

ALLEGATO 8  
**Copia privacy perizia di stima**



**Tribunale di Milano**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

**RG. 332/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**  
Custode: **Avv. Cristina Reina**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

Milano, Viale Giovanni da Cermenate n. 41



<b>INDICE</b>	
<b>RIEPILOGO SINTETICO</b>	<b>3</b>
<b>1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI</b>	<b>4</b>
1.1 Descrizione dei beni	
1.2 Quota e tipologia dei beni pignorati	
1.3 Identificazione al Catasto Fabbricati	
1.4 Coerenze	
1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni <i>di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione</i>	
<b>2 DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>6</b>
2.1 Descrizione sommaria di quartiere e zona	
2.2 Caratteristiche descrittive esterne fabbricato	
2.3 Caratteristiche descrittive interne	
2.4 Certificazione Energetica	
2.5 Dichiarazioni di conformità degli impianti	
2.6 Certificazione di idoneità statica	
<b>3 STATO OCCUPATIVO</b>	<b>9</b>
3.1 Detenzione dei beni	
3.2 Esistenza contratti di locazione	
<b>4 PROVENIENZA</b>	<b>9</b>
4.1 Proprietà attuale	
4.2 Precedenti proprietà	
<b>5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>12</b>
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
5.3 Eventuali note/osservazioni	
<b>6 CONDOMINIO</b>	<b>13</b>
6.1 Spese di gestione condominiale	
6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	
6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili	



<b>7</b>	<b>VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE</b>	<b>14</b>
7.1	Verifica urbanistica	
7.2	Verifica edilizia	
a	Storia edilizia	
b	Difformità riscontrate	
c	Regolarizzazione	
7.3	Verifica catastale	
a	Storia catastale	
b	Difformità riscontrate	
c	Regolarizzazione	
<b>8</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>17</b>
8.1	Informazioni relative alla consistenza	
8.2	Calcolo	
<b>9</b>	<b>STIMA</b>	<b>18</b>
9.1	Criterio di stima	
9.2	Fonti di informazione	
9.3	Valutazione	
9.4	Adeguamenti e correzioni alla stima	
<b>10</b>	<b>GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'</b>	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>CRITICITA' DA SEGNALARE</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE</b>	<b>20</b>



**RIEPILOGO SINTETICO****Milano, Viale Giovanni da Cermenate n. 41**

<b>CORPO</b>		<b>Categoria</b>	<b>Piano</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>A</b>	<b>Negozi</b>	C/1	T	<b>fg. 579, mapp. 157, sub. 726</b>
<b>B</b>	<b>Cantina</b>	C/2	S1	<b>fg. 579, mapp. 157, sub. 60</b>
<b>C</b>	<b>Locale ex portineria</b>	A/4	T	<b>fg. 579, mapp. 157, sub. 52</b>

**STATO OCCUPATIVO**

Al sopralluogo: il CORPO A risultava occupato dal Conduttore con attività commerciale in essere; il CORPO B e il CORPO C risultavano ingombri di materiali del Debitore.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, il CORPO A risulta oggetto di contratto di locazione n. 14487 Serie 3T, stipulato il 01.11.2019 e registrato il 27.11.2019 presso l'Ufficio di MI2 con durata dal 01.11.2019 al 31.10.2025. I CORPI B e C non sono oggetto di contratti.

**COMPROPRIETARI non debitori**

Nessuno.

**PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

da libero:	€ 89.000,00
<b>da occupato (*):</b>	<b>€ 79.000,00</b>

(\*) decurtazione del 15% del valore del CORPO A



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****Milano, Viale Giovanni da Cermenate n. 41****CORPO A - negozio****1.1. Descrizione del bene**

Negozio a piano terra di due luci con retro-negozio e servizio igienico. Accesso da strada su vetrina e accesso posteriore dal retro-negozio su ballatoio e androne. Presente sopralco con scala di accesso e struttura in ferro.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di: [REDACTED] per la quota 1/1. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

**1.3. Identificazione a Catasto Fabbricati (All.1.1 - All. 1.2)**

Intestati: [REDACTED],  
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi: **foglio 579 mappale 157 sub. 726.**

Dati classamento: categoria C/1 – zona censuaria 2 - classe 5 – consistenza 38,00 m<sup>2</sup> – superficie catastale 48,00 m<sup>2</sup> - rendita € 1.116,68.

Indirizzo: Viale Giovanni da Cermenate n. 41 – piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 01.10.2013 - pratica n. MI0495511 (n. 98866.1/201);
- variazione del 10.12.2012 - pratica n. MI0872847 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 104706.1/2012).

**1.4. Coerenze**

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'elaborato planimetrico, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): corridoio e vano scale comuni mapp. 713; altra unità immobiliare (CORPO C sub. 52); androne comune mapp. 713; Viale Giovanni da Cermenate.

