



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

## **1145/2021 - LOTTO 5**

AGGIORNAMENTO LUGLIO 2022

GIUDICE: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO 5: **MILANO, VIA ANGELO POLIZIANO N. 3**



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

**Arch. Federica Palazzetti**

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: [cp@aassociati.net](mailto:cp@aassociati.net)

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO</b> .....	<b>3</b>
<b>LOTTO 5</b> .....	<b>4</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO</b> .....	<b>4</b>
1.1 Identificativi catastali.....	4
1.1.1 <i>Corpo A: Negozio</i> .....	4
1.1.2 <i>Corpo B: Cantina</i> .....	5
1.2 Coerenze (come da atto di compravendita) da nord in senso orario).....	5
1.2.1 <i>Corpo A: Negozio</i> .....	5
1.2.2 <i>Corpo B: Cantina</i> .....	5
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	6
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento .....	6
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....	<b>6</b>
2.1 Descrizione della zona.....	6
2.2 Descrizione esterna del bene.....	7
2.3 Descrizione interna del bene .....	7
2.3.1 <i>Corpo A: Negozio</i> .....	7
2.3.2 <i>Corpo B: Cantina</i> .....	8
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	9
2.5.1 <i>Corpo A: Negozio</i> .....	9
2.5.2 <i>Corpo B: Cantina</i> .....	9
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	9
2.7 Certificazione di conformità degli impianti.....	9
<b>3. STATO OCCUPATIVO</b> .....	<b>10</b>
3.1 Detenzione del bene.....	10
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	10
<b>4. PROVENIENZA</b> .....	<b>10</b>
4.1 Attuali proprietari.....	10
4.2 Precedenti proprietari.....	10
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>11</b>
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	11
<b>6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>12</b>
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA</b> .....	<b>12</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	12
7.2 Conformità edilizia.....	13
7.2.1 <i>Corpo A: Negozio</i> .....	13
7.2.2 <i>Corpo B: Cantina</i> .....	14
7.3 Conformità catastale.....	14
7.3.1 <i>Corpo A: Negozio</i> .....	14
7.3.2 <i>Corpo B: Cantina</i> .....	14
7.4 Situazione urbanistica .....	15
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	15
<b>8. CONSISTENZA</b> .....	<b>15</b>

8.1	Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	15
8.1.1	<i>Corpo A: Negozio</i> .....	15
8.1.2	<i>Corpo B: Cantina</i> .....	15
<b>9.</b>	<b>STIMA</b> .....	<b>16</b>
9.1	Criterio di stima.....	16
9.2	Fonti di informazione.....	16
9.3	Valutazione Lotto 5 .....	18
9.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
<b>10.</b>	<b>CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b> .....	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>CRITICITÀ DA SEGNALARE</b> .....	<b>19</b>
	<b>ALLEGATI</b> .....	<b>20</b>

## INDICE SINTETICO

### LOTTO 5

#### *Corpo A: Negozio*

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, Via Angelo Poliziano n. 3N01 n. 3N02, piano T

Categoria: \_\_\_\_\_ negozio C/1

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 260, particella 63, Sub 704

**Diritto e quota:** \_\_\_\_\_ **Proprietà 1/1**

**Comproprietari** \_\_\_\_\_ **no**

Stato occupativo: \_\_\_\_\_ **libero**

Contratto di locazione \_\_\_\_\_ **no**

Conformità edilizia \_\_\_\_\_ **conforme**

Conformità catastale \_\_\_\_\_ **conforme**

Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **207,25 m<sup>2</sup>**

#### *Corpo B: Cantina*

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, Via Angelo Poliziano n. 3, piano S1

Categoria: \_\_\_\_\_ cantina C/2

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 260, particella 63, Sub 705

