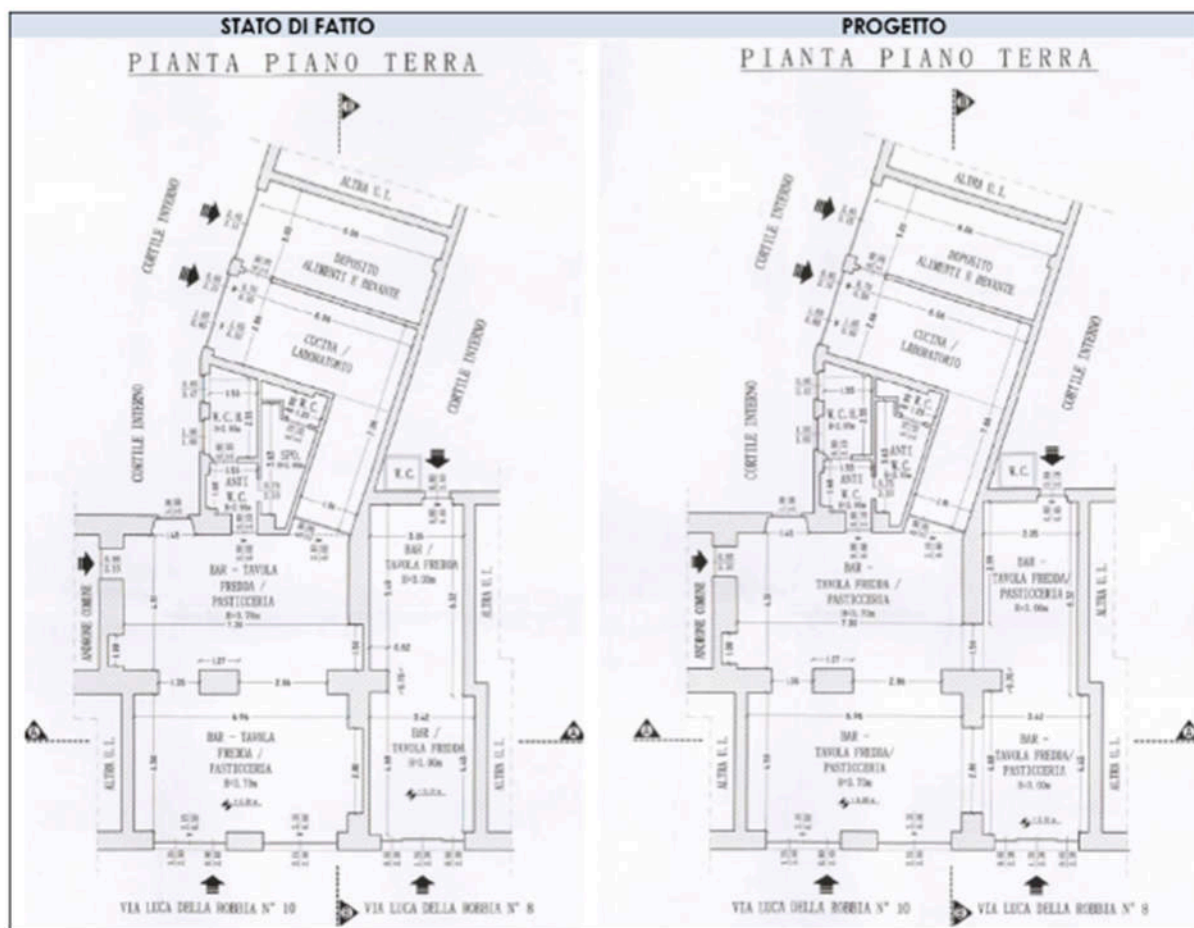
Alla data odierna Comune di Milano non ha rinvenuto alcun fascicolo urbanistico-edilizio in relazione agli atti di fabbrica.

Si riportano di seguito i riferimenti degli unici atti edilizi rinvenuti dalla P.A.