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

Nessuna.

**CORPO B - cantina****1.1. Descrizione del bene**

Cantina a piano primo interrato.



**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di: [REDACTED] per la quota 1/1. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

**1.3. Identificazione a Catasto Fabbricati (All.1.1 - All. 1.3)**

Intestati: [REDACTED],  
proprietà 10000/10000.

Dati identificativi: **foglio 579 mappale 157 sub. 60.**

Dati classamento: categoria C/2 – zona censuaria 2 - classe 2 – consistenza 10,00 m<sup>2</sup> – superficie catastale 12,00 m<sup>2</sup> - rendita € 10,85.

Indirizzo: Viale Giovanni da Cermenate n. 41 – piano S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 17.09.2018 - pratica n. MI0361594 per aggiornamento planimetrico (n. 123875.1/2018);
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- variazione del 10.11.1989 in atti dal 18.02.1999 FIN 98/99 (n. 64719/1989);
- impianto meccanografico del 30/06/1987 (precedente identificativo Sezione Urbana TI, foglio 10, mappale 6263, sub. 11 – A/4 ai piani S1, 2).

**1.4. Coerenze**

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'elaborato planimetrico, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): terrapieno sottostante cortile comune; altra cantina proprietà di terzi; corridoio comune sub. 720; vano comune sub. 720.

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

Nessuna.

**CORPO C – locale ex portineria****1.1. Descrizione del bene**

Locale ex portineria a piano terra.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di: [REDACTED] per la quota 1/1. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

**1.3. Identificazione a Catasto Fabbricati (All. 1.1 e All. 1.4)**

Intestati: [REDACTED],  
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.



Dati identificativi: foglio 579 mappale 157 sub. 52.

Dati classamento: categoria A/4 – zona censuaria 2 - classe 4 – consistenza 1 vano – superficie catastale 12,00 m<sup>2</sup> - superficie catastale escluse aree scoperte 12,00 m<sup>2</sup> - rendita € 100,71.

Indirizzo: Viale Giovanni da Cermenate n. 41 – piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- variazione del 10.11.1989 in atti dal 18.02.1999 FIN 98/99 (n. 64715/1989);
- impianto meccanografico del 30/06/1987 (precedente identificativo Sezione Urbana TI, foglio 10, mappale 6263, sub. 6 – A/4 ai piani S1, T, 1).

#### 1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'elaborato planimetrico, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): androne comune sub. 713; altra unità immobiliare (CORPO A sub. 726); vano scale/pianerottolo comuni sub. 713.

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. 2)

### 2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Milano, periferia sud, adiacenza Quartiere Stadera.

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

Servizi offerti dalla zona: presenza di plurime attività al dettaglio e servizi.

Principali collegamenti pubblici: fermata tram linee 3 e 15 a 150/200 metri su Via Meda e su Via Pezzotti. Autobus 95, 83, 172, 147 a 100 metri su Viale Cermenate. Fermata linea M2 Famagosta a 1.1 Km. Cavalcavia Schiavoni/Piazza Maggi per imbocco A7 e A50 a 700 metri. Navigli Pavese a 400 metri.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente analisi è un edificio degli anni Trenta del Novecento, di otto piani fuori terra oltre interrato e sottotetto. Gli ultimi due piani derivano da una sopraelevazione degli anni Cinquanta.

Condizioni generali fabbricato: le condizioni del fabbricato sono complessivamente discrete.

#### Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura a falde.



Strutture	muratura piena e c.a.
Ascensore	presente, non all'interrato.
Finiture	intonaco tinteggiato e cemento decorativo nella zoccolatura.
Pavimentazione	<u>androne, ballatoio:</u> gres ingelivo; <u>pianerottoli:</u> piastrelle in graniglia; <u>corridoi cantine e cortile interno:</u> battuto di cemento.
Ingresso	portone in legno.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### **CORPO A - negozio**

**Altezza interna:** metri 4.24-4.27 circa; bagno metri 2.40 circa. **Nota.** Presente soppalco non regolare con altezza sottostante pari a metri 2.31 circa e altezza soprastante pari a metri 1.92 circa.

**Condizioni generali:** lo stato manutentivo dell'unità è complessivamente sufficiente, con finiture datate e in parte deteriorate.

