

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**Condominio Via Niccolò COPERNICO 39 - MILANO**  
con Avv. [REDACTED]  
**Via Crocefisso, 6 – 20122 MILANO**  
Tel. [REDACTED] – [REDACTED]  
pec. [REDACTED]

contro:

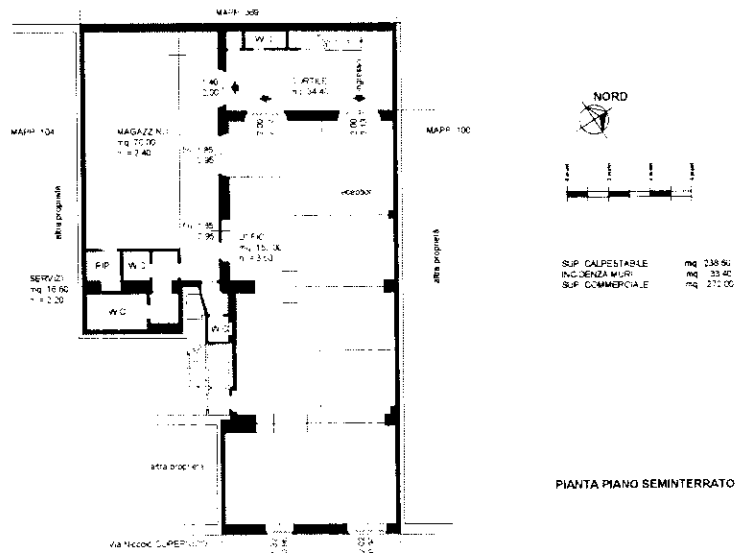
[REDACTED] con sede in [REDACTED]  
cod. Fisc.: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2298/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **25.02.2016**  
ore **10,10**

Giudice delle  
esecuzione:

**Dott. Cesare DE SAPIA**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 01 UFFICI/MAGAZZINO

#### piano: SEMINTERRATO

#### Via Niccolò COPERNICO, 39 – MILANO

**Tecnico Incaricato: arch. giovanni conte**

iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6406

iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9022

C.F. CNT GNN 45D06 L157K – P.IVA: 0317 837 0965

con studio in Cernusco Sul Naviglio (MI) – Via Flavio Gioia n.3

Telefono e fax 02/921.197.08 - Cellulare: 346/183.27.20

e-mail: [archiconte@libero.it](mailto:archiconte@libero.it)

Giudice: Dott. Cesare De Sapia  
Perito: arch. giovanni conte



## INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE SOMMARIA
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. PRATICHE EDILIZIE
8. CERTIFICAZIONI
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

## RIEPILOGO DEI BENI

**DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE:** Censito al NCEU del Comune di MILANO:

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consis.</i>	<i>Rendita</i> euro
<b>UFFICIO/MAGAZZINO</b>	228	103	701	A/10	4	10,5 vani	<b>5.477,03</b>

**Via Niccolò COPERNICO, 39 - piano: SEMINTERRATO**

- Proprietà Esclusiva o Quota Indivisa: **ESCLUSIVA**
- Immobile Libero o Occupato: **LIBERO**.  
Valore Immobile Libero e Occupato: **LIBERO euro 635.000,00**  
**OCCUPATO euro 540.000,00**
- Impedimento alla Vendita: **NESSUNO**



**Bene immobile sito in MILANO**  
**Via Niccolò COPERNICO, 39**  
**Lotto 01**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **UFFICI/MAGAZZINO** nel Comune di MILANO in Via Niccolò COPERNICO CARDUCCI al civico, 39 ubicato al piano SEMINTERRATO, composto da: MAGAZZINO, UFFICI, SERVIZI. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa mq. 272,00

*Identificato in Catasto come segue:*

**intestazione:**

██████████ con sede in ██████████  
cod. Fisc.: ██████████  
per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

