

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 406/2021

promossa da: **Red Sea Spv Srl**

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/01/2023 ore 10,15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Chieffo Idamaria**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 1:** negozio in Milano, Piazza De Angeli n.14



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5  
email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)  
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569  
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014  
Certificato En.i.c. n. 01136



**LOTTO 1**

fooglio 380, particella 582, subalterno 74

**Negoziio in Milano, Piazza De Angeli n.14**



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5  
email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)  
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569  
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014  
Certificato En.i.c. n. 01136



**INDICE SINTETICO LOTTO 1**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Milano (MI), Piazza De Angeli n. 14

Categoria: C/1 [negozio]

Dati Catastali: foglio 380, particella 582, subalterno 74

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo in uso al conduttore in forza di contratto di locazione opponibile.

**Contratti di locazione in essere**

Contratto di locazione per anni sei dal 01/03/2017 al 28/02/2023. Non vi sono termini per la disdetta, si fa riferimento agli usi e consuetudini, il canone pattuito è escluso delle spese condominiali.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 125.000,00

da occupato: € 100.000,00



## LOTTO 1

Negoziò al piano terra

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), Piazza De Angeli n. 14, negozio al piano terra, composto da un locale con vetrina su Piazza De Angeli n. 14.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

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

Intestati: \ Proprietà 1000/1000

dati identificativi: fg. 380, part. 582, sub. 74

dati classamento: cat. C/1, classe 10, consistenza 23 mq, superficie catastale 27 mq, rendita € 1.439,68

Indirizzo: Piazza Ernesto De Angeli n. 14, piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- Frazionamento del 3/10/1983 in atti da 8/07/1996 CLS PF95 (5498/1983)
- Variazione del 3/10/1983, in atti da 8/07/1994, Frazionam. (n. 5498.900/1983)
- Variazione del 20/05/1983, in atti dal 11/11/1994, Frazionam. (n. 3114.900/1983), frazionamento e fusione dei sub. 3 e 48 per generare sub. 51).

##### 1.4. Coerenze

Vano ascensore e pianerottolo comune, negozio sub. 50 di proprietà Vi.Ma.Srl, Piazza De Angeli e androne condominiale dello stabile al civico 14.

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

Nulla.

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

##### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)



Fascia/zona: Semicentrale/Sempione, Pagano, Washington

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, negozi, banca, asilo, ufficio postale, farmacia

Principali collegamenti pubblici: /MM 1 linea rossa fermata De Angeli, tram linea 1 e 27, bus di collegamento alla città di Milano.

Collegamenti stradali: a breve distanza circonvallazione esterna per collegamento alle tangenziali e alle autostrade Milano- Venezia, Milano- Varese e Milano- Torino.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nella metà degli anni 50:

- struttura: pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento e tamponamenti in forati.
- facciate: con rivestimento in klincher e marmo travertino sulla piazza De Angeli e intonaco a civile sul retro.
- accesso scale: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- tetto: con manto in tegole
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Negozi open space al piano terra con una vetrina su piazza De Angeli.

Il negozio internamente è diviso in due spazi separati da un serramento / parete rimovibile.

### Corpo A:

#### Negozi

- esposizione: unica
- pareti: normalmente tinteggiate
- pavimenti: in piastrelle effetto pietra
- infissi esterni: in ferro e doppio vetro
- imp. citofonico: non presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: riscaldamento di tipo autonomo con pompa di calore installata nel controsoffitto
- acqua calda sanitaria: non presente
- servizio igienico: non presente, possibilità di utilizzo di wc condominiale
- impianto di condizionamento: non presente



- altezza dei locali: fino a mt. 3,05 circa
- condizioni generali del negozio: buone.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-025204/13 valido fino al del 23/09/2023 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 71,53 kWh/m<sup>2</sup>a.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condominio, né ha dato prova che sia stato dato incarico ad un tecnico per la sua redazione. La verifica è obbligatoria nel Comune di Milano entro il 26 Novembre 2020 per le tutte costruzioni che abbiano più di 50 anni alla data del Novembre 2019 e non siano in possesso di collaudo statico.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 5/10/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile era in uso a un conduttore in forza di regolare contratto di locazione opponibile alla procedura.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione, dal 01/03/2017 al 28/02/2023, nel quale non viene riportata la facoltà di rinnovo e non vengono riportati i termini di disdetta.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 1/1 dal 28/12/2007, in forza di atto di compravendita del 17/11/1983, in autentica Notaio Dott. Francesco Cavallone di Milano in data 17/11/1983, rep n. 50278 trascritto a Milano 1 in data 05/12/1983 ai nn. 39787/30092.

Venditori: .....

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Oltre il ventennio il bene era di proprietà di .....

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone alla data del 27/04/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e



dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, solo per immobile alla data del 10/12/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- **Misure Penali**

nn

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

nn

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

nn

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 26/09/2012 ai nn. 48107/7126 derivante da decreto ingiuntivo del 21/09/2012, rep. n. 52071 Tribunale di Milano, a favore di Banco Popolare S.C., con sede in Verona, codice 03700430238, contro . Importo ipoteca € 600.976,69 di cui € 455.151,30 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 22/03/2021 rep. 4497 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano, trascritto il 15/04/2021 ai nn. 28517/19680 c per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Red Sea Spv Srl con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266.

- **Altre trascrizioni**

nn

**5.3. Nota : Nell'atto di provenienza del 17/11/1983 a firma del Notaio Francesco Cavallone si riporta :**

c) il servizio igienico in corte/e in comproprietà indivisa e di uso comune tra le sole unità immobiliari ad uso di negozio ai nuovi subb.74 e 51 e ad uso di deposito al nuovo sub.75, con il conseguente obbligo di manutenzione;



## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ubaldi con sede in Corso Magenta n. 45, Milano, che ha fornito le informazioni che seguono:

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 settembre al 31 agosto.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa: € 1.000,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna, come indicato dall'amministratore.

Cause in corso: nessuna, come indicato dall'amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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

nn

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

nn

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del primo settembre 1967.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso l'ufficio visure del Comune di Milano (MI)

- Lo stabile è stato edificato in forza di licenza per opere edilizie atti 216290/46466 EP 1955 del 18/12/1956 e successive varianti.
- In data 15/12/1964 è stata rilasciata licenza di occupazione n. 745, atti 189708/42090.

### 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'immobile era conforme all'ultimo stato autorizzato ad eccezione della parete mobile che divide in due spazi l'interno. Ai fini della regolarità, la parete mobile dovrà essere rimossa con un costo stimato di euro 500,00.

### 7.3. Conformità catastale

Dopo la rimozione della parete mobile, il negozio sarà di nuovo conforme all'ultima planimetria catastale ai atti.



**8 CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	26,0	100%	26,0
		<b>26,0</b>		<b>26,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**9 STIMA****9.1. Criterio di stima**

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

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) -

Periodo: 1° semestre anno 2022

Comune di Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale / Sempione, Pagano, Washington

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Valore mercato per negozio in stato conservativo ottimo:

prezzo min. 3300,00 / prezzo max. 5400,00 (Euro/mq)

Valore di locazione:

prezzo min. 20,10 / prezzo max. 32,30 (Euro/mq x mese)



## 9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C/1	26,0	€ 5.200,00	€ 135.200,00
				€ 135.200,00

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 135.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.760,00
Spese edili e catastali per regolarizzazione :	-€ 500,00
Spese condominiali medie ultimo biennio:	-€ 2.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 125.940,00
arrotondato	<b>€ 125.000,00</b>

<b>Milano (MI), piazza De Angeli n. 14 piano 1 foglio 380 particella 582 subalterno 74</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 125.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 100.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone è ritenuto congruo.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Non ricorre il caso.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nulla da evidenziare.