#### **Caratteristiche descrittive**

Esposizione	a sud su Viale G. da Cermenate e a nord su ballatoio comune.
Infissi esterni	vetrine su Viale G. da Cermenate in ferro e vetro singolo; finestra su ballatoio in legno e vetro singolo.
Porta ingresso	su vetrina, in ferro e vetro singolo; verso ballatoio, doppi portoncini in legno.
Porte interne	in legno laccate, scorrevoli.
Pavimenti	piastrelle ceramiche in bagno; moquette nel retrobottega (in cattive condizioni); laminato nei locali su strada; soppalco con rivestimento in moquette per la scala di accesso e in pannelli di legno grezzo.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	intonaco tinteggiato; porzione rivestita con perline in legno; bagno piastrelle ceramiche.
Bagno	cieco, dotato di tazza e lavabo. Presente aspirazione forzata (vortice) con tubo di espulsione aria corrente nel retro-negozio con foro in facciata verso il ballatoio posteriore.



### **Impianti**

Elettrico	in parte sottotraccia, in parte in canalina esterna; da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Termico	come riferito dagli occupanti, non presente impianto di riscaldamento né di produzione acqua calda; presente dual split con unità esterna su ballatoio posteriore.

### **CORPO B - cantina**

Non è stato possibile accedere al vano in quanto l'occupante non disponeva delle chiavi. Dalla porta in legno è stato possibile scattare fotografie del vano rilevando. Pareti in c.a. e muratura piena con presenza di tubazioni condominiali passanti. Il vano è apparso ingombro di masserizie varie.

**Altezza interna:** metri 2.08 circa.

**Condizioni generali:** lo stato manutentivo è sufficiente per l'uso cui è destinata.

### **CORPO C – locale ex portineria**

Locale ex portineria con accesso da androne comune mediante originale porta in legno e vetro, con finestra su cortile. L'accesso è stato difficoltoso in quanto il vano è risultato ingombro di oggetti da non consentire l'apertura completa della porta. Per quanto potuto visionare si è rilevata la presenza di: un lavabo; impianto elettrico in canalina esterna; attacchi verosimilmente di un precedente boiler elettrico; tubo corrente a plafone. Le pareti sono apparse in parte intonacate, in parte rivestite in carta da parati.

**Altezza interna:** metri 4.25 circa.

**Condizioni generali:** per quanto visibile, lo stato riscontrato è scarso. Tuttavia, stante l'ingombro di oggetti, non è stato possibile rilevare con precisione le condizioni del locale, con evidenza di eventuali porzioni deteriorate.

#### **2.4. Certificazione energetica**

Per il CORPO A, non presente. Per il CORPO B e il CORPO C, non presente e non necessaria (il CORPO C è attualmente classato A/4 anche se non presenta le caratteristiche per essere tale).

#### **2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti**

Non rilevate.

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Nella documentazione edilizia fornita dal Comune del Nulla Osta del 1935, presente Relazione di collaudo delle opere in cemento armato. A seguito di richiesta della sottoscritta all'Amministrazione di Condominio in merito alla redazione di CIS, lo studio riferiva non essere stato presentato.



### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione dei beni

L'accesso è stato effettuato in data 02.07.2024 alla presenza del Custode nominato e del debitore oltre ai Conduttori dei locali per quanto concerne il CORPO A. Da certificato anagrafico fornito dal Custode, il [REDACTED] risulta residente in Milano, Viale Giovanni da Cermenate n. 41 (All. 3.1).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4 ha fornito il contratto di locazione commerciale n. 14487 Serie 3T, stipulato il 01.11.2019 e registrato il 27.11.2019 presso l'Ufficio MI2 con durata dal 01.11.2019 al 31.10.2025 (All. 3.2). Il contratto risulta stipulato tra il Debitore e la Società [REDACTED]. Il contratto si riferisce al solo CORPO A. Viene indicato che la locazione ha durata 6 anni, con rinnovo tacito ogni sei anni "a meno che sopraggiunga disdetta da una parte rivolta all'altra da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. almeno 30 giorni prima della scadenza. Sia il conduttore che il locatore conservano in ogni caso la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi della legge 392/1978 comunicando la disdetta a mezzo raccomandata A.R. da inviare con un preavviso di almeno quattro mesi". Il canone di locazione stabilito ammonta a € 8.863,96 annui "da pagarsi in nn. 4 rate trimestrali di € 2.215,99 composte da pigione per € 2.115,99, spese condominiali € 100,00".

### 4. PROVENIENZA

#### 4.1. Attuale proprietà

#### CORPO A e CORPO C

##### - dal 14 gennaio 2013

C [REDACTED] per la quota 1/1.

In forza di atto di divisione Notaio [REDACTED] in data 14.01.2013 rep. 62351/23560, trascritto a Milano 1 in data 04.02.2013 ai nn. 6376/4809 (All. 4.1).

