

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 945-2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 02

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Milano via Anna Neera N. 14



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

A. -Bene in Milano (MI) via Anna Neera N. 14

Categoria: C1 [Negozio]

Dati Catastali: foglio 602 particella 100 sub. 10

B. -Bene in Milano (MI) via Anna Neera N. 14

Categoria Catastale: Assente dalla visura catastale

Dati Catastali: foglio 602 particella 100 sub. 56

C. Bene in Milano (MI) via Anna Neera N. 14

Categoria: C2 [Magazzino]

Dati Catastali: foglio 602 particella 100 sub. 53

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18/02/2026, è stato possibile accedere alle unità immobiliari staggite, alla presenza del sig., ovvero l'esecutato, del custode giudiziario nominato avv. e dello scrivente e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica.

Contratti di locazione in essere

NO.

In data 30 Marzo 2026 la Direzione Provinciale I MILANO - UT MILANO 1 ATTI ha comunicato quanto segue:

"Gent.mo CTU

in relazione alla sua istanza inviata a quest'Ufficio tramite la sotto descritta email/PEC 23993/2026

e relativa al procedimento di esecuzione immobiliare RGE 945/2025,

si comunica che dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati

Cognome e Nome **Codice Fiscale**

Cognome e Nome Codice Fiscale

*dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatori e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed **a tutt'oggi in vigore**".*

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 167.000,00**

da occupato: NON RICORRE IL CASO

LOTTO 02

UNITA' A (negoziato al piano terra con annesso cantine al piano interrato)

UNITA' B (negoziato al piano terra con annesso cantine al piano interrato)

UNITA' C (magazzino al piano interrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

A. In Comune di Milano (MI) via Anna Neera N. 14

-negoziato ad una luce composto da un locale oltre retro e servizio al **piano terra** con annesso due cantine al **piano interrato**.

B. In Comune di Milano (MI) via Anna Neera N. 14

-negoziato a due luci composto da un ampio locale al **piano terra** con annesso due cantine al **piano interrato**.

C. In Comune di Milano (MI) via Anna Neera N. 14

- magazzino composto da un ampio locale posto al **piano interrato**.

(Allegato n. 1: Mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante su:

A. sulla quota di 1/1 per il diritto di PROPRIETÀ di

A favore di per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1

B. sulla quota di ½ per il diritto di PROPRIETÀ di e sulla quota di ½ per il diritto di PROPRIETÀ di

A favore di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

C. sulla quota di ½ per il diritto di PROPRIETÀ di e sulla quota di ½ di

A favore di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Comproprietari

Nessuno

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

Intestati:

UNITA' A

- Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 602 particella 100 sub. 10**

dati classamento: cat. C/1, classe 12, consistenza 28 mq, superficie catastale Totale 52 mq, Rendita € 1.046,96

Indirizzo: via Anna Neera N. 14 Piano S1-T

Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 18/05/2016 Pratica n. MI0236826 in atti dal 18/05/2016 AG-GIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.75098-1/2016).

Annotazioni: di stadio: correzione dei dati metrici del protocollo di presentazione n. 18178/1987.

ULTERIORI VARIAZIONE NEL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

fg. 602 particella 100 sub. 10 cat. C/1, classe 12, consistenza 28 mq, superficie catastale Totale 53 mq; Rendita € 1.046,96

Indirizzo: via Anna Neera N. 14 Piano S1-T

Dati Derivanti da: Inserimento in visura dei dati di superficie

UNITA' B

- Proprietà in regime di comunione legale dei beni
-Proprietà in regime di comunione legale dei beni

dati identificativi: **fg. 602 particella 100 sub. 56**

dati classamento: assenti

Indirizzo: via Anna Neera N. 14 Piano S1-T

Dati Derivanti da: FUSIONE DEL 05/06/1987 in atti dal 21/09/1988 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE CANTINA (n.18177/1987)

Annotazioni: di stadio: da verificare

Dovrà essere presentata una istanza al Nceu di Milano per il classamento dell'immobile.

ULTERIORI VARIAZIONE NEL VENTENNIO:

NESSUNA

UNITA' C

- Proprietà in regime di comunione legale dei beni
- Proprietà in regime di comunione legale dei beni

dati identificativi: **fg. 602 particella 100 sub. 53**

dati classamento: cat. C/2, classe 8, consistenza 44 mq, superficie catastale Totale 47 mq; Rendita € 156,80

Indirizzo: via Anna Neera N. 14 Piano S1

Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 02/07/2018 Pratica n. MI0283444 in atti dal 02/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.96912-1/2018)

Annotazioni: di stadio: correzione dei dati metrici del protocollo di presentazione n. 10961/1963

ULTERIORI VARIAZIONE NEL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

dati identificativi: **fg. 602 particella 100 sub. 53** cat. C/2, classe 8, consistenza 44 mq, superficie catastale Totale 207 mq, Rendita € 156,80

Dati Derivanti da: Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze In contorno da nord in senso orario:

UNITA' A

- del negozio al piano terra al subalterno 10:

via Neera, passo carraio, cortile comune, enti comuni, unità al subalterno 56 a chiusura.

- di una cantina al piano primo interrato:

terrapieno, proprietà al mappale 104, cantina di proprietà terzi, corridoio comune da cui si accede a chiusura.

- dell'altra cantina al piano primo interrato:

cantina di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, cortile comune, locale immondezzaio a chiusura,

UNITA' B

-del negozio di cui al subalterno 56:

via Neera, unità al subalterno 10, corridoio comune, altra unità di proprietà di terzi a chiusura.