**descrizione:**

Foglio **228**; Mapp. **103**; Sub. **701**; Cat **A/10**; classe **4**; consistenza **vani 10,5,5**; rendita **€ 5.477,03**; Via **Niccolò COPERNICO n. 39** piano: **SEMINTERRATO**  
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del **09/11/2015** – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze: da nord in senso orario:**

**UFFICI/MAGAZZINO:** Mappale **369**; Mappale **100**; Via Copernico; Cantine di terzi e Mappale **104**.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile sorge in zona di decentramento 2, STAZIONE CENTRALE nel Comune di MILANO. L'ingresso pedonale avviene al civico 39 della via Niccolò COPERNICO. Cortile interno. All'immobile in descrizione si accede da una scaletta esterna di pertinenza.

La costruzione risale agli anni 1910/12 composta da 4 Piani fuori terra (piano Rialzato + 3 piani)

**Caratteristiche zona:**

Si estende verso Nord-Est con sede del Consiglio di Zona 2 in Viale Zara al n. 100. Sotto il profilo architettonico e urbanistico è ricca di esempi edilizi e urbanistici di particolare importanza. Il forte impatto urbanistico è esercitato dalle linee ferroviarie della Centrale.



**Caratteristiche zone limitrofe:**

Intensamente urbanizzate da un insieme di Case di abitazione, Palazzi Uffici, Negozi di medie dimensioni, vecchi e recenti.

**Servizi offerti dalla zona:**

OTTIMA disponibilità di Negozi al dettaglio e Supermercati nella zona sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici nelle vicinanze:**

Ferrovie dello Stato, Servizi ATM Tram/Autobus / METRO Linea 2 e 3

**3. STATO DI POSSESSO**

Attualmente l'immobile risulta essere occupato **NON DAL RICORRENTE:** ma dato in **LOCAZIONE** alla Società [REDACTED] con Atto Dottor ALESSANDRO ALIPPI, Notaio in Milano in data **23 febbraio 2012** - repertorio. N. 11777 - Raccolta 2351. Registrato a Milano presso Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 1 il **29 febbraio 2012 al N. 7419 serie II.** (Vr. Allegato h) LA DURATA DELLA LOCAZIONE è convenuta tra le parti in anni 5 (cinque) con decorrenza del giorno 23 (ventitre) febbraio 2012 (duemiladodici) sino al **23 (ventitre) febbraio 2017** (duemiladiciassette) Di conseguenza detto immobile è da considerarsi **OCCUPATO**, NON fruendo della condizione di disporre da subito della liberazione dell'immobile.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:**

derivante da **CONCESSONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** contro:

[REDACTED] con sede in Milano cod. Fisc.: [REDACTED]

a favore:

**BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Soc. Coop. a r.l.**

Atto a firma del Dott. **VINCENZO CAPRUZZI** Notaio in data



**24.11.2004** al Rep n. **19053**, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data **29.11.2004** ai nn. part. **19538 / gen. 95562**  
Gravante, per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

**4.2.1. pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da **atto di precetto**

contro:

██████████ L. con sede in ██████████ cod. Fisc.: ██████████

a favore:

**CONDOMINIO COPERNICO** di Via Copernico 39

Atto rep n. **10318** del **03.06.2013** a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data **17.09.2013** ai nn. part. **33989 / gen. 46065**.

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

Si precisa che in data successiva alla trascrizione del pignoramento oggetto della presente esecuzione è stata rilevata in capo alla società ██████████ la trascrizione nn. part. **334 / gen. 465** del **08.01.2014** portante trasferimento di sede legale da ██████████

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** NESSUNA.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.**

**4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:** CONFORME

ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

**4.3.1. Conformità catastale:** CONFORME.

La scheda catastale corrisponde allo stato di fatto.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- non risultano altre limitazioni

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuale proprietario:**

██████████ sede ██████████ cod. fisc.: ██████████  
per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

in forza di atto di compravendita a firma notaio PAOLO DE MARCHI  
in data **22.04.1996** Repertorio n. **70978 / 8897**  
**trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1**  
in data **24.04.1996** ai nn. **14864/11302**.



## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. Fisc.:  
[REDACTED] in forza di fusione in data 13.05.1992 n. 60853/7316 rep.  
Dr. Paolo De Marchi

## 7. PRATICHE EDILIZIE: (Vr. Allegato g)

### 7.1 Comunicazione Edilizia

ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al **1° settembre 1967** e che successivamente a tale data **SONO** state apportate modifiche che hanno richiesto provvedimenti autorizzativi.

- **Comunicazione prof. n. 1706** Consiglio di Zona 2 piazza 25 Aprile 26 – Milano. La Società Immobiliare [REDACTED] comunica l'esecuzione di opere interne alla proprietà.
- **Avvenuta denuncia di Variazione** 20.10.1997 protocollo 326020/97.
- **Comunicazione** mutamento della destinazione d'uso senza opere edili da LABORATORIO a UFFICI.
- **COMUNE DI MILANO D.I.A. PG.5.470.170/97** del 21.03.97 e successive varianti.

## 8. CERTIFICAZIONI:

### 8.1 Certificazione Energetica

ai sensi della vigente normativa in materia di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09. (Vr. Allegato i)

### 8.2 Documentazione

amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37. **NON PRESENTE.**

## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Unità Immobiliare ad uso Ufficio al piano seminterrato costituita da sei locali suddivisi con pareti mobili con reception e disimpegni (h. locali m. 3,30); annessa superficie adibita a deposito con servizi (h. locali m. 2,40); area scoperta con ripostiglio e servizio; posto auto in uso gratuito, perpetuo e esclusivo nel cortile al piano terra.**

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di mq. **272,00** circa



Identificato in Catasto come segue:  
**intestazione:**

██████████, con sede in ██████████  
cod. Fisc.: ██████████

**descrizione:**

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del **09/11/2015** – Inserimento in visura dei dati di superficie.

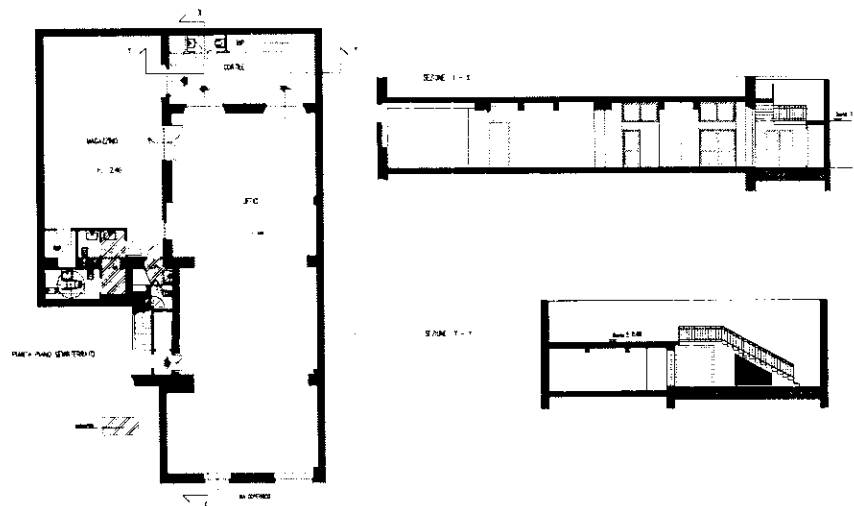
<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consis.</i>	<i>Rendita</i>
<b>UFFICI/MAGAZZINO</b>	<b>228</b>	<b>103</b>	<b>701</b>	<b>A/10</b>	<b>4</b>	<b>10,5 vani</b>	<b>€ 5.477,03</b>

**Via NICCOLÒ COPERNICO, 39 - piano: SEMINTERRATO**

**Coerenze: da nord in senso orario:**

**UFFICI/MAGAZZINO:** Mappale **369**; Mappale **100**; Via Copernico; Cantine di terzi e Mappale **104**.

Salvo errore e come meglio in fatto.