**Viene assegnata a [REDACTED] già proprietario per 3/12, la piena proprietà dei CORPI A e C.** La divisione viene fatta tra il Debitore e i signori: [REDACTED]

Alla data della divisione (14.01.2013), la proprietà dei beni CORPO A e CORPO C, oltre ad altri beni, era così ripartita:

- piena proprietà di 3/12 per [REDACTED];
- piena proprietà di 3/12 per [REDACTED];
- piena proprietà di 1/12 e nuda proprietà di 2/12 per [REDACTED];



- piena proprietà di 1/12 e nuda proprietà di 2/12 per [REDACTED];
- usufrutto di 2/12 per [REDACTED]

per successione in morte di [REDACTED] (il Debitore e [REDACTED]) e in morte di [REDACTED] ([REDACTED]).

Al debitore sono assegnati i beni CORPI A e C con la premessa che: "Il) Si fanno a rispettiva tacitazione ed a titolo di divisione irrevocabile, i seguenti assegni: LOTTO 1. Al dividente signor [REDACTED] che per sua quota di diritto pari a 3/12 (tre dodicesimi) accetta la piena proprietà". In merito al regime patrimoniale viene specificato che: "il signor [REDACTED] [dichiara] di essere coniugato attualmente in regime di separazione di beni e che quanto in contratto è suo bene personale".

## CORPO B

### - dal 31.12.1991

[REDACTED], per la quota 1/1.

In forza di atto di divisione Notaio [REDACTED] del 31.12.1991 rep. 52593/4462, trascritto a Milano il 20.01.1992 ai n. 4774/3835. **(All. 4.2). Viene assegnata a [REDACTED], già proprietario per 3/12, la piena proprietà del CORPO B.** La divisione viene fatta tra il Debitore e i signori: [REDACTED]

Come indicato per i CORPI A e C, anche per il CORPO B alla data della divisione (31.12.1991), la proprietà del bene, oltre ad altri beni, era così ripartita:

- piena proprietà di 3/12 per [REDACTED];
- piena proprietà di 3/12 per [REDACTED];
- piena proprietà di 1/12 e nuda proprietà di 2/12 per [REDACTED];
- piena proprietà di 1/12 e nuda proprietà di 2/12 per [REDACTED];
- usufrutto di 2/12 per [REDACTED].

per successione in morte di **BATTAGLINI Luigia** (il Debitore e [REDACTED]) e in morte di [REDACTED] ([REDACTED]).

Nell'atto viene specificato che: "dell'asse ereditario del signor [REDACTED] faceva parte la quota di 1/2 e dell'asse ereditario della signora [REDACTED] la residua quota di 1/2 del seguente stabile sito in Milano, Via Giovanni da Cermenate n. 41, così censito alle partite 1037473 e 1037474, Sezione Ticinese, fg. 10 mappali 4574, 6263, 7373, 9537, attualmente corrispondenti ai mappali n. 157, 158, 159 e 160 del foglio 579; che i suddetti risultano dunque attualmente di comproprietà dei signori [REDACTED] in ragione di 1/4 ciascuno [nelle premesse [REDACTED] era richiamata quale usufruttuaria della porzione in eredità di [REDACTED]; che i componenti intendono ora procedere alla parziale divisione dell'immobile suddetto assegnandosi unicamente le unità immobiliari ad uso abitativo".

Con riferimento alla situazione catastale, viene specificato che: "le unità suddette sono state variate; per collegamento tra mappa cessata e mappa revisionata con denunce presentate all'U.T.E. di Milano il 10 novembre 1989 ai n.ri 64737, 64738, 64739, 64740, 64741, 64742, 64743, 64744 così che esse risultano attualmente da allibrarsi al



foglio 579, mappale 157, con gli stessi subalterni; [...] per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni con scheda presentata all'U.T.E. di Milano in data 10 novembre 1989 al n. 64715 relativamente all'unità di cui al sub. 6 ora nuovi subb. 52, 53, 54 del mapp. 157; [...] con scheda presentata all'U.T.E. di Milano in data 10 novembre 1989 al n. 64719 relativamente all'unità di cui al sub. 11 ora nuovi subb. 59 e 60 del mapp. 157". È dunque richiamata sia la variazione che ha generato il CORPO B, che sarà oggetto di assegnazione, sia la variazione che ha generato il CORPO C. In merito allo stato patrimoniale, era specificato che il debitore dichiarava di essere celibe.

Il CORPO B è assegnato al debitore come pertinenza dell'appartamento al sub. 37 (bene indicato nell'atto con il n. 8 tra gli immobili assegnati a [REDACTED]). Si legge con riferimento all'appartamento sub. 37: "a detta unità immobiliare compete vano di cantina al piano cantinato censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 579, mapp. 157, sub. 60"

**Nota.** L'atto di conferma richiamato nella Certificazione notarile in atti Notaio [REDACTED] del 02.07.2020 rep. 16594/11750, trascritto in data 08.07.2020 ai nn. 43342/27601 non si ritiene interessare la presente analisi in quanto si riferisce a conferma del precedente atto di divisione in merito alla normativa urbanistica per quanto concerne il bene oggetto di compravendita. È utile indicare comunque che il bene oggetto di compravendita è proprio il sub. 37, rispetto al quale nella divisione la cantina era indicata come pertinenza, che viene alienato nell'atto del 2020 senza cantina, con il solo solaio.