Milano, 9 dicembre 2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati lotto 1

1. Rilievo fotografico (n. 4 fotografie su n. 4 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 10 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 11/12/2022 (n. 7 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento (n. 19 fogli)
8. Contratto di locazione (n. 6 fogli)
9. Atti di fabbrica (n. 12 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente ed al debitore esecutato (n. 2 fogli)



**LOTTO 2**

foglio 380, particella 582, subalterno 1

**Negozi in Milano, Piazza De Angeli n.14**



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5  
email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)  
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569  
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014  
Certificato En.i.c. n. 01136



**INDICE SINTETICO LOTTO 2**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Milano (MI), Piazza De' Angeli n. 14

Categoria: C/1 [negozio]

Dati Catastali: foglio 380, particella 582, subalterno 1

**Stato occupativo**

Al sopralluogo l'immobile (negozio) è in uso al conduttore in forza di un contratto di locazione opponibile.

Il contratto di locazione è stato stipulato per la durata di anni 6, dal 01/03/2017 al 28/02/2023 ed è regolarmente registrato presso l'agenzia delle entrate, non viene riportata la facoltà di rinnovo e non vengono riportati i termini di disdetta.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 220.000,00.

da occupato: € 180.000,00



## LOTTO 2

Negozio al piano terra con una vetrina

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), Piazza De Angeli n. 14, negozio con una vetrina posto al piano terra e composto da un locale con bagno e soppalco.

##### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

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

Intestati: Proprietà 1000/1000  
 dati identificativi: fg. 380, part. 582, sub. 1  
 dati classamento: zona censuaria 2, cat. C/1, classe 10, consistenza 28 mq, superficie catastale 54 mq, rendita € 1.752,65  
 Indirizzo: Piazza Ernesto De Angeli n. 14, piano T  
 Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 01/12/2018, Pratica n. MI0466867 in atti dal 01/12/2018, Variazione di classamento (n.157514.1/2018)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 18/12/2017 Pratica n. MI0541282 in atti dal 19/12/2017 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 154667.1/2017)
- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 20/05/1983, in atti dal 9/07/1996 CLS PF 95 (n. 3112/1983)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### 1.4 Coerenze

Cortile comune, negozio del mappale 580 e civico 12, Piazza De Angeli, Negozio di terzi sub. 50 del mappale 582 e proprietà di terzi sub. 57 del mappale 582.

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

Nessuna.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Semicentrale/Sempione, Pagano, Washington

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, negozi, banca, asilo, ufficio postale, farmacia

Principali collegamenti pubblici: /MM 1 linea rossa fermata De Angeli, tram linea 1 e 27, bus di collegamento alla città di Milano.

Collegamenti stradari: a breve distanza circonvallazione esterna per collegamento alle tangenziali e alle autostrade Milano- Venezia, Milano- Varese e Milano- Torino.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nella metà degli anni 50.

- struttura: pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento e tamponamenti in forati
- facciate: con rivestimento in klincher e marmo travertino sulla piazza De Angeli e intonaco a civile sul retro.
- accesso scale: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- tetto: con manto in tegole
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Negozi al piano terra con un soppalco in ferro, bagno e una vetrina su Piazza De Angeli.

#### **Corpo A:**

##### Negozi:

- esposizione: doppia su Piazza De Angeli e cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate o con rivestimento ceramico nel bagno
- pavimenti: in parquet e ceramica nel bagno
- infissi esterni: in ferro e vetro e in legno e vetro
- porta in pvc a pacchetto nel bagno
- imp. citofonico: non presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: riscaldamento centralizzato condominiale con termosifoni
- acqua calda sanitaria: non presente



- acqua fredda; si
- servizio igienico: presente
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a mt. 3,85 circa
- soppalco con struttura in ferro e pavimento in parquet laminato
- condizioni generali del negozio: buone.

#### 2.4 Certificazioni energetiche

L'immobile risulta censito al catasto energetico al n. 15146-025204/13 valido fino al del 23/09/2023 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 71,53 kWh/m²a.

#### 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

nn

#### 2.6 Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condominio, né ha dato prova che sia stato dato incarico ad un tecnico per la sua redazione.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Defezione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 5/10/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile era in uso a un conduttore in forza di regolare contratto di locazione opponibile alla procedura.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione, dal 01/03/2017 al 28/02/2023, regolarmente registrato presso l'agenzia delle entrate, nel quale non viene riportata la facoltà di rinnovo e non vengono riportati i termini di disdetta.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1 Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 1/1 dal 28/12/2007, in forza di atto di compravendita del 17/11/1983, in autentica Notaio Dott. Francesco Cavallone di Milano in data 17/11/1983, rep. n. 50278 trascritto a Milano 1 in data 05/12/1983 al nn. 39787/30092.

Venditor \_\_\_\_\_), codice fiscale \_\_\_\_\_

#### 4.2 Precedenti proprietari

- Oltre il ventennio il bene era di proprietà di \_\_\_\_\_ con sede in Milano, codice fiscale \_\_\_\_\_



## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone alla data del 27/04/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, solo per immobile alla data del 10.12.2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- **Misure Penali**

nn

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

nn

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

nn

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 26/09/2012 ai nn. 48107/7126 derivante da decreto ingiuntivo del 21/09/2012, rep. n. 52071 Tribunale di Milano, a favore di Banco Popolare S.C., con sede in Verona, codice 03700430238, contro ' . Importo ipoteca € 600.976,69 di cui € 455.151,30 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 22/03/2021 rep. 4497 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano, trascritto il 15/04/2021 ai nn. 28517/19680 contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Red Sea Spv Srl con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266.

- **Altre trascrizioni**

nn

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Uboldi con sede in Corso Magenta n. 45, Milano, che ha fornito le informazioni che seguono:

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 settembre al 31 agosto.

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa: € 2.700,00



Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna, come indicato dall'amministratore.

Cause in corso: nessuna, come indicato dall'amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

nn

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del primo settembre 1967.

## 7.1 Pratiche edilizie reperite presso l'ufficio visure del Comune di Milano (MI)

- Lo stabile è stato edificato in forza di licenza per opere edilizie atti 216290/46466 EP 1955 del 18/12/1956 e successive varianti.
- In data 15/12/1964 è stata rilasciata licenza di occupazione n. 745, atti 189708/42090.
- In data 24/04/2003 con PG 17.377.176/2003-0 wf 1517/03 è stata depositata presso il protocollo generale del settore concessioni e autorizzazioni edilizie del comune di Milano la Denuncia di inizio attività a Nome Archia S.a.s. per modifica interna per realizzare un piccolo ripostiglio in quota senza permanenza di persone e sostituzione della vetrina, porta d'ingresso e serranda scorrevole.
- In data 17/07/2003 con PG 26.936.176/2003-0 wf 4140/03 è stata depositata presso il protocollo generale del settore concessioni e autorizzazioni edilizie del comune di Milano la Varinate in corso d'opera alla Denuncia di inizio attività a Nome Archia S.a.s. del 24/03/2003 per modifica dell'apertura del piccolo ripostiglio in quota (s.p.p.)