- delle due cantine annesse in corpo:

terrapieno, cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di terzi a chiusura.

UNITA' C

-del magazzino di cui al subalterno 53;

corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, locale macchine ascensore, sottoscala interno 16, cortile comune, locale immondezzaio a chiusura.

(Allegato N. 2: Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa)

Certificate degli eseguiti:

Si segnala che dal **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO** rilasciato dal Comune di Rozzano in data 29/01/2026 l'Ufficiale di Anagrafe in base alle risultanze dell'anagrafe della Popolazione Residente **si certifica** "la storia della residenza in questo comune di Iscritto in APR il 12/07/1976 per IMMIGRAZIONE da Milano -.....- Variazione toponomastica a oggi".

Si segnala che dal **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO** rilasciato dal Comune di Rozzano in da-

ta 29/01/2026 l'Ufficiale di Anagrafe in base alle risultanze dell'anagrafe della Popolazione Residente si **certifica** "la storia della residenza in questo comune di Iscritta in APR il 12/07/1976 per IMMIGRAZIONE da Milano - dal 06/12/2019 - Variazione toponomastica a oggi".

Si segnala che dal **CERTIFICATO di Stato di famiglia** rilasciato dal Comune di Rozzano in data 29/01/2026 l'Ufficiale di anagrafe visti i dati registrati nel Comune di Rozzano **certifica** che "nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE(MI) risulta iscritta la seguente famiglia:

.....
.....

(Allegato n. 3: Certificati degli esecutati)

1.4. 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) via Anna Neera N. 14

Fascia/zona: periferica, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: In zona trovano sede le filiali di primari istituti di Credito quali la Banca BPM di via VOLVINIO, la Banca INTESA SANPAOLO di via MONTEGANI, negozi di diversa tipologia merceologica sti in via Neera ma anche nelle adiacenti via VOLVINIO, via MONTEGANI e piazza AGRIPPA, l'Ufficio delle Poste italiane di via Nicola Palmieri, la farmacia privata di via Barrili e la Farmacia Lloyds Comunale n. 4 di via VOLVINIO, supermercati delle catene commerciali PAM di via Medighino e MD di via Nicola Palmieri, un mercato coperto di via MONTEGANI 33. In zona sono ubicate la scuola dell'infanzia privata di via Fabrizio De Andre' e la scuola dell'infanzia comunale "Pescarenico" di via Pescarenico, la scuola primaria statale "Cesare Battisti" di via Palmieri, la scuola secondaria di 1° grado "Sandro Pertini" di via Boifava, A circa 1,5 km trova luogo l'Istituto Superiore di Istruzione di 2° grado "Giovanni Giorgi" di viale Liguria in diversi indirizzi di studio. Risulta buona in zona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. Nelle immediate adiacenze è ubicato il "Parco della Chiesa Rossa" un'ampia area a verde dove è possibile passeggiare, andare in bicicletta e con aree di sosta e relax attrezzata con area a giochi attrezzata e con un campo di basket. a giochi attrezzata e dove all'interno è ubicata una biblioteca comunale. Buona la presenza di spazi a parcheggio pubblico.

Principali collegamenti pubblici: A circa 100-150 m dal fabbricato le fermate delle linee N. 15 e N. 79 delle linee di trasporto pubblico di superficie.

Collegamento alla rete autostradale: È possibile dalla zona raggiungere lo svincolo della A50 (tangenziale ovest) e Autostrada A7 di Assago (uscita MILANOFIORI distante circa 7,0 km dal fabbricato).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sei piani fuori terra con negozi al piano terra oltre a piano interrato ad uso cantine e locali comuni e box costruito nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite in parte con listelli di ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate; in pietra naturale al piano terra;
- accesso condominiale: in vetro con struttura metallica;
- scale interne condominiale: non rilevato in quanto le unità al piano terra hanno esclusivo accesso da via Neera;
- ascensore condominiale: non rilevato in quanto le unità al piano terra ed interrato hanno esclusivo accesso da via Neera;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: **sufficienti**.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Milano (MI) via Anna Neera N. 14

UNITA' A

Negoziò al subalterno 10:

- esposizione: doppia sui lati nord-sud;
- pareti: intonacate e normalmente tinteggiate; sono installati sulla parete di sinistra del negozio ad una luce da via Neera dei pannelli con telaio in alluminio, rivestimento in ceramica nel servizio ad altezza H=1,99 m circa;
- pavimenti: in listoni di legno laminato incollati su precedente pavimentazione; in piastrelle di ceramica nel servizio.
- infissi esterni/porta di accesso: luce con struttura metallica con vetro implementata da seranda a saracinesca. L'unità è priva di porta d'accesso da via Neera. È possibile accedere dall'area comune interna fronte retro con porta di accesso metallica con maniglione anti-panico; L'accesso dall'esterno avviene dalla porta di accesso adiacente di cui al subalterno 56 essendo l'unità fusa nello stato di fatto con il subalterno 56 stesso.
- porte interne: è presente un'unica porta interna di accesso al servizio in uno scarso stato manutentivo.
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: il bagno attrezzato con water e lavabo;
- impianto di condizionamento/riscaldamento: è presente un impianto di climatizzazione con moto condensante esterna e condotte e diffusori installati nella controsoffittatura; tale impianto serve sia l'unità in oggetto sia quella adiacente al subalterno 56.