#### 4.2. Ante ventennio

##### - **dal 13.12.1981**

[REDACTED] divengono proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  (e dunque **per 3/12 ciascuno**) dello stabile in Viale Giovanni da Cermenate n. 41 (e dunque anche dei beni CORPI A, B, C) per **successione legittima in morte di [REDACTED]**, dichiarazione di successione registrata a Milano in data 11.06.1982 al n. 4179 vol. 74, trascritta a Milano il 12.05.1984 ai nn. 21579/16486 (**All. 4.3**). Non rilevata accettazione di eredità.

##### - **dal 04.01.1971**

[REDACTED] divengono proprietarie della restante quota di  $\frac{1}{2}$  del fabbricato (e dunque anche dei beni CORPI A, B, C) per **successione legittima in morte di [REDACTED]** (denuncia di successione registrata a Milano in data 08.04.1971 al numero 2357). Da visione degli atti cartacei presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti trascrizioni:

- R.G. 30953 del 19.04.1972 – indicata come "Succ.": i beni sono indicati come  $\frac{1}{2}$  del fabbricato in Viale G. Da Cermenate 41 partita 3457 foglio 10 mappali 6263, 7373, 4574;
- R.G. 80294 del 07.11.1972 – indicata come "Acc. Ered.": non vengono specificati i beni.

[REDACTED], erano divenuti proprietari per eredità della quota di  $\frac{1}{2}$  dello stabile (dall'elenco delle formalità a favore dei due rilevate presso Milano 3 in Conservatoria si rilevano una accettazione di eredità trascritta in data 15.07.1963 R.G. 41850 e una successione trascritta in data 24.08.1963 a n. 15178). Il palazzo di cui fanno parte i beni oggetto di analisi è stato edificato negli anni Trenta da [REDACTED].



## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti [REDACTED] alla data del 29.04.2024 (**All. 5.1**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano in data 11.11.2024 (**All. 5.2**), si evince che su beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

### 5.1. 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**  
Nessuno.

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

- **Iscrizioni**
  - **Ipoteca volontaria**  
Nessuna.
  - **Ipoteca giudiziale**  
Nessuna.
  - **Ipoteca legale** (ipoteca conc. amministrativa/riscossione)  
Nessuna.
- **Pignoramenti**
  - **Pignoramento**  
A favore di: [REDACTED].  
Contro: [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota 1/1.  
Derivante da: atto giudiziario in data 29.03.2024 rep. 6323.  
Trascritto a: Milano 1 in data 24.04.2024 rep. 27792/21040.
- **Altre trascrizioni**  
Presente pignoramento trascritto il 20.10.2017 ai nn. 74195/50343 annotato di cancellazione in data 15.11.2019 n. 12047.



**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6. CONDOMINIO****6.1. Spese di gestione condominiale**

Lo stabile è amministrato dallo Studio Amministrativo [REDACTED]  
[REDACTED] (All. 6.1).

Le unità oggetto di analisi sono così individuate nell'anagrafica condominiale:

- **CORPO A:** cod. 2 (l'Amministratore riferisce che in archivio risulta sub. 48);
- **CORPO B:** cod. 83;
- **CORPO C:** cod. 1.

Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al Regolamento di Condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo studio ha risposto indicando quanto segue:

- consuntivo 2023 (01.01.2023-31.12.2023):
  - CORPO A: € 203,86 (presente debito 2022 per € 580,10);
  - CORPO B: € 13,39 (presente debito 2022 per € 35,41);
  - CORPO C: € 16,29 (presente debito 2022 per € 47,33).
- preventivo 2024 (01.01.2024-31.12.2024):
  - CORPO A: € 343,09;
  - CORPO B: € 21,64;
  - CORPO C: € 27,99.

Cause in corso. Dall'Amministrazione è stato riferito che non vi sono procedimenti giudiziari condominiali.

Opere straordinarie. Con riferimento all'ultima Assemblea del 18.07.2024, è stata approvata la realizzazione della linea vita. Non è stata approvata la partecipazione alla spesa per sistemazione muro di confine con cantiere di Via Vivarini.

Eventuali problematiche strutturali. Non riferito nulla in merito.

Millesimi. L'Amministrazione ha indicato, con riferimento alla proprietà, i seguenti: CORPO A: 21,46/1000; CORPO B: 1,01/1000; CORPO C: 2,80/1000.