## 7.2 Conformità edilizia

Al sopralluogo l'immobile non era conforme alla planimetria allegata alla Dia del 17/08/2003 WF 4140/03, ultima pratica edilizia depositata presso lo sportello unico per l'edilizia del comune di Milano. Le difformità edilizie consistono in modifiche della vetrina e del serramento d'ingresso, modifiche del bagno e del piccolo soppalco sovrastante il bagno e nella costruzione di un soppalco in ferro con una scala di accesso sempre in ferro. Il soppalco, e la scala realizzata per accedervi, non sono sanabili in quanto costituiscono superficie lorda e devono pertanto essere demoliti e rimossi integralmente. La vetrina ed il bagno, previa verifica del regolamento edilizio, dei rapporti aero-illuminanti e della costruzione di un antibagno, possono essere oggetto di sanatoria. Si stima che i costi tecnici della sanatoria, della sanzione e dei costi edili per realizzare l'antibagno e per smantellare integralmente il soppalco, sono di circa € 24.000,00.

## 7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale dovrà essere aggiornata dopo le demolizioni del soppalco, delle sanatorie e della costruzione dell'antibagno, con costi stimati in € 1.000,00.



**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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna secondo la norma come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	51,0	100%	51,0
		<b>51,0</b>		<b>51,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**9 STIMA****9.1 Criterio di stima**

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

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) -

Periodo: 1° semestre anno 2022

Comune di Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale / Sempione, Pagano, Washington

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Valore mercato per negozio in stato conservativo ottimo:

prezzo min. 3300,00 / prezzo max. 5400,00 (Euro/mq)

Valore di locazione:

prezzo min. 20,10 / prezzo max. 32,30 (Euro/mq x mese)



## 9.3 Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negoziò	C/1	51,0	€ 5.300,00	€ 270.300,00
				<b>€ 270.300,00</b>

## 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.

<b>VALORE LOTTO 2</b>	€ 270.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.515,00
Spese edili e catastali per regolarizzazione :	-€ 25.000,00
Spese condominiali medie ultimo biennio:	-€ 5.200,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 226.585,00</b>
arrotondato	<b>€ 225.000,00</b>

Milano (MI), piazza De Angeli n. 14 piano: 1  
 foglio 380 particella 582 subalterno 1

**Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero": € 225.000,00**  
 Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "occupato": € 180.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;  
 valutati a corpo e non a misura

**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 forfetario 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 canone non è ritenuto congruo ai prezzi di mercato.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso.

**CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nulla da evidenziare.

Milano, 9 Dicembre 2022

L'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati lotto 2

1. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 10 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 11/12/2022 (n. 7 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento (n. 19 fogli)
8. Contratto di locazione (n. 5 fogli)
9. Pratiche edilizie (n. 30 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente ed al debitore esecutato (n. 2 fogli)



## **LOTTO 3**

foglio 380, particella 582, subalterni 50 -57

**Negoziò in Milano, Piazza De Angeli n.14**



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



**INDICE SINTETICO LOTTO 3****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano (MI), Piazza De Angeli n. 14

Il bene oggetto di procedura è un negozio posto al piano terra con bagno e antibagno, censito presso il catasto fabbricati da due distinti subalterni 50 e 57. Il subalterno 57, sebbene nello stato di fatto sia parte integrante del negozio, catastalmente è ancora censito come abitazione, nella planimetria catastale viene rappresentato come abitazione avente accesso dal pianerottolo comune del condominio. Nell'atto di provenienza e nella planimetria catastale il negozio (subalterno 50) ha annessa una cantina posta al piano interrato dello stabile e con accesso dal cortile comune del condominio. Durante il sopralluogo si è accertato che la cantina è in uso al condominio come locale contatori fin dalla costruzione dello stabile. Lo scrivente presume che sia stata oggetto di permuta con altra cantina non identificata e che tale permuta non sia stata oggetto di modifica nè in catasto, nè in conservatoria. La cantina sarà oggetto di stralcio dalla perizia.

Dati catastali del bene:

Categoria: C/1 [negozio]

Dati Catastali: foglio 380, particella 582, subalterno 50

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 380, particella 582, subalterno 57

**Stato occupativo**

Al sopralluogo l'immobile oggetto di procedura è in uso al conduttore in forza di un contratto di locazione del quale non è stata fornita la registrazione presso l'agenzia delle entrate.

Il contratto di locazione è stato stipulato per la durata di anni 6, dal 01/06/2006 al 31/05/2012 con facoltà di rinnovo per anni sei e così di seguito in assenza di disdetta da inviare a mezzo raccomandata prima della scadenza della locazione.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 295.000,00

da occupato: € 235.000,00



## **LOTTO 3**

**Negozi al piano terra con una vetrina**

### **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

#### **CORPO: A**

##### **1.1 Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), Piazza De Angeli n. 14, negozio con una vetrina al piano terra con bagno e antibagno.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di .....  
Il pignoramento grava su entrambi i subalterni 50 e 57.

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

Intestati: ....., Proprietà **1000/1000**

dati identificativi: **fg. 380, part. 582, sub. 50**

dati classamento: zona censuaria 2, cat. C/1, classe 10, consistenza 34 mq, superficie catastale 39 mq, rendita € 2.128,22

Indirizzo: Piazza Ernesto De Angeli n. 14, piano S1- T

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 20/05/1983 in atti dal 09/07/1996 CLS PF'95( N. 3113/1983), il subalterno 2, fg 380, part. 582 è variato nella consistenza per attribuzione del vano cantina in base a denuncia n. 3113 del 20/05/1983 (nuovo sub.50)
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Intestati: ....., Proprietà **1000/1000**

dati identificativi: **fg. 380, part. 582, sub. 57**

dati classamento: zona censuaria 2, cat. A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 21 mq, rendita € 151,06

Indirizzo: Piazza Ernesto De Angeli n. 14, piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario



- Frazionamento del 20/05/1983 in atti dal 08/07/1996 CLS PF'95 (N. 3118/1983), il subalterno 7, fg. 380, part. 582 è variato per frazionamento in base a denuncia n. 3118 del 20/05/1983 (nuovo sub.57)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### 1.4 Coerenze

**Coerenze dei subb. 50 e 57:** cortile comune, negozio sub. 1, Piazza De Angeli, androne e scala condominiale.

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Semicentrale/Sempione. Pagano, Washington

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, negozi, banca, asilo, ufficio postale, farmacia

Principali collegamenti pubblici: /MM 1 linea rossa fermata De Angeli, tram linea 1 e 27, bus di collegamento alla città di Milano.

Collegamenti stradari: a breve distanza circonvallazione esterna per collegamento alle tangenziali e alle autostrade Milano- Venezia, Milano- Varese e Milano- Torino,

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nella metà degli anni 50.

- struttura: pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento e tamponamenti in forati
- facciate: con rivestimento in klincher e marmo travertino sulla piazza De Angeli e intonaco a civile sul retro,
- accesso scale: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- tetto: con manto in tegole
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Negoziato al piano terra con una vetrina su Piazza De Angeli, composto da una zona di vendita separata da una parete mobile dalla zona retro negozio con un bagno e antibagno.



## Corpo A:

### Negozi:

- esposizione: doppia su Piazza De Angeli e cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate o con rivestimento ceramico nel bagno
- pavimenti: in gres o similare nel negozio e ceramica nel bagno
- infissi esterni: in ferro satinato e vetro e finestra in legno con mono vetro e tapparella nel retro oltre a griglie di sicurezza
- porta in legno nel bagno
- imp. citofonico: non presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: riscaldamento centralizzato condominiale con termosifoni
- acqua calda sanitaria: non presente
- acqua fredda: si
- servizio igienico: presente
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: fino a mt. 3,85 circa
- condizioni generali del negozio: buone.

## 2.4 Certificazioni energetiche

L'immobile sub. 50, risulta censito al catasto energetico al n. 15146-025204/13 valido fino al del 23/09/2023 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 71,53 kWh/m<sup>2</sup>a. Nulla risulta per il sub. 57.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

nn

## 2.6 Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condomino, né ha dato prova che sia stato dato incarico ad un tecnico per la sua redazione.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, il bene era locato a terzi in forza di contratto di locazione e di successiva vendita del ramo di azienda. La conduttrice non ha fornito prova della registrazione del contratto.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

La conduttrice ha esibito un contratto di locazione, stipulato dal 01/06/2006 al 31/05/2012.