- altezza dei locali: H= 3,51 m circa sotto la controsoffittatura della parte commerciale; H = 2,30 sotto la controsoffittatura nel servizio; H = 1,45 m circa tra controsoffittatura e piano di calpestio del soppalco.
- condizioni generali dell'unità: **in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.**

Il sig., ovvero l'esecutato, ci ha dichiarato che da qualche anno l'unità non è utilizzata.

delle due cantine annesse:

- porte d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ma non tinteggiati;
- altezza delle cantine; H= 2,51 m circa;
- condizioni generali delle cantine: **in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.**

UNITA' B

Negoziò al subalterno 56:

- esposizione: unica sul lato ovest;
- pareti: intonacate e normalmente tinteggiate; sono installati sulle pareti dei pannelli con telaio in alluminio.
- pavimenti: in listoni di legno laminati incollati su precedente pavimentazione;
- infissi esterni/porta di accesso: le due luci con struttura metallica con vetro implementata da serrande a saracinesca. E' presente una porta in vetro con struttura metallica per l'accesso da via Neera che permette l'ingresso all'unità di cui al subalterno 10 di cui sopra.
- porte interne: non esistenti trattandosi di un unico ampio locale;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: assente;
- impianto di condizionamento/riscaldamento: è presente un impianto di climatizzazione con moto condensante esterne e condotte e diffusori installati nella controsoffittatura; tale impianto serve sia l'unità in oggetto sia quella adiacente al subalterno 10.
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: non esistente;
- altezza dei locali: H= 3.51 m circa sotto la controsoffittatura;
- condizioni generali dell'unità: **in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.**

-delle due cantine annesse:

- porte d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ma non tinteggiati;
- condizioni generali delle cantine: **in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.**

- UNITA' C

-magazzino al subalterno 53:

- esposizione: unica sul lato ovest;
- pareti: intonacate e non tinteggiate, rivestimento in ceramica nel w.c.
- pavimenti: in cemento;
- infissi esterni: in ferro con vetro satinato;
- porta d'accesso: in ferro dal cortile comune; è presente una porta di accesso anche dal corridoio cantine fronte retro accesso principale;
- porte interne: assenti, essendo costituito da un unico locale con un piccolo w.c. privo di porta di accesso.
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: l'impianto risulta esistente ma versa in condizioni manutentive non conformi ai requisiti di buona conservazione, presentando evidenti carenze e segni di degrado tali da far presumere la necessità di interventi di ripristino e adeguamento alle vigenti normative di sicurezza.;
- impianto idrico: sottotraccia;
impianto termico: sono presenti tubazioni con alettature per la trasmissione del calore. I corpi scaldanti metallici risultano in uno stato manutentivo carente, con evidenti segni di usura e degrado.
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: è presente all'ingresso del magazzino, dalla scala di accesso del cortile comune dotato un piccolo w.c. con all'interno due sanitari. da quanto è stato possibile visionare. essendo ammassati materiali alla rinfusa;
- impianto di condizionamento: assente.
- condizioni generali: **in uno scarso stato di manutenzione e conservazione.**
(Allegato N. 12: Documentazione fotografica)

2.2 Breve descrizione della zona

Il fabbricato, dove sono ubicate le unità immobiliari, è posto al civico 14 di via Anna Neera ed è posto in posizione periferica sud di Milano e fa parte della zona di decentramento N. 5 del Comune. È possibile raggiungere la zona percorrendo la 2^a circonvallazione e all'altezza di viale Giovanni da Cermenate deviando in direzione sud e imboccando via MONTEGANI di cui via Neera è una trasversale. La zona è servita dalle linee di trasporto pubblico di superficie tra cui la N. 15 che partendo da Rozzano transita per via Dei Missaglia e via MEDEGHINO (a circa

un centinaio di metri dal fabbricato) per fare capolinea in Duomo (M1 e M3) e dalla linea del bus n. 79 che partendo da p.le Ludovica transita per via MEDEGHINO, percorre via della Chiesa Rossa (a circa 100 metri dal fabbricato) e termina in via Gratosoglio. Il fabbricato è posto nelle adiacenze dell'Alzaia Naviglio Pavese che è una arteria stradale che costeggia l'omonimo canale che collega Milano (Darsena) con Pavia percorrendo oltre 33 km attraverso i Comuni di Rozzano e Badile e presenta un importante percorso ciclabile e pedonale, interessato da progetti di riqualificazione. **La zona** è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e presenta oltre a fabbricati abitativi di più vetusta costruzione (primi decenni del '900) e corpi di fabbricati di più recente edificazione a partire dagli anni '60 del secolo scorso con una tipologia di tipo economico e/o economico popolare con una densità edilizia di tipo intensivo dotati per lo più di aree pertinenziali di pertinenza. In zona trovano sede le filiali di primari istituti di Credito quali la Banca BPM di via VOLVINIO, la Banca INTESA SANPAOLO di via MONTEGANI, negozi di diversa tipologia merceologica sti in via Neera ma anche nelle adiacenti via VOLVINIO, via MONTEGANI e piazza AGRIPPA, l'Ufficio delle Poste italiane di via Nicola Palmieri, la farmacia privata di via Barrili e la Farmacia Lloyds Comunale n. 4 di via VOLVINIO, supermercati delle catene commerciali PAM di via Medighino e MD di via Nicola Palmieri, un mercato coperto di via MONTEGANI 33. In zona sono ubicate la scuola dell'infanzia privata di via Fabrizio De Andre' e la scuola dell'infanzia comunale "Pescarenico" di via Pescarenico, la scuola primaria statale "Cesare Battisti" di via Palmieri, la scuola secondaria di 1° grado "Sandro Pertini" di via Boifava, A circa 1,5 km trova luogo l'Istituto Superiore di Istruzione di 2° grado "Giovanni Giorgi" di viale Liguria in diversi indirizzi di studio. Risulta buona in zona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. Nelle immediate adiacenze è ubicato il "Parco della Chiesa Rossa" un'ampia area a verde dove è possibile passeggiare, andare in bicicletta e con aree di sosta e relax attrezzata con area a giochi attrezzata e con un campo di basket. a giochi attrezzata e dove all'interno è ubicata una biblioteca comunale. Buona la presenza di spazi a parcheggio pubblico. Si pone in evidenza che la via Neera è una strada a senso unico di percorrenza. Attualmente si accede alle unità ai subalterni 10 e 56 da una porta di accesso di cui al subalterno 56 mentre le altre due luci non hanno porte di accesso. Si accede al magazzino dall'androne comune e percorrendo una scala esterna che permette di accedere all'unità dal cortile comune interno. **Si specifica che l'unità ad uso negozio al subalterno 10 consta di una superficie lorda di 22,50 m circa oltre 25,50 di retro negozio con bagno oltre a 8 mq circa di cantine; l'unità al subalterno 56 ad uso negozio consta di una superficie lorda di 39 mq circa oltre a 22 mq circa di cantine; l'unità al subalterno 53 ad uso magazzino consta di una superficie lorda di 48 mq circa.**