**AVVERTENZA**

**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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, 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 e/o per ogni altra spesa/problematica inerente all'unità.**



## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si richiama quanto contenuto nel **Regolamento di Condominio (All. 6.2)** fornito dall'Amministrazione, con relativi allegati, che è stato approvato in data 03.04.2009. All'articolo 5.4 viene specificato che: *"i Condomini frontisti, proprietari dei ripiani porticati, antistanti le unità immobiliari, contraddistinte nella planimetria generale con grafia a triangolo, a propria cura e spesa, previa le opportune pratiche amministrative (DIA) e senza che occorra alcun benestare da parte del condominio, hanno la facoltà di chiudere, in parte o in toto tali spazi, con strutture in metallo e vetro, purché le opere, se realizzate, abbiano tutte le stesse caratteristiche, finitura e colore di quelle esistenti, e purché fattura e tipo di tali opere siano deliberate e approvate da assemblea, previa presentazione del progetto"*. Si evidenzia che nelle divisioni non è specificata la proprietà "dei ripiani porticati" così descritti nel Regolamento.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il CORPO A presenta servizio igienico accessibile ed è accessibile dalla strada previo superamento di gradino (16 cm circa) con previsione di rampa mobile. Il CORPO B non è accessibile in quanto a piano interrato senza ascensore né servoscala. Il CORPO C è a piano terra e presenta gradino analogo al CORPO A.

# 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

## 7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano, approvato con Delibera di C.C. del 14/10/2019 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020, in:

- TUC – Tessuto Urbano Consolidato;
- Tessuto urbano di recente formazione;
- Tessuti urbani compatti a cortina;
- ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile;
- Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico;
- Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi);
- Sensibilità paesaggistica media – classe 3 - Ambito di prevalenza del paesaggio urbano;
- Fattibilità con modeste limitazioni – II.

## 7.2. Verifica edilizia

### a. Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Milano per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile.

### Atti di Fabbrica

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di analisi è stato edificato in forza di **Nulla Osta atti 67856/12472/1931 del 30.03.1931**, con **licenza di occupazione del 20.01.1934 n. 61 (All. 7.1)**.



A piano terra viene concessa il Nulla Osta all'occupazione di 5 locali uso negozio, 4 locali uso retro, 1 locale portineria, 1 cucina.

Il fabbricato venne sopraelevato di due piani con **Nulla Osta del 07.10.1952 atti n. 130788/23134/1952** e successiva **Licenza di Occupazione n. 993 del 31.08.1954 (All. 7.2)**. In tale Licenza viene graficamente rappresentata la scala esterna di accesso alle cantine, differente da quella originariamente raffigurata.

I manufatti presenti nel cortile sono stati eseguiti con Licenze a sé stanti negli anni Quaranta e Cinquanta.

#### **Pratiche successive**

**Denuncia di Inizio Attività del 16.07.1998 P.G. 186.448.400 (All. 7.3)** presentata da [REDACTED] per "accorpamento di due u.i. a uso negozio e realizzazione di servizio igienico dotato di aspirazione forzata. Adeguamento tecnologico degli impianti".

#### **b. Difformità riscontrate**

##### **CORPO A**

##### **Negozi**

L'unità immobiliare risulta complessivamente conforme sia agli Atti di Fabbrica, sia alla DIA del 1998 ad eccezione del soppalco realizzato che, per le sue caratteristiche, non può essere regolarizzato. Non è stata fornita dal Comune Fine Lavori, richiamata nell'atto di divisione di cui al precedente § 4 come prot. 319384 del 03.12.1998.

##### **CORPO B**

##### **Cantina**

Il vano cantina non è stato visionato all'interno per assenza di chiavi da parte del Debitore. Sono state eseguite foto dall'apertura sopra il vano porta e sono state prese misure dall'esterno. Parrebbe non difforme dagli Atti di Fabbrica salvo diversa posizione del vano porta. Si evidenzia tra le grafiche di cui al Nulla Osta originario del 1934 e le grafiche della sopraelevazione del 1952 sussiste la differenza nella scala di accesso al piano cantine, nel primo entro la sagoma del fabbricato, nel secondo da cortile.

##### **CORPO C**

##### **Locale ex portineria**

Non difforme dagli Atti di Fabbrica. Si sottolinea che la Licenza di Occupazione del locale è stata data come "portineria" e non come "abitazione": di questo si terrà necessariamente conto nella successiva valutazione.

#### **c. Regolarizzazione edilizia**

Con riferimento al CORPO A, stante la fine lavori per la DIA del 1998 non fornita dall'Ufficio, a fronte della non sanabilità del soppalco realizzato, si ritiene di considerare un importo indicativo pari a € 5.000,00, oltre accessori di legge, per spese tecniche, obblazioni e opere da eseguire. Per i CORPI B e C, a fronte della documentazione edilizia originaria, non si ritiene applicare un ulteriore abbattimento sul valore degli stessi.