L'edificio è stato costruito negli anni '10/12

L'unità immobiliare ha un'altezza interna: uffici m. 3,50; magazzino m. 2,40; servizi m. 2,20.

<b>Il Destinazione</b>	<b>Sup</b>	<b>Coef.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>					
UFFICI	173,00	1,00	173,00	NORD e SUD	DISCRETE
MAGAZZINO	74,00	0,70	51,80	NORD	"
SERVIZI	25,00	1,00	25,00	INTERNO	"
<b>Totale</b>	<b>272,00</b>		<b>249,80</b>		
<b>Accessori e pertinenze</b>					
CORTILE	34,40	0,50	17,20	NORD	"

Giudice: Dott. Cesare De Sapia  
Perito: crch. giovanni conte



---

<b>Totale Generale</b>	<b>267,00</b>
------------------------	---------------

---

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: <b>IN MURATURA PORTANTE</b> condizioni: <b>NON RILEVABILI</b>
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: <b>IN MURATURA PORTANTE</b> condizioni: <b>UNIFORMI</b>
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: <b>IN PROFILI DI FERRO</b> condizioni: <b>UNIFORMI</b>
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: <b>MISTI IN LATERIZIO LEGNO E/O FERRO</b> condizioni: <b>UNIFORMI</b>
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>A FALDE INCLINATE e parte a TERRAZZO</b> condizioni: <b>UNIFORMI</b>
<i>Scala accesso immobile:</i>	tipologia: <b>A RAMPA UNICA</b> materiale: <b>IN GRANITO</b> condizioni: <b>BUONE</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Cancelletto/Portone primo ingresso:</i>	Tipologia: <b>DUE ANTE IN LEGNO VERNICIATO</b> Condizioni: <b>BUONE</b>
<i>Serramento ingresso vano scala:</i>	Tipologia: <b>NON PRESENTE</b> Condizioni: <b>NON RILEVABILI</b>
<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia: materiale: <b>IN ALLUMINIO PLASTICATO CON VETRO CAMERA</b> Protezioni: <b>CON INFERRIATE IN STILE</b> Condizioni: <b>BUONE</b>
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: Ingresso: <b>PARETI MOBILI ATTREZZATE, STRUTTURA IN FERRO ZINCATO, CON DOPPIA PARETE E DOPPI VETRI</b> Condizioni: <b>BUONE</b>
<i>Manto di copertura</i>	Tipologia: <b>IN LATERIZIO</b> Condizioni: <b>NON RILEVABILI</b>
<i>Protezioni esterne:</i>	Materiale: <b>FACCIATA CON FINITURE IN LASTRE DI PIETRA NATURALE, CEMENTO ED INTONACO.</b> condizioni: <b>BUONE</b>