Nel contratto viene indicato che lo stesso è tacitamente rinnovato per anni 6 in assenza di disdetta spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione.



Il contratto fornito dalla conduttrice era privo di registrazione dell'agenzia delle entrate e nessuna prova di registrazione neanche successiva al sopralluogo è stata fornita allo scrivente.

#### 4. PROVENIENZA

##### 4.1 Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al fg 380, particella 582, **sub. 50** dal 28/12/2007, in forza di atto di compravendita del 17/11/1983, in autentica Notaio Dott. Francesco Cavallone di Milano in data 17/11/1983, rep n. 50278 trascritto a Milano 1 in data 05/12/1983 ai nn. 39787/30092.

Venditori:

- proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al foglio 380, particella 582, **sub. 57** dal 28/12/2007, in forza di atto di compravendita del 17/11/1983, in autentica Notaio Dott. Francesco Cavallone di Milano in data 17/11/1983, rep n. 50279 trascritto a Milano 1 in data 05/12/1983 ai nn. 39786/30091.

Venditori:

##### 4.2 Precedenti proprietari

- Oltre il ventennio il bene era di proprietà di \_\_\_\_\_ I con sede i \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_
- Oltre il ventennio il bene era di proprietà di \_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitranò, Notaio in Corleone alla data del 27/04/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano, solo per immobile alla data del 10.12.2022 si evince:

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

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

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 26/09/2012 ai nn. 48107/7126 derivante da decreto ingiuntivo del 21/09/2012, rep. n. 52071 Tribunale di Milano, a favore di Banco Popolare S.C., con sede in Verona, codice 03700430238, contro l. Importo ipoteca € 600.976,69 di cui € 455.151,30 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento subb. 50-57.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 22/03/2021 rep. 4497 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano, trascritto il 15/04/2021 ai nn. 28517/19680 contro l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Rea Sea Spv Srl con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266.

- **Altre trascrizioni**

nn.

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ubaldi con sede in Corso Magenta n. 45, Milano, che ha fornito le informazioni che seguono:

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 settembre al 31 agosto.

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa: € 2.900,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna, come indicato dall'amministratore.

Cause in corso: nessuna, come indicato dall'amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicati dall'amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nell'atto di provenienza del Notaio Cavallone Francesco rep. 50278 del 17/11/1983, viene indicato che il sub 50 ha la comproprietà del bagno posto nel cortile.

Il negozio è una ipote al piano terreno (primo fuo-  
 el terrai, con annesso vano di cantina al piano  
 sottoterrano e con la comproprietà, in comune con



il negozio nuovo sub.74 e con il deposito nuovo sub.75, del servizio igienico in corte, esente Al N.C.E.U. come segue:  
 foglio 180 mappale 582 sub.2 Piano T Catag.C/1 classe LP mq.34 R.C.L.5.745,  
 variato nella consistenza per attribuzione del vano di cantina in base a denuncia n.3113 del 29 maggio 1985 (nuovo sub.50);

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

NN

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del primo settembre 1967.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso l'ufficio visure del Comune di Milano (MI)

- Lo stabile è stato edificato in forza di licenza per opere edilizie atti 216290/46466 EP 1955 del 18/12/1956 e successive varianti.
- In data 15/12/1964 è stata rilasciata licenza di occupazione n. 745, atti 189708/42090.

### 7.2 Conformità edilizia

L'immobile oggetto di procedura è composto catastalmente dal subalterno 50, negozio con vetrina e dal subalterno 57, abitazione di tipo popolare con bagno e antibagno. Nel titolo edilizio del 1955 e successive modifiche e quindi alla costruzione, il negozio sub. 50 non era collegato al subalterno 57 ed il subalterno 57 era un'abitazione con accesso dal solo pianerottolo comune della scala del condominio, e composta da un locale con bagno. I due subalterni confinavano tra loro per mezzo di un tavolato di mattoni forati che li separava.

Nello stato di fatto l'immobile si presenta come un unico negozio con bagno e antibagno. L'immobile è diviso internamente da una parete mobile in legno in due spazi: vendita e retro negozio con bagno. Lo scrivente non ha rinvenuto alcuna pratica edilizia che attesti la fusione delle due unità sub. 50 e sub. 57 e neppure dell'avvenuto cambio di destinazione da residenza a commerciale del subalterno 57. Anche catastalmente i due subalterni risultano tutt'ora abitazione e negozio. L'immobile, ai fini della conformità edilizia, dovrà essere oggetto di sanatoria con cambio di destinazione per mezzo di un tecnico abilitato. I costi del cambio di destinazione dovranno essere valutati dallo sportello unico per l'edilizia del comune di Milano che valuterà se questo comporta un aggravio del carico urbanistico con richiesta del pagamento degli oneri di urbanizzazione.

### 7.3 Conformità catastale

Dopo il rilascio della sanatoria da parte degli uffici comunali e dell'avvenuto cambio di destinazione, dovrà essere redatta una planimetria catastale aggiornata che rappresenti lo stato di fatto del bene, e apportare le dovute modifiche in merito alla visura catastale e procedere con lo stralcio della cantina che non è stato possibile identificare, con costi stimati in euro 1.500,00.



## 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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna secondo la norma come segue:

il subalterno 57 ha nello stato di fatto le stesse caratteristiche e finiture di un negozio e quindi verrà computato come tale nella destinazione commerciale ai fini del valore.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	60,0	100%	60,0
		<b>60,0</b>		<b>60,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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

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) -

Periodo: 1° semestre anno 2022

Comune di Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale / Sempione, Pagano, Washington

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Valore mercato per negozio in stato conservativo ottimo:

prezzo min. 3300,00 / prezzo max. 5400,00 (Euro/mq)

Valore di locazione:

prezzo min. 20,10 / prezzo max. 32,30 (Euro/mq x mese)



## 9.3 Valutazione LOTTO 3

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C/1	60,0	€ 5.300,00	€ 318.000,00
				<b>€ 318.000,00</b>

## 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. Non si sono potuti quantificare i costi di sanatoria e del cambio di destinazione da quantificarsi con il tecnico comunale alla presentazione della pratica di sanatoria per mezzo di un tecnico abilitato.

<b>VALORE LOTTO 3</b>	€ 318.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 15.900,00
aggiornamento catastale	-€ 1.500,00
Spese condominiali medie ultimo biennio:	-€ 5.800,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 294.800,00</b>
arrotondato	<b>€ 295.000,00</b>

Milano (MI), piazza De Angeli n. 14 piano: T foglio 380 particella 582 subalterni 50- 57	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 295.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato di "occupato":	€ 235.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni: valutati a corpo e non a misura	

**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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone è ritenuto congruo ai prezzi di mercato.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nulla da evidenziare.

Milano, 9 Dicembre 2022

L'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati lotto 3

1. Rilievo fotografico (n. 6 fotografie su n. 6 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 6 fogli)
5. Atti di provenienza del bene (n. 16 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 11/12/2022 (n. 8 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento (n. 19 fogli)
8. Contratto di locazione (n. 11 fogli)
9. Pratiche edilizie (n. 12 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente ed al debitore esecutato (n. 2 fogli)



## TRIBUNALE DI MILANO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 406/2021

promossa da: **Red Sea Spv Srl**

contro: ...