**Diritto e quota:** \_\_\_\_\_ **Proprietà 1/1**

**Comproprietari** \_\_\_\_\_ **no**

Stato occupativo: \_\_\_\_\_ **libero**

Contratto di locazione \_\_\_\_\_ **no**

Conformità edilizia \_\_\_\_\_ **conforme**

Conformità catastale \_\_\_\_\_ **conforme**

Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **8,10 m<sup>2</sup>**

**VALORE DI MERCATO STIMATO QUOTA 1/1: \_\_\_ € 646.050,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

**da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 614.000,00**

**da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 491.000,00**

# LOTTO 5

## NEGOZIO

con bagno esterno e cantina

**Piena proprietà di negozio con bagno esterno e cantina** sito in via Angelo Poliziano n. 3, in zona semicentrale nord-ovest nelle immediate vicinanze di Corso Sempione e della fermata Gerusalemme della Linea Lilla M5.

Il negozio, con affaccio e accesso diretto da via Poliziano e un ulteriore affaccio su corte interna, è ubicato al piano terra ed è composto da due locali principali (sala ristorante), una dispensa, una cucina, due antibagni, tre bagni ed un ripostiglio oltre a bagno esterno e ad un vano cantina, ubicato al piano interrato.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1 Identificativi catastali

##### 1.1.1 *Corpo A: Negozio*

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 260, particella 63, Sub 704;
- **Dati di classamento:** categoria negozio C/1, classe 10, consistenza 150 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 172 m<sup>2</sup>, rendita € 9.389,19;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Angelo Poliziano n. 3N01 n. 3N02, piano T;
- **Intestati:** [REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] Proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 27/05/2022 Pratica n. MI0203730 in atti dal 30/05/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 203730.1/2022).

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2018 protocollo n. MI0155478 in atti dal 09/04/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53699.1/2018).
- **Dati derivanti da:** variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2006 protocollo n. MI0405606 in atti dal 20/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41537.1/2006);
- **Dati derivanti da:** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/06/2005 protocollo n. MI0477074 in atti dal 20/06/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 88762.1/2005);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 protocollo n. MI0148742 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14633.1/2004);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 31/01/2002 protocollo n. 88588 in atti dal 31/01/2002 COLLEGAM. NUOVA MAPPA E VARIAZ. CONSIG (n. 3482.1/2002).

**Nota:** L'immobile oggetto della presente relazione di stima deriva, per VARIAZIONE del 31/01/2002 protocollo n. 88588 in atti dal 31/01/2002 dall'immobile identificato alla Sezione MA foglio 7 particella 2680 sub 1 e per VARIAZIONE del 27/05/2022 Pratica n. MI0203730 in atti dal 30/05/2022 dall'immobile identificato al foglio 260 particella 63 sub 1.

### 1.1.2 Corpo B: Cantina

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 260, particella 63, Sub 705;
- **Dati di classamento:** categoria cantina C/2, classe 10, consistenza 25 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 28 m<sup>2</sup>, rendita € 103,29;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Angelo Poliziano n. 3, piano S1;
- **Intestati:** [REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] Proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 27/05/2022 Pratica n. MI0203730 in atti dal 30/05/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 203730.1/2022).

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2018 protocollo n. MI0155478 in atti dal 09/04/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53699.1/2018).
- **Dati derivanti da:** variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2006 protocollo n. MI0405606 in atti dal 20/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41537.1/2006);
- **Dati derivanti da:** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/06/2005 protocollo n. MI0477074 in atti dal 20/06/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 88762.1/2005);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 protocollo n. MI0148742 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14633.1/2004);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 31/01/2002 protocollo n. 88588 in atti dal 31/01/2002 COLLEGAM. NUOVA MAPPA E VARIAZ. CONSIG. (n. 3482.1/2002).

**Nota:** L'immobile oggetto della presente relazione di stima deriva, per VARIAZIONE del 31/01/2002 protocollo n. 88588 in atti dal 31/01/2002 dall'immobile identificato alla Sezione MA foglio 7 particella 2680 sub 1 e per VARIAZIONE del 27/05/2022 Pratica n. MI0203730 in atti dal 30/05/2022 dall'immobile identificato al foglio 260 particella 63 sub 1.