### 7.3. Verifica catastale

#### a. Storia catastale (All.1.5)

##### CORPO A

##### Negozi

La scheda attualmente in atti deriva dalla variazione del 10.12.2012 per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni con cui sono stati soppressi gli originari subalterni 48 e 50. Tali subalterni identificavano due distinti negozi, uno con relativo retrobottega (il 48) e l'altro senza. Tali subalterni vennero costituiti in data 10.11.1989 per collegamento tra mappa cessata e mappa revisionata con cui vennero soppressi i seguenti originari identificativi: Sezione TI, foglio 10, mappale 6263, sub. 4 e sub. 3 (nelle schede originarie ai negozi erano associati anche vani cantina).

##### CORPO B

##### Cantina

Il bene come attualmente identificato sulla scheda in atti è stato costituito con variazione del 10.11.1989 per collegamento tra mappa cessata e mappa revisionata con cui venne soppresso (come da indicazione che si ritrova in visura storica) il seguente originario identificativo: Sezione TI, foglio 10, mappale 6263, sub. 11 (A/4 ai piani 2 e S1). L'origine del bene come attualmente identificato mediante tale variazione (unitamente al subalterno 59 non oggetto di analisi) è indicata nell'atto di divisione del 1991 sebbene la rappresentazione della cantina sulla scheda originaria parrebbe di dimensioni ridotte (come sopra già indicato però gli Atti di Fabbrica sono conformi).

##### CORPO C

##### Locale ex portineria

Il bene come attualmente identificato sulla scheda in atti è stato costituito con variazione del 10.11.1989 per collegamento tra mappa cessata e mappa revisionata con cui venne soppresso (come da indicazione che si ritrova in visura storica) il seguente originario identificativo: Sezione TI, foglio 10, mappale 6263, sub. 6 (A/4 ai piani 1, T e S1). L'origine del bene come attualmente identificato mediante tale variazione (unitamente ai subalterni 53 e 54 non oggetto di analisi) è indicata nell'atto di divisione del 1991 sebbene la rappresentazione del bene sulla scheda originaria sia equivoca essendo presenti unicamente indicazioni disegnate a matita costituite da un riquadro con scritta "cucina" e ulteriore scritta con iniziale "P" attigua, difficilmente leggibile.

#### b. Difformità riscontrate

Per il CORPO A si rileva la medesima difformità indicata al § 7.2 relativa al soppalco. Non è specificata l'altezza del bagno. L'ingresso attualmente avviene da una sola vetrina ma si rileva la presenza della porta anche sull'altra sebbene non in uso. Nessuna particolare osservazione in merito ai CORPI B e C, tenendo conto delle variazioni riportate anche nell'atto di divisione del 1991, se non per la categoria A/4 del CORPO C stante quanto riportato al § 7.2.



**c. Regolarizzazione**

Con riferimento al CORPO A, previa regolarizzazione delle difformità edilizie di cui al punto 7.2, la scheda si può dire conforme eccetto per l'altezza del servizio igienico. Si può procedere a ripresentare scheda con modello Docfa. I costi per spese tecniche e diritti si intendono inclusi nella decurtazione di cui al precedente § 7.2. Il CORPO C non presenta le caratteristiche per essere autonomamente una unità residenziale.

**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, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà, ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, superfici con altezza superiore a metri 1.50, e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998), misure arrotondate al m<sup>2</sup> per eccesso o per difetto.

**8.2. Calcolo**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b><u>CORPO A</u></b>				
Negozio (*)	m <sup>2</sup>	41,00	100%	41,00
Retro e bagno	m <sup>2</sup>	13,00	50%	6,50
				47,50
<b><u>CORPO B</u></b>				
Cantina	m <sup>2</sup>	12,00	25%	3,00
<b><u>CORPO C</u></b>				
Locale ex portineria (**)	m <sup>2</sup>	12,00	100%	12,00

(\*) esclusa la superficie del soppalco

(\*\*) il locale, dotato di permanenza di persone come da Licenza di Occupazione di cui al § 7.2 come "portineria" e non come "abitazione", risulta adiacente al negozio CORPO A, dunque potenzialmente collegabile allo stesso, e presenta ampia finestra su cortile oltre ad ampia porta di accesso dall'androne: stante le caratteristiche si ritiene di considerarne la consistenza al 100%.