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/01/2023 ore 10,15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Chieffo Idamaria**

#### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 4:** negozio e locale deposito in Milano, Piazza De Angeli n.12



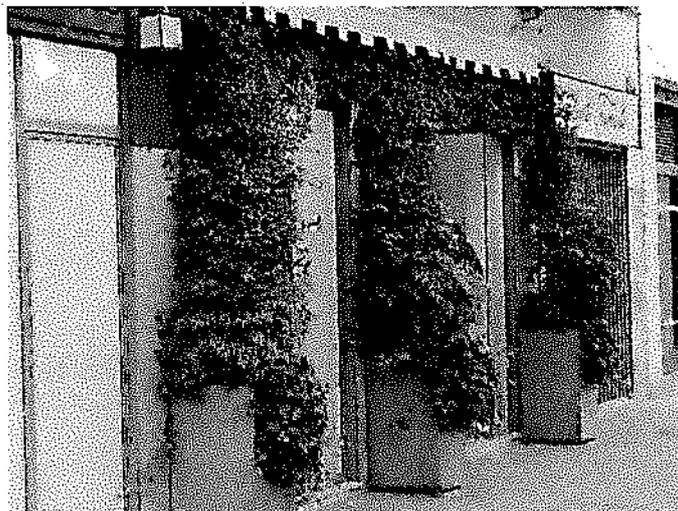
Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5  
email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)  
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569  
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014  
Certificato En.i.c. n. 01136



**LOTTO 4**

**Negozio e locale deposito disgiunto, in Milano, Piazza De Angeli n.12**

**foglio 380, part. 580, subalterni 2 - 40**



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5.  
email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)  
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569  
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014  
Certificato En.i.c. n. 01136



**INDICE SINTETICO LOTTO 4**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Milano Piazza De Angeli n. 12

Categoria: cat. C/1 [negozio], piano terra

Dati Catastali: foglio 380, part. 580, sub. 2

**Corpo B**

Beni in Milano Piazza De Angeli n. 12

Categoria: cat. C/2 [locale deposito al piano seminterrato]

Dati Catastali: foglio 380, part. 580, sub. 40

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato in forza di contratto di locazione opponibile (estremi di registrazione da verificare prima della vendita)

Corpo B: al sopralluogo occupato in forza di contratto di locazione opponibile (estremi di registrazione da verificare prima della vendita)

**Contratti di locazione in essere**

Corpo A: al sopralluogo occupato in forza di contratto di locazione opponibile (estremi di registrazione da verificare prima della vendita)

Corpo B: al sopralluogo occupato in forza di contratto di locazione opponibile (estremi di registrazione da verificare prima della vendita)

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 280.000,00

da occupato: € 224.000,00



## **LOTTO 4**

**Negoziò con bagno al piano terra con due vetrine su Piazza De Angeli n. 12**

### **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

#### **CORPO: A e B**

##### **1.1 Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), Piazza De Angeli n. 12, negozio al piano terra, composto da un locale di vendita con due vetrine, un retro negozio ed un bagno. Locale di deposito al piano seminterrato con accesso dal cortile comune condominiale.

##### **1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato per i corpi A e B**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

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

###### **Corpo A**

Intestati: \_\_\_\_\_, Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 380, part. 580, sub. 2**

dati classamento: cat. C/1, classe 10, consistenza 48 mq, superficie catastale 60 mq, rendita € 3.004,54

Indirizzo: Via Parmigianino n. 2, piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 12/02/2003, pratica n. 117079 in atti dal 12/02/2003, collegamento alla mappa revisionata (n. 7450.1/2003)
- Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario

###### **Corpo B**

Intestati: \_\_\_\_\_, Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 380, part. 580, sub. 40**

dati classamento: cat. C/2, classe 9, consistenza 30 mq, superficie catastale 34 mq, rendita € 105,36

Indirizzo: Via Parmigianino n. 2, piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 12/02/2003, pratica n. 117087 in atti dal 12/02/2003, collegamento alla mappa revisionata (n. 7453.1/2003)



- Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### 1.4 Coerenze

Coerenze corpo A, sub. 2: cortile comune, negozio di terzi; Piazza De Angeli, negozio di terzi e vano scala comune.

Coerenze corpo B, sub. 40: cortile comune, proprietà di terzi, deposito di terzi, corridoio comune e vano scala comune.

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

Nulla.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Semicentrale/Sempione, Pagano, Washington

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, negozi, banca, asilo, ufficio postale, farmacia

Principali collegamenti pubblici: /MM 1 linea rossa fermata De Angeli, tram linea 1 e 27, bus di collegamento alla città di Milano.

Collegamenti stradali: a breve distanza circonvallazione esterna per collegamento alle tangenziali e alle autostrade Milano- Venezia, Milano- Varese e Milano- Torino.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nella seconda metà degli anni 50.

- struttura: pilastri e travi in c.a., solai in conglomerato cementizio e laterizio armato e tamponamenti in forati
- facciate: intonacate a civile con zoccolo in marmo al piano terra
- accesso scale: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- tetto: in laterizio armato con manto in tegole
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

#### Corpo A:

Il negozio è al piano terra dello stabile, ha un'altezza interna di metri 3,85 ed è composto da due locali separati tra loro da una porzione di tavolato e da una tenda da interni, il primo locale dal quale si accede ha due vetrine che affacciano sulla piazza De Angeli ed



è destinato alla vendita di abbigliamento, l'altro locale è posto nel retro ed è destinato a deposito, sempre nella zona retro è presente un bagno con antibagno.

Il locale deposito è disgiunto dal negozio ed è posto al piano seminterrato dello stabile con accesso dal cortile comune e poi dalla scala comune.

#### **Corpo A:**

##### Negozi:

- esposizione: doppia su Piazza De Angeli e cortile interno
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in piastrelle nel bagno
- pavimenti: in piastrelle in gres porcellano o similare, ceramica nel bagno
- infissi esterni: in ferro con vetro singolo, alluminio o pvc nel bagno
- imp. citofonico: non presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: riscaldamento centralizzato condominiale con termosifoni
- acqua calda sanitaria: non presente
- acqua fredda: presente
- servizio igienico: lavabo e water
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: fino a mt. 3,85 circa
- condizioni generali del negozio: buone.

#### **Corpo B:**

Il locale deposito è allo stato grezzo con pavimenti in cls lisciati a cemento, pareti a rustico, porta in lamiera o ferro, i vani finestra sono oscurati da pannelli e quindi non si è accertato se vi sono serramenti. Nel locale sono presenti alcune tubazioni condominiali.

Presenza di luce interna e presa di corrente.

### **2.4 Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

### **2.5 Certificazioni di conformità degli impianti**

nn

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

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condomino, né ha dato prova che sia stato dato incarico ad un tecnico per la sua redazione. La verifica è obbligatoria nel Comune di Milano entro il 26 Novembre 2020 per le tutte costruzioni che abbiano più di 50 anni alla data del Novembre 2019 e non siano in possesso di collaudo statico.

## **3 STATO OCCUPATIVO**

### **3.1 Detenzione del bene**

Al sopralluogo occupato in forza di contratto di locazione opponibile (estremi di registrazione da verificare prima della vendita).



### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Il contratto di locazione fornito dalla conduttrice è privo di registrazione, la conduttrice ha fornito successivamente al sopralluogo i seguenti estremi di registrazione TNL20163T0070230000012021002, gli estremi sono da verificarsi presso l'agenzia delle entrate.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari

... - proprietà per la quota di 1/1 dal 28/12/2007, in forza di atto di conferimento in società in autentica Notaio Dott. Sessa Giovanni Giuseppe in data 28/12/2007, rep nn. 264102/24318 trascritto a Milano l in data 23/01/2007 ai nn. 4863/2853.