## 1.2 Coerenze (come da atto di compravendita) da nord in senso orario)

### 1.2.1 Corpo A: Negozio

**Del negozio:** proprietà di terzi su due lati, via Poliziano, vano scale, enti comuni e cortile;

**Del bagno esterno:** cortile, altra unità immobiliare su due lati, cortile.

### 1.2.2 Corpo B: Cantina

**Della cantina:** corridoio comune di accesso, altro mappale, via Poliziano, altra unità immobiliare.

### 1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** dei beni.

### 1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

A seguito di variazione catastale del 27/05/2022 il precedente subalterno 1, oggetto di pignoramento del 07/09/2021, costituito da negozio con cantina, è stato soppresso e ha generato i nuovi subalterni 704 (negozio) e 705 (cantina). Tale variazione non è stata seguita da aggiornamento del pignoramento. Per cui, non è verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Descrizione della zona

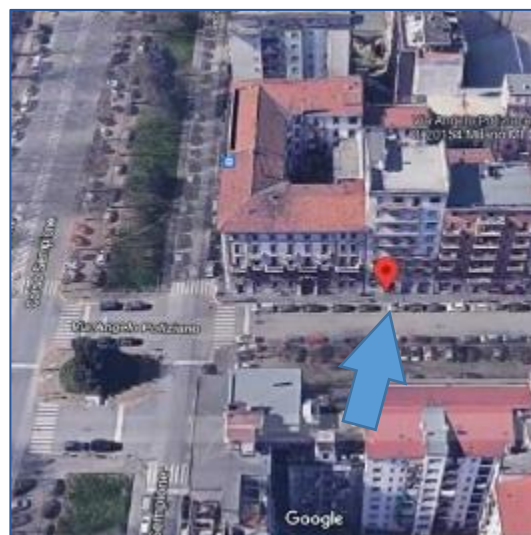
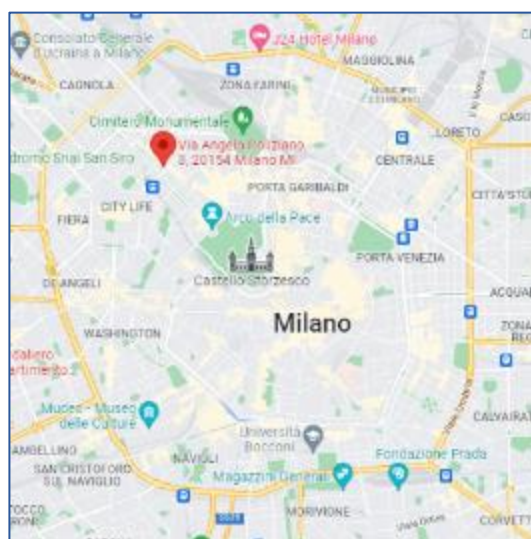
Il bene è ubicato nel Comune di Milano, via Angelo Poliziano n. 3, in zona semicentrale nord-ovest nelle immediate vicinanze di Corso Sempione e della fermata Gerusalemme della Metropolitana Linea M5 Lilla.

La zona è a funzione prettamente residenziale con la presenza di numerose attività terziarie e commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi (a pagamento o per soli residenti).

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): asilo nido, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (Linee ATM 1, 10, 12, 14,19); Autobus distante 500 m (Linee ATM 43, 48, 57, 78); Metropolitana distante 250 (Linea 5 Lilla - Fermata Gerusalemme); stazione ferroviaria distante 250 (Stazione Milano FN Domodossola); autostrada distante 6 km (svincolo Milano Certosa).





## 2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di immobile di livello civile costituito da otto piani fuori terra ed un piano interrato. L'immobile è adibito a residenza con, al piano terra, attività commerciali.

L'edificio si presenta in stato manutentivo buono nelle parti esterne comuni.