2.3 Certificazioni energetiche:

Assenti.

I negozi ai subalterni 10 e 56 e 53 ovvero le unità staggite dalla consultazione online del CENED non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica. Il magazzino

2.4 Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.5 Certificazioni di idoneità statica

Assente. L'Amministratore a cui è stato richiesto se sia stato presentato il C.I.S. non ha fornito indicazioni in merito.

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

Dalle indagini del fascicolo del fabbricato fornitomi dalla MICRODISEGNO, che gestisce l'Archivio del Comune di Milano ed esaminato il rogito di provenienza non risulta alcun riscontro che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020".

Il fabbricato è stato realizzato dalla con sede in Milano.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18/02/2026, è stato possibile accedere alle unità immobiliari staggite, alla presenza del sig., ovvero l'esecutato, del custode giudiziario nominato avv. e dello scrivente e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica.

Contratti di locazione in essere

NO.

In data 30 Marzo 2026 la Direzione Provinciale I MILANO - UT MILANO 1 ATTI ha comunicato quanto segue:

"Gent.mo CTU

in relazione alla sua istanza inviata a quest'Ufficio tramite la sotto descritta email/PEC 23993/2026 e relativa al procedimento di esecuzione immobiliare RGE 945/2025, si comunica che dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati

Cognome e Nome Codice Fiscale

Cognome e Nome Codice Fiscale

dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatori e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore".

(Allegato N. 4: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari da ANTE VENTENNIO

A. - NEGOZIO CON ANNESSE DUE CANTINE (NCEU al foglio 602 mappale 100 sub. 10)

-..... per la quota di PROPRIETA' di 1/1

In forza di atto notaio dott.ssa Roberta CRESTETTO – notaio in Milano Todisco sede Milano stipulato in data 29/12/1993 rep. a l n 1 0 7 6 8 t r a s c r i t t o presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ in data 19/01/1994 ai nn.2152/1606 dai sig. per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

- Si pone attenzione che In tale atto la sig.ra in regime di comunione legale con interviene per "prestare assenso all'esclusione dei beni in oggetto dalla comunione legale dei beni ai sensi dell'art. 179 lettera d) del C.C."
- Il sig. interviene quale titolare della ditta individuale corrente in Milano via Neera 14 denominata
- Il bene oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 10 (negozio con annesse due cantine).

**B e C - NEGOZIO CON ANNESSE DUE CANTINE (NCEU al foglio 602 mappale 100 sub. 56)
e MAGAZZINO (NCEU al foglio 602 mappale 100 sub. 53)**

-..... in regime di comunione legale dei beni

-..... in regime di comunione legale dei beni

che ebbero ad acquistare i beni in comunione legale In forza di atto notaio dott. Sergio Todisco sede Milano stipulato in data 01/10/1987 rep. a l n . 4 6 3 7 2 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ in data 30/10/1987 ai nn.46918/31700 dalla **per la quota di PROPRIETA' di 1/1.**

I beni oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 56 (negozio con annesse due cantine) e magazzino al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 53.

(Allegato N. 5: Titoli di provenienza)

Precedenti proprietari

.....

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Gigino Rollo – notaio in Novoli (LE) alla data del 22/10/2025, implementata dall'acquisizione dai titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ e al Catasto, di via Manin 27- Milano_ per nominativi e per immobili alle date del 19/01/2026, 22/01/2026, 25/01/2026, 28/01/2026,04/04/2026, si evince:

(Allegato N. 6: Ispezioni ipotecarie)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

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**

NESSUNA

Eventuali note: -

NESSUNA

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

-Iscrizioni

-Ipoteca volontaria iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ il **09/04/2003 ai nn.34984/5390** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** a rogito notaio dott. Giancarlo Orrù sede Rozzano stipulato in data 04/04/2003 rep. al n.82931 a **favore** di – per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente a TUTTE le unità negoziali **contro**..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ relativamente all'unità negoziale 2 e **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ relativamente all'unità negoziale 2, In qualità di terzo datore. Importo iscritto: € 250.000,00 di cui € 125.000,00 di quota capitale. Durata 10 anni.