Venditori:

### 4.2 Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ... , per acquisto con atto in autentica Notaio Giacosa di Gavirate in data 14/01/1965, rep. 32068, trascritto a Milano il 11/02/1965, al n. 8633.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone alla data del 27/04/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano, solo per immobile alla data del 10.12.2022 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

nn

- Misure Penali

nn

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

nn

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

nn

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

- Iscrizioni corpo A e B



**Ipoteca giudiziale** iscritta il 02/03/2010 al nn. 11765/2577 derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2010, rep. n. 3878 Tribunale di Milano, a favore di Estee Lauder Srl, con sede in Milano, codice fiscale 13438480157, contro \... Importo ipoteca € 124.654,96 di cui € 91.632,13 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento subb. 2 - 40.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 17/02/2012 al nn. 8677/1259 derivante da decreto ingiuntivo del 25/03/2011, rep. n. 9539 Tribunale di Milano, a favore di Banca Popolare Commercio e Industria, con sede in Milano, codice fiscale 03910420961, contro \... Importo ipoteca € 95.300,00 di cui € 95.300,00 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento subb. 2 - 40.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 26/09/2012 al nn. 48107/7126 derivante da decreto ingiuntivo del 21/09/2012, rep. n. 52071 Tribunale di Milano, a favore di Banco Popolare S.C., con sede in Verona, codice 03700430238, contro \... Importo ipoteca € 600.976,69 di cui € 455.151,30 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento subb. 2 - 40.

- **Pignoramenti corpo A e B**

**Pignoramento** del 22/03/2021 rep. 4497 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano, trascritto il 15/04/2021 al nn. 28517/19680 cc... per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del subb. 2 - 40, in favore di Red Sea Spv Srl con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

### 5.3 Eventuali note/osservazioni

nn

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Uboldi con sede in Corso Magenta n. 45, Milano.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che l'amministratore dello stabile, nonostante le numerose richieste di inviare la situazione contabile riferita al bene oggetto di procedura, si è limitato ad inviare solo il consuntivo dove per la posizione dell'esecutato è riportato un importo complessivo senza alcuna distinzione di spesa tra le diverse proprietà, l'importo riportato nel consuntivo è pari ad euro 5.200,00.

Lo scrivente, non essendo in possesso di dati certi, ipotizza che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile per negozio e deposito possano essere pari ad € 4.000,00 (importo da verificare presso l'amministratore).

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna, come indicato dall'amministratore.

Cause in corso: nessuna, come indicato dall'amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicati dall'amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie



per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn

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

nn

### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del primo settembre 1967.

#### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso l'ufficio visure del Comune di Milano (MI)

- Lo stabile è stato edificato in forza di licenza per opere edilizie atti 112965/16707/1953 del 22/07/1953 e successive varianti.
- In data 19/12/1957 è stata rilasciata licenza di occupazione n. 1078, atti 208038/48100/1956.

#### 7.2 Conformità edilizia

Al sopralluogo il negozio non era conforme rispetto all'ultimo stato autorizzato negli atti di fabbrica, la modifica consiste nella avvenuta costruzione di una porzione di tavolato per realizzare due spazi separati, il primo di vendita e il secondo come retro negozio destinato a deposito.

La modifica può essere sanata con una pratica di sanatoria depositata presso gli uffici comunali da un tecnico abilitato ed il pagamento di una sanzione. Si stima che i costi complessivi possano essere pari ad euro 4.000,00.

Nelle planimetrie allegata agli atti fabbrica, anche il deposito è diverso da quello rinvenuto nello stato di fatto. Si presume che il deposito originario sia stato oggetto di frazionamento. Non avendo rinvenuto il titolo che ha generato la modifica, il deposito potrebbe essere incluso nella pratica di sanatoria per attestare uno corretto stato autorizzato.

#### 7.3 Conformità catastale

Dopo la sanatoria sarà da procedere, sempre con tecnico abilitato, all'aggiornamento della planimetria catastale del negozio e del deposito con un costo stimato di euro 1.000,00.

### 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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente come segue:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	51,0	100%	51,0
		<b>51,0</b>		<b>51,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
DEPOSITO	mq.	33,0	100%	33,0
		<b>33,0</b>		<b>33,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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

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) -

Periodo: 1° semestre anno 2022

Comune di Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale / Sempione, Pagano, Washington

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Valore di mercato per negozio in stato conservativo ottimo:

prezzo min. 3300,00 / prezzo max. 5400,00 (Euro/mq)

Valore di locazione:

prezzo min. 20,10 / prezzo max. 32,30 (Euro/mq x mese)

Valore di mercato per magazzino in stato conservativo normale:

prezzo min. 650,00 / prezzo max. 950,00 (Euro/mq)

Valore di locazione:



prezzo min. 3,80 / prezzo max. 4,80 (Euro/mq x mese)

### 9.3 Valutazione LOTTO 4

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negoziò	C/1	51,0	€ 5.450,00	€ 277.950,00
				<b>€ 277.950,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
DEPOSITO	C/2	33,0	€ 850,00	€ 28.050,00
				<b>€ 28.050,00</b>

### 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

<b>VALORE LOTTO</b>	€ 306.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 15.300,00
Spese edili e catastali per regolarizzazione:	-€ 5.000,00
Spese condominiali medie ultimo biennio:	-€ 8.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 4 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 277.700,00</b>
arrotondato	<b>€ 280.000,00</b>

Milano (MI), piazza De Angeli n. 12 piano: T- S1  
 foglio 380 particella 580 subalterni 2 - 40

**Prezzo di vendita del LOTTO 4 nello stato di "libero": 280.000,0**  
 Prezzo di vendita del LOTTO 4 nello stato di "occupato": € 224.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;  
 valutati a corpo e non a misura.

Firmato Da: PAPPACIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df



**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 canone esposto nel contratto viene ritenuto congruo ai prezzi di mercato.

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da evidenziare.

Milano, 9 Dicembre 2022

L'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati lotto 4

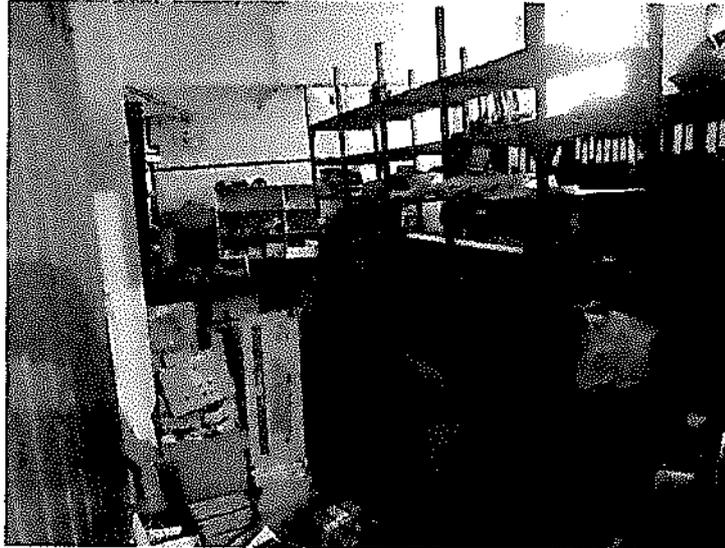
1. Rilievo fotografico (n. 11 fotografie su n. 11 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 6 fogli)
5. Atti di provenienza (n. 18 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 11/12/2022 (n. 17 fogli)
7. Regolamento condominiale (n. 14 fogli)
8. Contratto di locazione (n. 5 fogli)
9. Pratiche edilizie (n. 12 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente ed al debitore esecutato (n. 2 fogli)



**LOTTO 5**

**Locale deposito in Milano, Piazza De Angeli n.12**

**Foglio 380, particella 580, subalterno 42**



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5.  
email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)  
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569  
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014  
Certificato En.i.c. n. 01136



**INDICE SINTETICO LOTTO 5**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Milano Piazza De' Angeli n. 12

Categoria: cat. C/2 [locale deposito al piano seminterrato]

Dati Catastali: foglio 380, part. 580, sub. 42

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 37.000,00

da occupato: € 30.000,00



## **LOTTO 5**

Locale deposito al piano seminterrato

### **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

#### **CORPO: A**

##### **1.1 Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), Piazza De Angeli n. 12, locale deposito open-space al piano seminterrato.