- **CILA PG 388803/2016 del 20/07/2016** per fusione di 2 attività commerciali

Si riporta di seguito lo stralcio della tavola grafica allegata all'istanza con colorazione della porzione di negozio oggetto di esecuzione





Si è in ogni caso proceduto ad ulteriore approfondimento presentando istanza in data 15/03/2023 presso l'archivio storico del N.C.E.U. allo scopo di verificare ed assicurare l'effettiva rispondenza del sedime del fabbricato e della perimetrazione del singolo subalterno a quanto rappresentato in atti in data antecedente al 1° settembre 1967 e al 31/10/1942

La denuncia catastale delle unità immobiliari che hanno generato l'attuale mapp 8/sub 60 graffato al mappale 9/sub 3 avveniva in data **04/04/1940** con schede n **2191880** e **2191886**, in data **06/04/1940** con schede n **2191871**

Analisi delle conformità

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

Negozi **verificata, conforme**

Cantina **non verificata**

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

Negozi **verificata, conforme**

Cantina **verificata, lievemente difforme**

parziale demolizione di tavolato di separazione con unità confinante

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1.000,00 ed un massimo di € 3.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8. CONSISTENZA

Critero di calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Negoziato – PT	83,85	1,00	83,85
A	Retro Negoziato – PT	46,97	0,50	23,49
A	Cantina – PS1	24,13	0,25	6,03
totale		154,95		113,37

9. STIMA

Le verifiche relative al compendio oggetto di accertamenti affidate alla scrivente in qualità di ESPETO NOMINATO **non prevedono indagini strumentali e/o analisi di laboratorio in merito ai materiali costituenti i beni oggetto di stima od in essi contenuti come anche la verifica dell'eventuale presenza di agenti inquinanti nel sottosuolo.**

Come da incarico ricevuto i beni oggetto di stima vengono valutati così come si presentano alla sola ispezione visiva dei medesimi senza l'ausilio di indagini strumentali o di laboratorio che dovrebbero essere specificatamente autorizzate.

Si riferisce quindi quanto emerso dai sopralluoghi effettuati, dalle informazioni messa a disposizione dalla proprietà e dalle risultanze degli atti reperiti presso la P.A.

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 in cui si trovano

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 in diminuzione o in aumento.

Critério di stima

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, **o metodo comparativo.**

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Analisi del mercato

Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del segmento di mercato di appartenenza, si consideri per l'immobile oggetto di valutazione:

Tipologia dimensionale

Destinazione

Grado di commerciabilità degli immobili

Localizzazione

Regime del suolo

Per la determinazione dei prezzi medi unitari di mercato, si è provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili:**
 - Bollettino Camera di Commercio.
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate

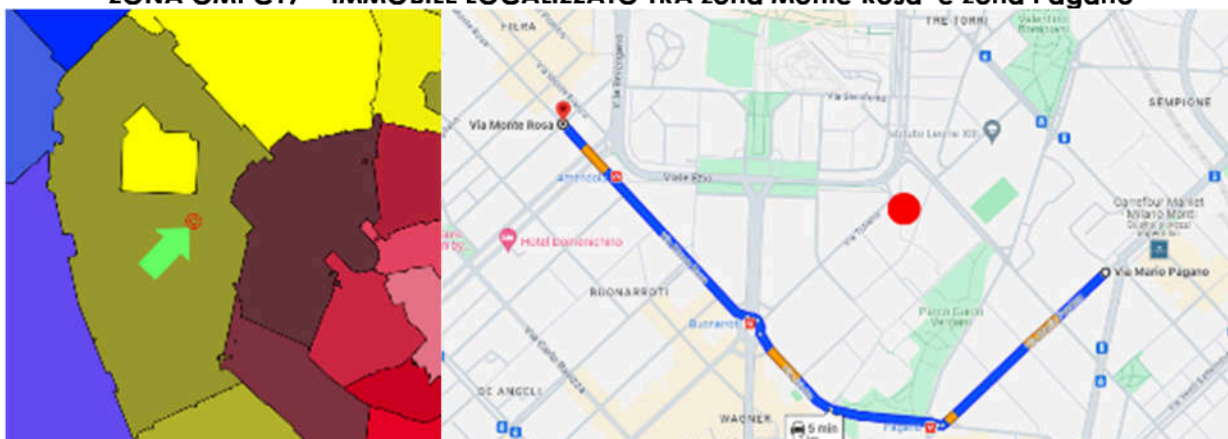
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- **rassegna quotazioni immobiliari** online portali specializzati – agenzie immobiliari (immobiliare.it)

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta.