Si pone a conoscenza che l'unità negoziale 1 è censita al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 10 mentre le unità negoziali 2 sono identificate al NCEU al foglio 602 particella 100 sub. 53 e sub. 56 **ovvero tutte le unità staggite.**

-Ipoteca volontaria iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1[^] il **24/05/2006 ai nn.40292/8411** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** a rogito notaio dott. Giancarlo Orrù sede Rozzano stipulato in data 10/05/2006 rep. ai nn.121039/12907 a **favore** di- per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente a TUTTE le unità negoziali **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2 e contro per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2. In qualità di terzo datore. Importo iscritto: € 800.000,00 di cui € 400.000,00 di quota capitale. Durata 10 anni.

Si pone a conoscenza che l'unità negoziale 1 è censita al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 10 mentre le unità negoziali 2 sono identificate al NCEU al foglio 602 particella 100 sub. 53 e sub. 56 **ovvero tutte le unità staggite**.

Tale ipoteca è **ANNOTATA DI RINEGOZIAZIONE** con annotamento presentato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1[^] in data 25/02/2014 ai nn.8947/915.

-Ipoteca volontaria iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1[^] il **10/03/2009 ai nn.11815/2215** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** a rogito notaio dott. Giancarlo Orrù sede Rozzano stipulato in data 04/03/2009 rep. ai nn.156375/17831 a **favore** di- sede - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2 **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1 e per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2 e **contro** in qualità di terzo DATORE DI IPOTECA dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/2, Importo iscritto: € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di quota capitale. Durata 8 anni.

Si pone a conoscenza che tale ipoteca grava sia sull' l'unità negoziale 1 censita al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 53 sia sull'unità negoziale 2 che è identificata al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 10.

Tale ipoteca è **ANNOTATA DI RINEGOZIAZIONE** con annotamento presentato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1[^] in data 25/02/2014 ai nn.8948/916. sbagliata

Tale ipoteca è **ANNOTATA DI CESSIONE DI IPOTECA** con annotamento presentato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1[^] in data 25/02/2014 ai nn.74913/6741.

-Ipotecche legali:

-Ipoteca legale iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1[^] il **31/03/2011 ai nn.18654/3445** - PUBBLICO UFFICIALE: EQUITALIA ESATRI S.P.A. - sede Milano C.F. 09816500182 emesso in data 22/03/2011 al n. di repertorio 1420/68 - Derivante da 0300 A NORMA DELL'ART. 77 del DPR 29/09/1973 a **favore** di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2 **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2 per l'importo iscritto di € 1.143.557,62 di cui € 571.778,81 di quota capitale.

Si pone a conoscenza che l'unità negoziale 1 è censita al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 10 mentre l'unità negoziale 2 è identificata al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 53.

-Ipoteca legale iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ il **14/01/2015 ai nn.1416/147** - PUBBLICO UFFICIALE: EQUITALIA NORD S.P.A. – sede Milano C.F. 07244730961 emesso in data 07/01/2015 al n. di repertorio 5927/6815 - Derivante da 0300 A NORMA DELLART. 77 del DPR 29/09/1973 a **favore** di il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ relativamente all'unità negoziale 2 **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ relativamente all'unità negoziale 2 per l'importo iscritto di € 1.102.844,80 di cui € 551.422,40 di quota capitale.

Si pone a conoscenza che l'unità negoziale 1 è censita al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 10 mentre le unità negoziali 2 sono identificate al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 53 e sub. 56 **ovvero tutte le unità staggite**.

-Ipoteca giudiziale

NESSUNA

- **Pignoramenti**

-Pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 1^ il **13/10/2025 ai nn.71360/50800** – Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO C.F. 80188650156 sede Milano emesso in data 18/09/2025 al n. rep. 17799/2025 **a favore** di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2 e **contro** relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ (Richiedente: geom.).

Si pone a conoscenza che l'unità negoziale 1 è censita al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 10 mentre le unità negoziali 2 sono identificate al NCEU di Milano al foglio 602 particella 100 sub. 53 e sub. 56 **ovvero tutte le unità staggite**.

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. **Eventuali note/osservazioni**

NESSUNA

6 CONDOMINIO

Il **CONDOMINIO** è amministrato da con sede in via Gratosoglio 60 20142 – Milano tel. 02/36587328 che in data 06/03/2026 ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza del negozio al subalterno 10: 17,74

Millesimi di pertinenza del negozio al subalterno 56: 8.80

Millesimi di pertinenza del magazzino al subalterno 53: 20,70

6.3. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° luglio al 30 giugno dell'anno successivo.

A. NCEU di Milano al fg. 602 mapp. 100 sub. 10 (NEGOZIO AI PIANI T-S1)

Spese ordinarie medie **annue di gestione** dell'unità immobiliare pignorata: € **755,92**

Le spese condominiali insolte nel solo anno in corso (gestione 2025-2026) **ammontano a € 283,86.**

Le spese condominiali insolte nel solo anno precedente (gestione 2024-2025) **ammontano a € 761,92.**

Pertanto l'ammontare complessivo insoluto delle spese ordinarie delle due gestioni (2024-2025 e 2025-2026) è pari a € **1.045,78** alla data della dichiarazione fornitami.

L'ammontare complessivo insoluto delle spese ordinarie comprensive degli anni precedenti è pari a € **3.497,00** alla data della dichiarazione fornitami.