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

Pignoramento aravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

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

Intestati:

dati identificativi: **fg. 380, part. 580, sub. 42**

dati classamento: zona cens. 2, cat. C/2; classe 9, consistenza 45 mq, superficie catastale 51 mq, rendita € 158,04

Indirizzo: Via Parmigianino n. 2, piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 12/02/2003, pratica n. 117091 in atti dal 12/02/2003, collegamento alla mappa revisionata (n. 7454.1/2003)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### **1.4 Coerenze**

Cortile comune, vano scala comune, deposito di terzi, locale comune.

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

Nulla.

### **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano (MI)



Fascia/zona: Semicentrale/Sempione, Pagano, Washington.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, negozi, banca, asilo, ufficio postale, farmacia.

Principali collegamenti pubblici: /MM 1 linea rossa fermata De Angeli, tram linea 1 e 27, bus di collegamento alla città di Milano.

Collegamenti stradali: a breve distanza circonvallazione esterna per collegamento alle tangenziali e alle autostrade Milano- Venezia, Milano- Varese e Milano- Torino.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nella seconda metà degli anni 50.

- struttura: pilastri e travi in c.a., solai in conglomerato cementizio e laterizio armato e tamponamenti in forati
- facciate: intonacate a civile con zoccolo in marmo al piano terra
- accesso scale: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- tetto: in laterizio armato con manto in tegole
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Il deposito è posto al piano seminterrato dello stabile di Piazza De Angeli 12, con accesso prima dal corfile comune e poi dalla scala interrata comune. Locale allo stato di rustico con pavimentazione in liscio di cemento, porta in legno e serramenti esterni in ferro.

Presenza di alcune tubazioni condominiali, non presente illuminazione.

## 2.4 Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

nn

## 2.6 Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condominio, né ha dato prova che sia stato dato incarico ad un tecnico per la sua redazione. La verifica è obbligatoria nel Comune di Milano entro il 26 Novembre 2020 per le tutte costruzioni che abbiano più di 50 anni dalla data del Novembre 2019 e non siano in possesso di collaudo statico.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Libero al sopralluogo.



### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari

... proprietà per la quota di 1/1 dal 28/12/2007, in forza di atto di contenimento in società in autentica Notaio Dott. Sessa Giovanni Giuseppe in data 28/12/2007, rep. nn. 264102/24318 trascritto a Milano 1 in data 23/01/2007 ai nn. 4863/2853.

Venditori:

### 4.2 Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ... per acquisto con atto in autentica Notaio Giacosa di Gavirate in data 14/01/1965, rep. 32068, trascritto a Milano il 11/02/1965, al n. 8633.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitranò, Notaio in Corleone alla data del 27/04/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano, solo per immobile alla data del 10.12.2022 si evince:

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

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

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

- **Iscrizioni**  
**ipoteca giudiziale** iscritta il 02/03/2010 ai nn. 11765/2577 derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2010, rep. n. 3878 Tribunale di Milano, a favore di Estee Lauder Srl, con sede in



Milano, codice fiscale 13438480157, contro \ ..... Importo ipoteca  
 € 124.654,96 di cui € 91.632,13 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 17/02/2012 ai nn. 8677/1259 derivante da decreto ingiuntivo del 25/03/2011, rep. n. 9539 Tribunale di Milano, a favore di Banca Popolare Commercio e Industria, con sede in Milano, codice fiscale 03910420961,  
 . Importo ipoteca € 95.300,00 di cui € 95.300,00 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 26/09/2012 ai nn. 48107/7126 derivante da decreto ingiuntivo del 21/09/2012, rep. n. 52071 Tribunale di Milano, a favore di Banco Popolare S.C., con sede in Verona, codice 03700430238, contro .....  
 teca € 600.976,69 di cui € 455.151,30 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 22/03/2021 rep. 4497 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano, trascritto il 15/04/2021 ai nn. 28517/19680 contro  
 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Red Sea Spv Srl con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

### 5.3 Eventuali note/osservazioni

nn.

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ubaldi con sede in Corso Magenta n. 45, Milano.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Lo scrivente, nonostante i solleciti inviati all'amministratore, non ha ricevuto le indicazioni di spesa ordinarie per l'immobile oggetto di perizia. Pertanto non potrà decurtare esattamente dal valore gli ultimi due anni di spese medie e procederà con un importo stimato.

Cause in corso: non comunicate dall'amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn.



**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

nn

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del primo settembre 1967.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso l'ufficio visure del Comune di Milano (MI)**

- Lo stabile è stato edificato in forza di licenza per opere edilizie atti 112965/16707/1953 del 22/07/1953 e successive varianti.
- In data 19/12/1957 è stata rilasciata licenza di occupazione n. 1078, atti 208038/48100/1956.

**7.2 Conformità edilizia**

Nessuna difformità è stata rinvenuta rispetto agli atti di fabbrica.

**7.3 Conformità catastale**

Nessuna difformità è stata rinvenuta.

**8 CONSISTENZA****8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Lo scrivente ai fini del calcolo della consistenza considera la superficie catastale indicata nella visura.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
deposito	mq.	45,0	100%	45,0
		<b>45,0</b>		<b>45,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**9 STIMA****9.1 Criterio di stima**

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

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) –

Periodo: 1° semestre anno 2022

Comune di Milano (Mi)

Fascia/Zona: Semicentrale / Sempione, Pagano, Washington

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Valore di mercato per magazzino in stato conservativo normale:

prezzo min. 650,00 / prezzo max. 950,00 (Euro/mq)

Valore di locazione:

prezzo min. 3,80 / prezzo max. 4,80 (Euro/mq x mese)

## 9.3 Valutazione LOTTO 5

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
deposito	C/2	45,0	€ 900,00	€ 40.500,00
				<b>€ 40.500,00</b>

## 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

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€ 40.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.000,00
Spese edili e catastali per regolarizzazione :	€ 0,00
Spese condominiali medie ultimo biennio:	-€ 1.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 4 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 37.000,00</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 30.000,00</b>



<b>Milano (MI), piazza De Angeli n. 12 piano S1 foglio 380 particella 580 subalterno 42</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 5 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 37.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 5 nello stato di "occupato":	€ 30.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**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 ricorre il caso.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso.

**CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nulla da evidenziare.

Milano, 09/12/ 2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati lotto 5

1. Rilievo fotografico (n. 6 fotografie su n. 6 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Atti di provenienza (n. 18 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 11/12/2022 (n. 15 fogli)
7. Regolamento condominiale (n. 14 fogli)
8. Pratiche edilizie (n. 8 fogli)
9. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
10. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente ed al debitore esecutato (n. 2 fogli)



**LOTTO 6**

**Locale deposito in Milano, Piazza De Angeli n.12**

Foglio 380, particella 580, subalterno 43



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottoiengo 5  
email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)  
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569  
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014  
Certificato En.i.c. n. 01136



**INDICE SINTETICO LOTTO 6**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Milano Piazza De' Angeli n. 12

Categoria: cat. C/2 [locale deposito al piano seminterrato]

Dati Catastali: foglio 380, part. 580, sub. 43

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 40.000,00

da occupato: € 30.000,00



## **LOTTO 6**

Locale deposito open-space al piano seminterrato

### **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

#### **CORPO: A**

##### **1.1 Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), Piazza De Angeli n. 12, locale deposito open-space al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

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

Intestati:

Proprietà 1/1.

dati identificativi: **fg. 380, part. 580, sub. 43**

dati classamento: zona cens. 2, cat. C/2, classe 9, consistenza 60 mq, superficie catastale 65 mq, rendita € 210,71

Indirizzo: Via Parmigianino n. 2, piano S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 12/02/2003, pratica n. 117096 in atti dal 12/02/2003, collegamento alla mappa revisionata (n. 7456.1/2003)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### **1.4 Coerenze**

Deposito di terzi, vano scala comune, cantina di terzi, Piazza De Angeli, locali comuni.

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

Nulla.

### **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

##### **2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano (MI)



Fascia/zona: Semicentrale/Sempione, Pagano, Washington

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, negozi, banca, asilo, ufficio postale, farmacia

Principali collegamenti pubblici: /MM 1 linea rossa fermata De Angeli, tram linea 1 e 27, bus di collegamento alla città di Milano.

Collegamenti stradali: a breve distanza circonvallazione esterna per collegamento alle tangenziali e alle autostrade Milano- Venezia, Milano- Varese e Milano- Torino.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nella seconda metà degli anni 50.

- struttura: pilastri e travi in c.a., solai in conglomerato cementizio e laterizio armato e tamponamenti in forati
- facciate: intonacate a civile con zoccolo in marmo al piano terra
- accesso scale: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- tetto: in laterizio armato con manto in tegole
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Il deposito è posto al piano seminterrato dello stabile di Piazza De Angeli 12, con accesso prima dal corfile comune e poi dalla scala interrata comune. Locale allo stato di rustico con pavimentazione in liscio di cemento, porta in legno e serramenti esterni in ferro.

Presenza di alcune tubazioni condominiali, non presente illuminazione.

## 2.4 Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

nn

## 2.6 Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condominio, né ha dato prova che sia stato dato incarico ad un tecnico per la sua redazione. La verifica è obbligatoria nel Comune di Milano entro il 26 Novembre 2020 per le tutte costruzioni che abbiano più di 50 anni alla data del Novembre 2019 e non siano in possesso di collaudo statico.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Libero al sopralluogo.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1 Attuali proprietari

5 - proprietà per la quota di 1/1 dal 28/12/2007, in forza di atto di conferimento in società in autentica Notaio Dott. Sessa Giovanni Giuseppe in data 28/12/2007, rep. nn. 264102/24318 trascritto a Milano 1 in data 23/01/2007 ai nn. 4863/2853.

Venditori: \_\_\_\_\_

#### 4.2 Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di \_\_\_\_\_, per acquisto con atto in autentica Notaio Manfredini di Milano in data 1/08/1968, rep. 151535, trascritto a Milano il 14/08/1968, ai nn. 11049/1968.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone alla data del 27/04/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano, solo per immobile alla data del 10.12.2022 si evince:

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

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



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

• **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 02/03/2010 al nn. 11765/2577 derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2010, rep. n. 3878 Tribunale di Milano, a favore di Estee Lauder Srl, con sede in Milano, codice fiscale 13438480157, contro ..... o. Importo ipoteca € 124.654,96 di cui € 91.632,13 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 17/02/2012 al nn. 8677/1259 derivante da decreto ingiuntivo del 25/03/2011, rep. n. 9539 Tribunale di Milano, a favore di Banca Popolare Commercio e Industria, con sede in Milano, codice fiscale 03910420961, c ..... Importo ipoteca € 95.300,00 di cui € 95.300,00 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 26/09/2012 al nn. 48107/7126 derivante da decreto ingiuntivo del 21/09/2012, rep. n. 52071 Tribunale di Milano, a favore di Banco Popolare S.C., con sede in Verona, codice 03700430238, contro ..... o- tecca € 600.976,69 di cui € 455.151,30 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 22/03/2021 rep. 4497 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano, trascritto il 15/04/2021 al nn. 28517/19680 contro ..... er la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Red Sea Spv Srl con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266.

• **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

**5.3 Eventuali note/osservazioni**

nn

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio Uboldi con sede in Corso Magenta n. 45, Milano.

**6.1 Spese di gestione condominiale**

Lo scrivente, nonostante i solleciti inviati all'amministratore, non ha ricevuto le indicazioni di spese ordinarie per l'immobile oggetto di perizia. Pertanto non potrà decurtare esattamente dal valore gli ultimi due anni di spese medie e procederà con un importo stimato.

Cause in corso: non comunicate dall'amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui



gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nn

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

nn

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del primo settembre 1967.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso l'ufficio visure del Comune di Milano (MI)**

- Lo stabile è stato edificato in forza di licenza per opere edilizie atti 112965/16707/1953 del 22/07/1953 e successive varianti.
- In data 19/12/1957 è stata rilasciata licenza di occupazione n. 1078, atti 208038/48100/1956.

**7.2 Conformità edilizia**

Al sopralluogo l'immobile era totalmente al buio con le finestre completamente oscurate da pannelli in legno e cartoni e quindi non è stato possibile accertarne con precisione lo stato di fatto. Lo scrivente ha comunque scattato delle foto con l'utilizzo del flash e dalle foto l'immobile non sembra essere coerente con le planimetrie allegare agli atti di fabbrica. Si conviene quindi che debba essere oggetto di sanatoria o di pratica edilizia che attesti quanto meno lo stato di fatto. Costi stimati pari ad euro 2.500,00.

**7.3 Conformità catastale**

Successivamente si dovrà aggiornare la planimetria e i dati catastali con costi stimati pari ad euro 1.000,00.

**8 CONSISTENZA**

**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Lo scrivente ai fini del calcolo della consistenza considera la superficie catastale indicata nella visura.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
deposito	mq.	60,0	100%	60,0
		<b>60,0</b>		<b>60,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



**9 STIMA****9.1 Criterio di stima**

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

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) -

Periodo: 1° semestre anno 2022

Comune di Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale / Sempione, Pagano, Washington

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Valore di mercato per magazzino in stato conservativo normale:

prezzo min. 650,00 / prezzo max. 950,00 (Euro/mq)

Valore di locazione:

prezzo min. 3,80 / prezzo max. 4,80 (Euro/mq x mese)

**9.3 Valutazione LOTTO 6**

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
deposito	C/2	60,0	€ 800,00	€ 48.000,00
				<b>€ 48.000,00</b>

**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



<b>VALORE LOTTO</b>	€ 48.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.400,00
Spese edili e catastali per regolarizzazione :	€ 3.500,00
Spese condominiali medie ultimo biennio:	-€ 1.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 4 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 40.000,00
<b>arrofondato</b>	<b>€ 40.000,00</b>

<b>Milano (MI), piazza De Angeli n. 12 piano: S1 foglio 380 particella 580 subalterno 43</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 6 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 40.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 6 nello stato di "occupato":	€ 30.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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 forfetario 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 ricorre il caso.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso.

**CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nulla da evidenziare.



Milano, 09/12/ 2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati lotto 6

1. Rilievo fotografico (n. 5 fotografie su n. 5 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 11 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 11/12/2022 (n. 15 fogli)
7. Regolamento condominiale (n. 14 fogli)
8. Pratiche edilizie (n. 8 fogli)
9. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
10. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente ed al debitore esecutato (n. 2 fogli)