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei beni, 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 dei beni 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 – Anno 2024 – Semestre 2, Listino della Camera di Commercio – 2024 – Semestre 1, Borsino Immobiliare – quotazioni novembre 2024, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

#### - Valori relativi all'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare

##### 1° Semestre 2024

Milano – periferica/Ortles, Spadolini, Bazzi

Codice zona: D20 – Microzona: 42 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: residenziale

##### Negozi – stato normale

valore di mercato: **min. 1.500,00 €/mq – max. 2.100,00 €/mq**

#### - Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi

##### 1° Semestre 2024

Città Settore Sud – Zona 481 – Cernusate-Ortles

##### Negozi

valore di mercato: **min. 1.500,00 €/mq – max. 2.000,00 €/mq**

#### - Valori relativi al Borsino Immobiliare

##### novembre 2024

Milano – Ortles, Spadolini, Bazzi

##### Negozi

valore di mercato: **min. 1.030,00 €/mq – max. 1.507,00 €/mq**



## 9.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
<b>CORPO A</b>	47,50 m <sup>2</sup>		
<b>CORPO B (*)</b>	3,00 m <sup>2</sup>		
<b>CORPO C (**)</b>	12,00 m <sup>2</sup>		
<b>LOTTO</b>	<b>62,50 m<sup>2</sup></b>	<b>1.600,00 €/m<sup>2</sup> (***)</b>	<b>100.000,00 €</b>

(\*) la consistenza del CORPO B è già stata considerata al 25% quale accessorio non comunicante

(\*\*) il CORPO C (sebbene classato catastalmente A/4) non possiede le caratteristiche per essere una unità residenziale autonoma, essendo comunque dotato di permanenza di persone come "portineria" (e non come "abitazione") ai sensi della Licenza di Occupazione di cui al § 7.2: stante l'adiacenza al negozio CORPO A, che lo rende dunque potenzialmente collegabile allo stesso, si ritiene di valutarlo con lo stesso valore unitario del CORPO A

(\*\*\*) a fronte della vetustà ma, altresì, stante la minor consistenza che rende l'unità maggiormente commerciabile e l'assenza di immobili con caratteristiche simili in vendita

## 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.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 5.000,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - § 7.2 e § 7.3 - *indicative* - 5.000,00 €

Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio - 626,26 €

**Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni** **89.373,74 €**  
arrotondato **89.000,00 €**

**Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (\*)** **79.375,78 €**  
arrotondato **79.000,00 €**

(\*) -15% sul valore del solo CORPO A al netto della riduzione del 5% per immediatezza della vendita giudiziaria, delle spese di regolarizzazione e delle spese condominiali insolute relative

**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

Il prezzo convenuto nel contratto indicato al § 3.2 che riguarda il CORPO A è pari a: € 2.115,99 (escluse le spese condominiali) in 4 rate, per un totale di € 8.463,96 annui.

Si può ritenere congruo ai sensi dell'art. 2923 del Codice Civile con riferimento ai valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare che, sulla base della destinazione catastale in stato normale, indica un valore di locazione compreso tra minimo 9,00 €/mq/mese e massimo 12,00 €/mq/mese.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama quanto indicato al § 4 in merito alla provenienza e ai § 7.2 e 7.3 in merito alla situazione edilizia e catastale.

## 13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

Si allegano alla presente relazione:

- 1 Documentazione catastale:
  - 1.1 Documentazione catastale comune: estratto di mappa e elaborato planimetrico
  - 1.2 Documentazione catastale CORPO A
  - 1.3 Documentazione catastale CORPO B
  - 1.4 Documentazione catastale CORPO C
  - 1.5 Documentazione catastale storica
- 2 Documentazione fotografica
- 3 Documentazione in merito allo stato occupativo
  - 3.1 Certificato anagrafico debitore
  - 3.2 Comunicazione Agenzia Entrate e contratto di locazione CORPO A
- 4 Provenienza
  - 4.1 Atto di divisione in data 14.01.2013 rep. 62351-23560
  - 4.2 Atto di divisione in data 31.12.1991 rep. 52593-4462
  - 4.3 Nota di trascrizione Denuncia Successione in data 12.05.1984
- 5 Documentazione ipotecaria ventennale
  - 5.1 Documentazione in atti: Certificazione notarile; duplo nota di trascrizione pignoramento.
  - 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 6 Documentazione Amministrazione di Condominio
  - 6.1 Stato debitorio
  - 6.2 Regolamento di Condominio fornito dall'Amministrazione di Condominio



**7** Documentazione edilizia

**7.1** Nulla Osta atti 67856/12472/1931 del 30.03.1931 e Licenza di occupazione del 20.01.1934 n. 61

**7.2** Nulla Osta del 07.10.1952 atti n. 130788/23134/1952 e Licenza di Occupazione n. 993 del 31.08.1954

**7.3** Denuncia di Inizio Attività del 16.07.1998 P.G. 186.448.400

**8** Copia privacy elaborato di stima

---

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 21 (ventuno) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al debitore via posta ordinaria e al Creditore a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 16.11.2024

L'Esperto Nominato  
arch. Alessandra Testa