Si espongono di seguito i dati commerciali raccolti per la determinazione del **PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO** da applicare alla superficie commerciale lorda

BOLLETTINI RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI – II SEMESTRE 2023

ZONA OMI C17 – IMMOBILE LOCALIZZATO TRA zona Monte Rosa e zona Pagano



Listino 2 del 2023

Città - Settore OVEST

	Unità di misura	prezzo min	prezzo max	
56 Fiera - Monterosa (COMPRAVENDITA)				Scarica il capitolo: html pdf xls
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	8.000,00	9.200,00	
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	5.800,00	7.500,00	
Appartamenti vecchi (Impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	4.400,00	5.000,00	
Negozi	€/m ²	3.100,00	4.500,00	

Listino 2 del 2023

Città - Settore OVEST

	Unità di misura	prezzo min	prezzo max	
53 Leopardi - Boccaccio - Pagano (COMPRAVENDITA)				Scarica il capitolo: html pdf xls
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	8.000,00	11.000,00	
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	6.800,00	9.200,00	
Appartamenti vecchi (Impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	5.700,00	6.400,00	
Negozi	€/m ²	3.950,00	6.700,00	



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Codice zona: C17

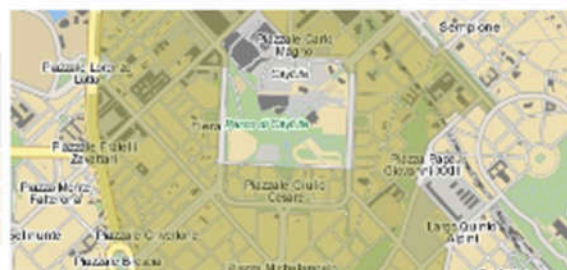
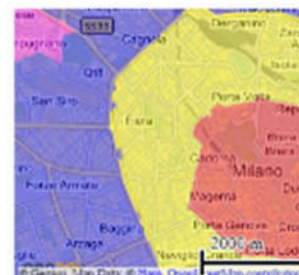
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	650	1050	L	4	6,5	L
Negozi	Normale	2700	4200	L	15,5	25	L
Negozi	Ottimo	4300	5000	L	25,5	36	L

Stampa



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > MILANO (MI) > MILANO

Milano (MI)

Via Luca Della Robbia, 10, 20145 Milano Mi, Italia

ZONA SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Posizione Zona: Semicentro

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore medio	Valore massimo
Euro 3.767	Euro 4.587

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di apart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 9.190	Euro 10.173	Euro 11.156

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di apart. in stabili di qualità nella media di zona

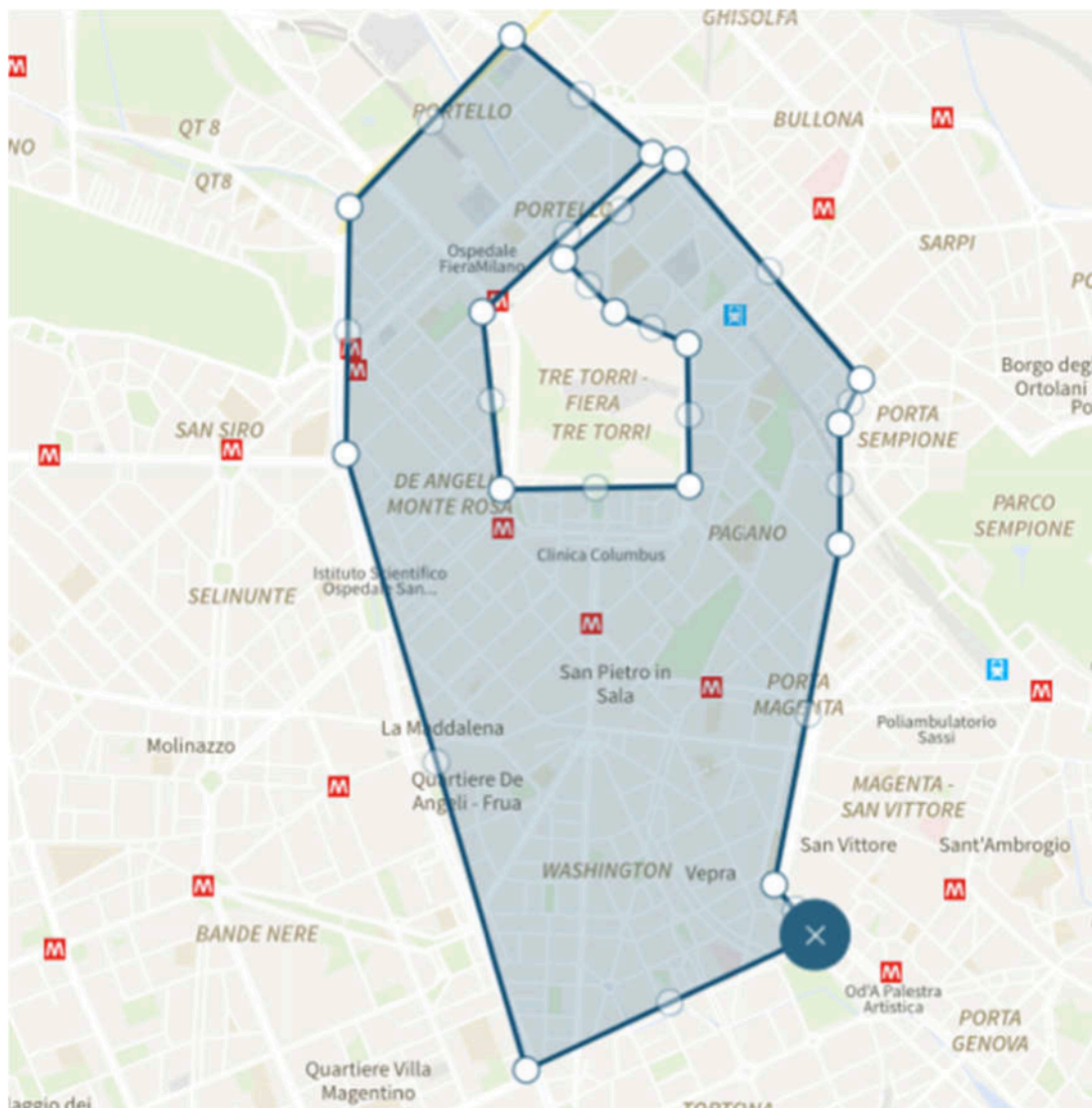
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 5.448	Euro 6.556	Euro 7.665