### *Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:*

*Portone di ingresso:* portone in alluminio e vetro.

*Pareti esterne:* in intonaco tinteggiato e (al piano terra e primo in lastre di marmo).

*Copertura:* piana non praticabile.

*Solai:* in latero cemento.

*Strutture verticali:* in c.a.

*Impianto citofonico:* presente e funzionante.

## 2.3 Descrizione interna del bene

### 2.3.1 *Corpo A: Negozio*

Trattasi di **negozio** con affaccio e accesso diretto da via Poliziano e un ulteriore affaccio su corte interna, ubicato al piano terra e composto da due locali principali (sala ristorante), una dispensa, una cucina, due antibagni, tre bagni ed un ripostiglio oltre a bagno esterno.

L'altezza interna massima dell'unità immobiliare è di circa 4,40 m

Lo stato di manutezione è da considerarsi normale.

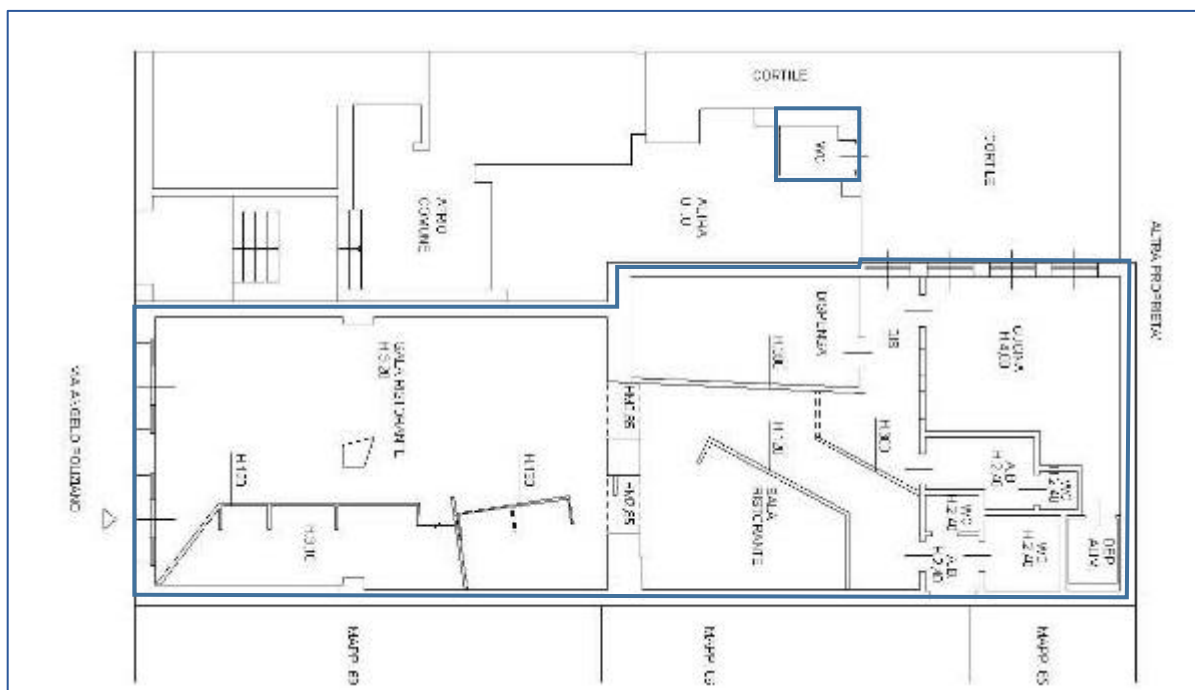


Figura 1 - Estratto planimetria catastale negozio con wc esterno



*Descrizione delle componenti edilizie interne:*

*Ingresso:* doppio portoncino in alluminio e vetro.

*Porte interne:* in legno tamburato.

*Pavimentazione interna:* in laminato effetto legno, piastrelle di ceramica e resina.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato.