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

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

B. NCEU di Milano al fg. 602 mapp. 100 sub. 56 (NEGOZIO AI PIANI T-S1)

Spese ordinarie medie **annue di gestione** dell'unità immobiliare pignorata: € **592,95**

Le spese condominiali insolte nel solo anno in corso (gestione 2025-2026) **ammontano a € 306,34.**

Le spese condominiali insolte nel solo anno precedente (gestione 2024-2025) **ammontano a € 596,86.**

Si allega la rettifica fornita dall'Amministratore in quanto erano state indicate in tale ultima gestio-

ne in € 2.825,03 comprensive di spese legali.

Pertanto l'ammontare complessivo insoluto delle spese ordinarie delle due gestioni (2024-2025 e 2025-2026) è pari a € **903,20** alla data della dichiarazione fornitami.

L'ammontare complessivo insoluto delle spese ordinarie comprensive degli anni precedenti è pari a € **3.882,72** alla data della dichiarazione fornitami.

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

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

C. NCEU di Milano al fg. 602 mapp. 100 sub. 53 (MAGAZZINO AL PIANO S1)

Spese ordinarie medie **annue di gestione** dell'unità immobiliare pignorata: € **882,57**

Le spese condominiali insolute nel solo anno in corso (gestione 2025-2026) **ammontano a € 459,64.**

Le spese condominiali insolute nel solo anno precedente (gestione 2024-2025) **ammontano a € 886,01**

Pertanto l'ammontare complessivo insoluto delle spese ordinarie delle due gestioni (2024-2025 e 2025-2026) è pari a € **1.345,65** alla data della dichiarazione fornitami.

L'ammontare complessivo insoluto delle spese ordinarie comprensive degli anni precedenti è pari a € **4.151,59** alla data della dichiarazione fornitami.

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

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

L'Amministratore ci ha comunicato che *"al momento non è stato predisposto il C.I.S, non vi è presenza di eternit e/o problemi strutturali e nemmeno cause"*.

COMPLESSIVAMENTE: COSTI ORDINARI INSOLUTI DELLE TRE UNITÀ IMMOBILIARI delle DUE ULTIME GESTIONI: € 3.294,65

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.

(Allegato N. 7: Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute)

(Allegato N. 8: Regolamento del Condominio)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI. Non sono presenti barriere architettoniche che ne impediscano l'accesso a portatori di handicap per quanto concerne i due negozi ai subalterni 10 e 56.

NO per quanto concerne il magazzino a cui si accede dal cortile comune a mezzo di una esterna priva di servo scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso residenziale, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è avvenuta nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso.

Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato la Variante al 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 zona a "Tessuti urbani compatti a cortina (artt. 21.2 del Piano delle Regole".

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

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

Per la **costruzione dell'edificio è stata rilasciata:**

- **Licenza per Opere Edilizie N. 1458 (Atti 40575/1088) in data 03/05/1961** per "Costruzione di fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazione e negozi con annesse autorimesse private"

(Allegato N. 9: Pratica edilizia e disegno di progetto)

- **Condono**

È stata presentata una Domanda di Condono - PROTOCOLLO GENERALE N. 437029 in data 31/12/1986 e presso l'EDILIZIA PRIVATA Al N. 140718 con il pagamento di L. 121.000

attestato da bollettino versato in data 29/12/1986 relativamente ai negozi al piano terra da in cui si dichiara da parte del sig. con dichiarazione davanti al notaio dott.ssa Nicoletta Scherillo – sede Milano di “avere modificato la pianta dei tavolati interni nell’anno 1963. Modifica per la quale chiede il condono edilizio”.

Si pone in evidenza che tale Condono ha per oggetto il frazionamento del subalterno 56 **oggetto di procedura esecutiva** e di altri negozi adiacenti posti al piano terra ed **estranei** alla procedura esecutiva.

Da indagini esperite presso l’Ufficio Condono di Milano via Sile 8 tale domanda di condono è **priva di rilascio** degli organi competenti.

(Allegato N. 10: Domanda di Condono)

- **LICENZA D’USO**

È stata rilasciata la **LICENZA D’USO** dal SETTORE EDILIZIA PRIVATA SETTORE ABITABILITA’ – COMUNE DI MILANO la LICENZA D’USO N. 34 (Atti P.G. 181126 E.P. 23567- 1991) in data 26/02/1992 con decorrenza dal 14/06/1975.

(Allegato N. 11: Licenza D’Uso)

7.2. Conformità edilizia:

A. DEL NEGOZIO con annesso cantine al subalterno 10:

Si premette che è stata reperita una tavola di progetto del piano terra con tipo aggiornato al 12/03/1973 con Protocollo Edilizia Privata N. 23538 del 26/10/1973 allegato al Verbale di 3^a visita datato 12/11/1973 fornitomi dalla MICRODISEGNO che gestisce l’Archivio del Comune di Milano ma non è stata reperita alcuna Variante edilizia corrispondente a tale documento depositato agli atti del Comune.

Si è potuto verificare dal sopralluogo le seguenti difformità edilizie:

- l’unità ad uso negozio è stata fusa nello stato di fatto con il subalterno 56 staggito demolendo il tavolato **che lo divideva dall’unità adiacente contrariamente a quanto indicato sulla tavola di progetto.**

-È stata realizzata una controsoffittatura per alloggiare le condotte dell’impianto di riscaldamento/raffrescamento **che non risulta rappresentata sulla tavola di progetto.**

Dato che lo stato di fatto dell'unità **RISULTA NON CONFORME AL DISEGNO DI PROGETTO** il futuro aggiudicatario, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, dovrà attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per definire la eventuale pratica edilizia in sanatoria tesa a legittimare dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato di fatto dell'immobile mediante la fusione delle due unità di cui al subalterno 10 e al subalterno 56 e con la rappresentazione della controsoffittatura con un costo preventivato di € 3.000 (comprensivo di oneri professionali e di sanzione).