Osservazioni

I prezzari specializzati nel settore della compravendita immobiliare attribuiscono alla zona a cui afferisce l'immobile di interesse un prezzo medio unitario di mercato variabile tra €/mq 4.500 e €/mq 6.700

Annunci immobiliari di compravendite in zona

ESITO RICERCA DI MERCATO PER NEGOZI IN ZONA VIA LUCA DELLA ROBBIA					
	ubicazione - via /piazza	livello	prezzo proposto	superficie mq	prezzo medio unitario di mercato €/mq
1	VIA CORREGGIO	T	€ 950.000,00	140,00	€ 6.785,71
2	VIA SEBASTIANO DEL PIOMBO 23	T	€ 560.000,00	100,00	€ 5.600,00
3	SEMPIONE	T	€ 740.000,00	120,00	€ 6.166,67
4	SEMPIONE	T	€ 550.000,00	80,00	€ 6.875,00
5	COSTANZA 5	T	€ 900.000,00	120,00	€ 7.500,00
		T	€ 3.700.000,00	€ 560,00	€ 6.607,14
			€ 0,10	660,71	€ 5.946,43



Osservazioni

Gli annunci immobiliari devono essere scontati del **margin** di trattativa commerciale su base statistica, indicativamente fra il **9%** e l'**11%**, di conseguenza il prezzo medio unitario di mercato più attendibile dovrebbe attestarsi intorno a:

€/mq **5.950,00**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO

Per la definizione del prezzo unitario di mercato per l'immobile oggetto di accertamento tecnico sono state analizzate varie fonti ed in particolare:

- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili:**
 - Bollettino Camera di Commercio di Milano
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate.
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- **rassegna quotazioni immobiliari** online portali specializzati- agenzie immobiliari (immobiliare.it)

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale del bene oggetto di stima

€/mq **5.800,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE

Per la determinazione del VMA – valore di mercato attuale – si applica il prezzo medio di mercato come sopra determinato alla superficie commerciale del bene immobile in precedenza determinata.

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato arrotondato €
Negozi con retro e cantina PT – PS1	113,37	5.800	€ 657.546,00	€ 658.000,00
Lotto 1			€ 657546,00	€ 658.000,00

VMA
€ 658.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 658.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 32.900,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 8.771,65
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 614.328,35

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 614.328,35
arrotondato:	€ 614.000,00

Pur **non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato** recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al quesito posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 491.200,00
arrotondato:	€ 491.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiamano di seguito le criticità rilevate

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

Negoziò **verificata, conforme**

Cantina **non verificata**

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

Negoziò **verificata, conforme**

Cantina **verificata, lievemente difforme**

parziale demolizione di tavolato di separazione con unità confinante