*Infissi esterni:* in alluminio e vetro. (la porta di accesso al bagno esterno ha il vetro danneggiato).

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto di acqua calda sanitaria:* autonomo.



**2.3.2 Corpo B: Cantina**

Trattasi di vano **cantina** ubicato al piano primo sottostrada con accesso da corridoio comune. Lo stato di manutenzione è da considerarsi scarso.

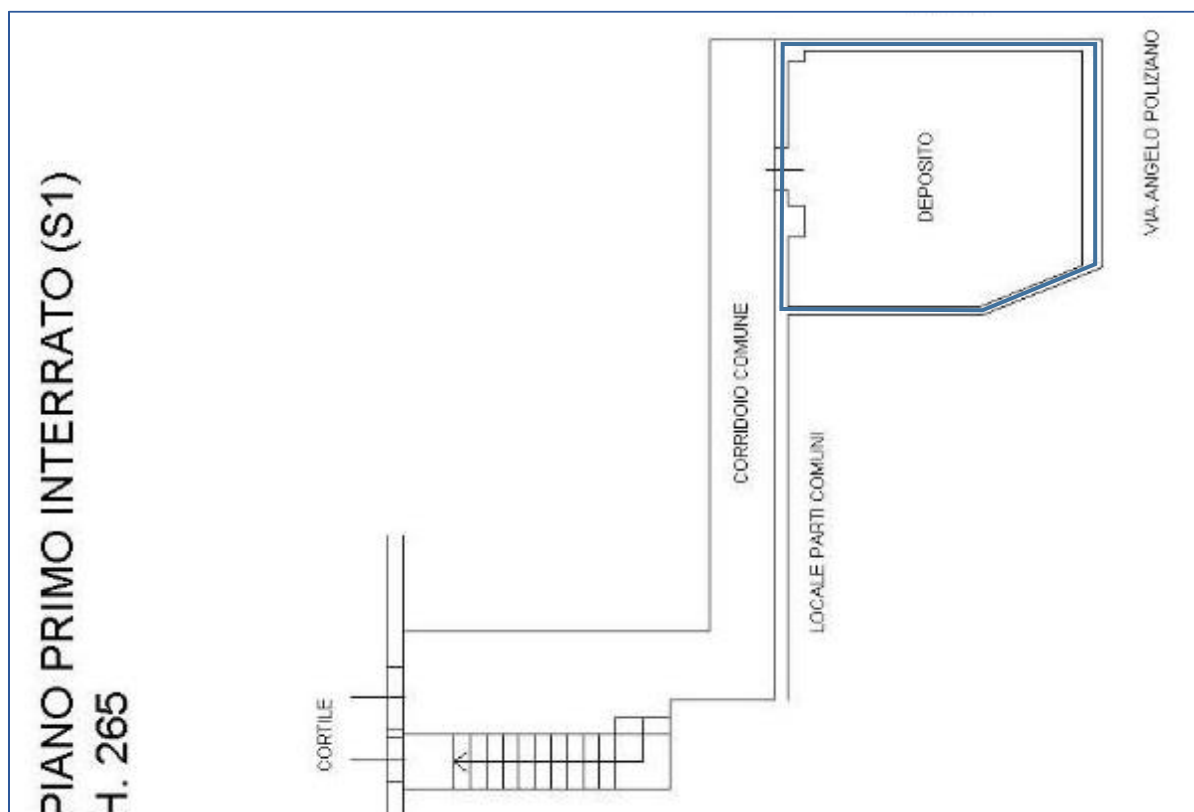


Figura 2 - Estratto planimetria catastale cantina

*Descrizione delle componenti edilizie interne:*

*Ingresso:* anta battente in metallo.

*Pavimentazione interna:* in piastrelle di ceramica.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato. Si segnalano evidenti problemi di umidità.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato. Si segnalano evidenti problemi di umidità.