Plafoni:	Materiale: <b>RASATURA A GESSO E/O CONTROSOFFITTO IN CARTON GESSO FONOASSORBENTI</b> Condizioni: <b>BUONE</b>
Pareti (interne):	Ubicazione: <b>MURI PERIMETRALI</b> Materiale: <b>INTONACO A "CIVILE" TINTEGGIATO</b>
Rivestimento:	Condizioni: <b>DA TINTEGGIARE</b>
Rivestimento:	Ubicazione: <b>BAGNI</b> Materiale: <b>PIASTRELLE CERAMICA COLORE CHIARO</b> Condizioni: <b>BUONE</b>
4 Bagni:	<b>UNO DIREZIONALE CON DOCCIA, DUE INTERNI M/F ED UNA TURCA ESTERNA CON ACQUA C/F.</b>
Pavimenti : (componente edilizia):	Ubicazione: <b>UFFICI/MAGAZZINO</b> Materiale : <b>MARMO DI CARRARA</b> Condizioni: <b>BUONE</b>
Porta di ingresso:	Tipologia: <b>DI SICUREZZA</b> Condizioni: <b>BUONE</b>
Impianti e Accessori :	<b>COMPLETA CABLATURA INTERNA INTERNET/INTRANET, COLLEGAMENTI IN FIBRA OTTICA, TELEFONO, ENERGIA ELETTRICA 380V 15 KW TRIFASE, CABINA ELETTRICA INTERNA E QUADRO ELETTRICO DEBITAMENTE SEZIONATO ED UPS (GRUPPO DI CONTINUITÀ E STABILIZZAZIONE)</b>
Elettrico:	
Termico:	<b>CENTRALIZZATO A GAS METANO.</b>
Controsoffitto:	<b>CON BOTOLE DI ISPEZIONE IN CUI TROVANO SEDE LE CANALINE DEI SERVIZI ELETTRICI, TELEFONICI, INTERNET, ETC.</b>
Sicurezza:	<b>GRANDE CASSAFORTE A MURO.</b>
Aria Condizionata:	<b>E POMPA DI CALORE IN TUTTI I LOCALI CON ESTRATTORI A MOTORE DELL'ARIA VIZIATA NON RICICLABILE. AGITATORI, DI RINFORZO, A PALE TELECOMANDATI IN OGNI UFFICIO</b>
Illuminazione:	<b>AGLI ALOGENURI (IODURI) METALLICI (4400°K) NEGLI UFFICI AL NEON NEL MAGAZZINO.</b>
Aria compressa:	<b>CANALIZZAZIONE E ATTACCHI IN TUTTI I SITI ( PER STANARE LA POLVERE DIETRO I MOBILI, NEGLI ANGOLI, ETC:</b>
Segnalazioni:	<b>DI SICUREZZA ED ESTINTORI A NORMA</b>
Allarme:	<b>CON SENSORI ANTIFUMO (VIA RADIO) E DI MOVIMENTO A DOPPIA TECNOLOGIA.</b>
Telecamere:	<b>DI SORVEGLIANZA COMPUTERIZZATO A CIRCUITO CHIUSO E WEB, INTERCONNESSO CON IL SISTEMA D'ALLARME</b>



Certificazione energetica: VEDERE ALLEGATO i)

Ascensore(impianto) Tipologia: **NON PRESENTE**

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

Considerate le CARATTERISTICHE DEL BENE oggetto di valutazione, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel MERCATO LOCALE, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il METODO DEI DATI DI MERCATO. Pertanto è stato adottato, come CRITERIO DI VALUTAZIONE, senza trascurare elementi di aggiustaggio

### 9.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di MILANO.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO
- Ufficio Tecnico del comune di MILANO
- Agenzie immobiliari del mercato di MILANO
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2.800.00

### 9.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	UFFICI/MAGAZZINO	267,00	€ 747.600,00	€ 747.600,00
			€ 747.600,00	€ 747.600,00



**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita (attualmente ultimi due anni euro 14.621,13) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

112.140,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: (aggiornamento scheda catastale)

0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna****Giudizio di comoda divisibilità:** descrizione

L'unità immobiliare, dal punto di vista strutturale ed economico, non risulta essere comodamente divisibile.

**9.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)

**€ 635.000,00**

Il perito  
arch. giovanni conte

Cernusco sul Naviglio 23.01. 2016

n. 43 Allegati annessi al quesito:

- Atto di Provenienza.
- a) Elenco Formalità (anche su foglio separato).
- b) Identificazione del Bene (anche su foglio separato).
- c) Scheda Catastale.
- d) Visura Storica per Immobile.
- e) Ispezione Ipotecaria.
- f) Pratiche Edilizie
- g) Certificazione Notarile
- h) Contratto di Locazione
- i) Certificazione Energetica
- l) Invio Relazione
- m) Documentazione Fotografica