Costi stimati € 3.000 (onorario del tecnico oltre sanzione)

Inoltre è stato realizzato un soppalco a cui si accede mediante una scala metallica avendo demolito il tavolato che delimita l'antibagno posto frontalmente al servizio **contrariamente a quanto indicato sulla tavola di progetto.**

Si dovrà procedere alla demolizione e rimozione di tale soppalco in quanto non adeguato alle normative vigenti poiché presenta una altezza interna di H= 1,45 m circa tra impalcato e piano di calpestio e **pertanto in contrasto con quanto previsto dai regolamenti edilizi con un costo di € 1.000 puramente indicativo comprensivo di demolizione, trasporto e costi di smaltimento alla PP.DD.**

Costo stimato; € 1.000 (per la demolizione del soppalco)

Per la cantina identificata con il N, 9 non è presente la finestrella posta sulla parete di sinistra dell'accesso alla stessa cantina **contrariamente a quanto indicato sulla tavola di progetto.**

La pratica edilizia da presentare in sanatoria dovrà, come già indicato, contenere un aggiornamento della cantina n. 9 che è priva attualmente della finestrella.

Dato che lo stato di fatto dell'unità risulta non conforme al disegno di progetto in quanto è presente una controsoffittatura non indicata nella tavola di progetto ed è stato demolito il tavolato che lo divideva dall'unità adiacente (di cui al subalterno 56) oltre a presentare una superficie soppalcata non regolare e da demolire ed inoltre una difformità inerente alla finestrella della cantina non presente nello stato dei luoghi **NON SI ATTESTA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.**

B. DEL NEGOZIO con annesse cantine al subalterno 56:

Si è potuto rilevare durante il sopralluogo che l'unità ad uso negozio è stata fusa nello stato di fatto con il negozio al subalterno 10 staggito di cui sopra demolendo il tavolato **che lo divideva dall'unità adiacente contrariamente a quanto indicato sulla tavola di progetto.**

Pertanto dovrà essere presentata, come indicato in precedenza, una pratica edilizia in sanatoria, come già precisato al comma precedente con i costi indicati per fusione delle due unità immobiliari (ai sub. 10 e sub. 56).

Si fa inoltre notare che è stata presentata una Pratica di Domanda di Condono Edilizio, citato al comma precedente 7.1, che a tutt'oggi non è stata mai rilasciata e il cui rilascio prevede un costo.

da versare all'Ufficio Condonò, di € 500 indicativamente, come è emerso dal colloquio avuto con l'Ufficio Condonò, che concerne il frazionamento dell'unità da altri negozi adiacenti.

Costi stimati; € 500 indicativamente

Dato che lo stato di fatto dell'unità ad uso negozio risulta non conforme al disegno di progetto in quanto è presente una controsoffittatura non indicata nella tavola di progetto ed è stato demolito il tavolato che lo divideva dall'unità adiacente (di cui al subalterno 10) **NON SI ATTESTA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.**

Inoltre il tavolato che divideva le due cantine adiacenti che attualmente si presentano fuse in un'unica cantina con due accessi separati dal corridoio comune del piano cantinato che è stato demolito, **contrariamente a quanto indicato sulla tavola di progetto, e pertanto** si dovrà realizzare il tavolato divisorio che delimiti planimetricamente le due cantine e ripristini quanto indicato sulla tavola di progetto con un costo indicativo di € 500 comprensivo di intonacatura.

Costo stimato indicativo: € 500.

C. DEL MAGAZZINO al subalterno 53:

Si è rilevato dal sopralluogo che è stato realizzato e posto in aderenza alla parete perimetrale, adiacente all'accesso dalla scala di accesso esterna dal cortile comune un w.c. dotato di sanitari e di tavolati su due lati che lo delimitano **che non risulta indicato nella tavola di progetto in epigrafe indicata.**

Costi stimati complessivi: € 600 (per la demolizione del w.c.).

Dato che lo stato di fatto dell'unità risulta **NON CONFORME AL DISEGNO DI PROGETTO NON SI ATTESTA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.**

COSTI TOTALI DI CUI AI PUNTI A-B-C:

€ 5.600.

7.3. Conformità catastale:

A. DEL NEGOZIO con annesse cantine al subalterno 10:

È stata realizzata una controsoffittatura per alloggiare le condotte dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento **che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale.**

Si è potuto rilevare durante il sopralluogo che l'unità ad uso negozio è stato fuso nello stato di fatto con il subalterno 56 staggito demolendo il tavolato **che lo divideva dall'unità adiacente contraria-**

mente a quanto indicato sulla planimetria catastale.

Inoltre è stata realizzato un soppalco a cui si accede mediante una scala metallica avendo demolito il tavolato che delimita l'antibagno posto frontalmente al servizio **contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale.**

Per la cantina identificata con il N, 9 non è presente la finestrella posta sulla parete di sinistra dell'accesso alla stessa cantina **contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale.**

Dopo la demolizione del soppalco e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, presentare un DOCFA per fusione delle due unità immobiliari e un aggiornamento della planimetria catastale delle cantine che riguardino sia le due cantine annesse al subalterno 10 che quelle annesse al subalterno 56 con un costo preventivato di € 1.200.

Costo stimato: € 1.200 per costo professionale per la presentazione del DOCFA.

Pertanto NON SI PUÒ ATTESTARE ATTUALMENTE LA CONFORMITÀ CATASTALE rispetto alla planimetria dell'unità agli atti del NCEU di Milano.

B. DEL NEGOZIO con annesse cantine al subalterno 56:

Si è potuto rilevare durante il sopralluogo che l'unità ad uso negozio è stato fuso nello stato di fatto con il subalterno 10 staggito demolendo il tavolato **che lo divideva dall'unità adiacente contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale.**

Come già indicato in precedenza i costi per la fusione catastale con rappresentazione della controffittatura sono stati in precedenza evidenziati.

Inoltre il tavolato che divideva le due cantine adiacenti annesse all'unità immobiliare si presentano fuse in un'unica cantina con due accessi separati dal corridoio comune del piano cantinato **contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale.**

Come già segnalato i costi per la realizzazione di tale tavolato divisorio che ripristini la conformità catastale sono stati in precedenza evidenziati.

Inoltre le due cantine sulle planimetrie catastali indicano, per ciascuna cantina, una finestrella che risultano murate **contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale.**

Dopo la presentazione della pratica edilizia in sanatoria si dovrà procedere, come già indicato, ad un aggiornamento della planimetria catastale anche delle cantine annesse con i costi già indicati in precedenza.

Pertanto NON SI PUÒ ATTESTARE ATTUALMENTE LA CONFORMITÀ CATASTALE rispetto alla planimetria dell'unità agli atti del NCEU di Milano.

C. DEL MAGAZZINO al subalterno 53:

Si e' rilevato dal sopralluogo effettuato che e' stato realizzato e posto in aderenza alla parete perimetrale, adiacente all'accesso un w.c. dotato di sanitari e di tavolati che lo delimitano **che non risulta indicato sulla planimetria catastale.**

Dopo la demolizione sia dei sanitari che dei tavolati che lo delimitano e la ricostruzione della porta di accesso fronte retro l'unità immobiliare sarà conforme alla planimetria catastale.

Pertanto NON SI PUÒ ATTESTARE ATTUALMENTE LA CONFORMITÀ CATASTALE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA DELL'UNITÀ AGLI ATTI DEL NCEU DI MILANO.

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:

DEL NEGOZIO con annesse cantine al subalterno 10:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	22,5	100%	22,5
retro negozio	mq.	25,5	60%	15,3
N. 2 cantine	mq.	8,0	25%	2,0
		56,0		39,8
		mq. lordi		mq. commerciali

DEL NEGOZIO con annesse due cantine al subalterno 56:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	39,0	100%	39,0
N. 2 cantine	mq.	22,0	25%	5,5
		61,0		44,5
		mq. lordi		mq. commerciali

DEL MAGAZZINO al subalterno 53:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
magazzino p. S1	mq.	48,0	100%	48,0
		48,0		48,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/ MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Negozi

Stato conservativo: normale

Valore mercato prezzo min. 1.950 / prezzo max. 3.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 12.0/ prezzo max. 19.50 (Euro/mq x mese)

Non sono presenti valori con destinazione magazzino.

Fonti d'informazione

-FIMAA

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: Milano

Zona: SUD/ AGRIPPA-ABBIATEGRASSO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Negozi

Stato conservativo: normale

Valore mercato prezzo min. 1.200 (Euro/mq) / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

Depositi/Magazzini: prezzo min. 500 (Euro/mq) / prezzo max. 600 (Euro/mq)

-Borsino Immobiliare

Quotazioni 2025

Posizione-zona: Semiperiferia/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

-Negozi

Quotazioni unità immobiliare ad uso commerciale

Valore minimo Euro 1.070 – Valore medio: Euro 1.319 - Valore massimo Euro 1.568

Quotazioni 2025

Posizione-zona: Semiperiferia/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

-Magazzini

Valore minimo Euro 280 – Valore medio: Euro 392 - Valore massimo Euro 505

9.3. Valutazione LOTTO 02

NEGOZIO CON ANNESSE N. 2 CANTINE al SUB 10

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio con cantine	C1	39,8	€ 1.800,00	€ 71.640,00
				€ 71.640,00

NEGOZIO CON ANNESSE N. 2 CANTINE al SUB 56

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
negozio con cantine	C1	44,5	€ 1.800,00	€ 80.100,00
				€ 80.100,00

MAGAZZINO al SUB 53

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
magazzino	C2	48,0	€ 700,00	€ 33.600,00
				€ 33.600,00

Totale valutazione Lotto 02: € 186.240,00
--

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 02	€ 186.240,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.312,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.800,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 3.294,65
Prezzo base d'asta LOTTO 02 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 166.833,35
arrotondato	€ 167.000,00

Decurtazione per stato occupativo:

Prezzo base d'asta LOTTO 02 al netto delle decurtazioni **NON SI RILEVA IL CASO**

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti locativi come dichiaratoci dall'Agenzia delle Entrate.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Gli immobili **non risultano frazionabili dal punto di vista edilizio.**

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

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: 28/04/2026

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Cartografia
2. Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa
3. Certificati degli esecutati
4. Dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
5. Titoli di provenienza
6. Ispezioni ipotecarie
7. Dichiarazione dell' Amministratore del Condominio sulle spese insolute
8. Regolamento di condominio
9. Pratica edilizia e disegno di progetto
10. Domanda di Condono
11. Licenza d'uso
12. Documentazione fotografica