## 2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il negozio oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili per la presenza di un gradino all'ingresso. Il costo di una pedana mobile per garantire l'accesso potrebbe essere di circa € 250,00.

## 2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

### 2.5.1 Corpo A: Negozio

L'attestato di Prestazione Energetica è stato recuperato dalla sottoscritta e viene allegato alla presente (rif. Allegato E5.).



[434,38 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1514602311022 valida fino al 31/05/2032

### 2.5.2 Corpo B: Cantina

Attestato di prestazione energetica **non necessario** per l'immobile in esame.

## 2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di **non** avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

**Nota:** Con Determina Dirigenziale Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 67 del 12/01/2022, la presentazione del CIS è differita al 29 giugno 2022, in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza.

## 2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di **non** avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 15/02/2022 e in data 28/06/2022 i beni risultano **liberi**.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per gli oggetti della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

### 4. PROVENIENZA

#### 4.1 Attuali proprietari

██ con sede in MILANO CF ██████████ Proprietà per 1/1 (attuale proprietario dal 21/06/2005), in seguito ad atto di compravendita del 21/06/2005 al n. 35609/7403 di repertorio a firma Notaio Zara Monica di Milano, trascritto a Milano 1 in data 24/06/2005 ai nn. 45669/25157.

**Nota:** nell'atto di compravendita del 21/06/2005 viene riportato che all'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima *"spetta la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni della casa, nonché l'uso esclusivo del cortile in confine con proprietà di terzi"*. Tuttavia, il cortile stesso è solo in uso alla proprietà e rimane di proprietà condominiale, così come confermato dall'Amministratore di Condominio, infatti, i bidoni condominiali della spazzatura sono posizionati nel cortile e dallo stesso si ha accesso al piano cantine.

Inoltre, anche nel Regolamento di Condominio è specificato che *"sono comuni pro indiviso fra i condomini e dovranno restare indivisi al servizio di tutte le porzioni di proprietà particolari [...] l'andito di ingressi, l'atrio ed il cortiletto [...]"*.

Ai fini della stima del Lotto in esame non è quindi computata la superficie del cortile.

#### 4.2 Precedenti proprietari

██ con sede in MILANO ██████████ Proprietà per 1/1 (dal 06/06/2003 al 21/06/2005), in seguito ad atto di compravendita del 06/06/2003 al n. 156053 di repertorio a firma Notaio Garbagnati Giuseppe, trascritto a Milano 1 in data 10/06/2003 ai nn. 50261/33732.

----

██ nato a LUGO il 04/01/1924 ██████████ proprietario dal 10/01/1975 (ante ventennio) fino al 06/06/2003 in seguito ad atto di compravendita a firma Notaio Villa Pietro rep n. 127010, trascritto a Milano 1 il 30/01/1975 ai nn. 2104/1838.

**Nota:** proprietà in riferimento all'unità immobiliare precedentemente accatastata al foglio 7 particella 2680 sub 1.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. Allegato 15.) alla data del 11/04/2022, risulta quanto segue:

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

#### 5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

#### 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

#### 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

#### 5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

#### 5.2.1 Iscrizioni

**Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Zara Monica del 19/02/2016 rep. n. 57019/15227 ed iscritta a Milano 1 in data 01/03/2016 ai nn. 12130/1985 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

Importo capitale € 100.000,00

Importo ipoteca 180.000,00

Durata anni 10

**Nota:** ipoteca relativa all'immobile identificato al foglio 260 particella 63 sub 1 che, per VARIAZIONE del 27/05/2022 Pratica n. MI0203730 in atti dal 30/05/2022, ha generato gli attuali subalterni 704 e 705 oggetto della presente relazione di stima.

#### 5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

**Pignoramento** atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Milano del 07/09/2021 rep. n. 13939 e trascritto a Milano 1 in data 18/10/2021 ai nn. 80919/56205 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

**Nota:** pignoramento gravante anche su ulteriori immobili oggetto della medesima procedura.

**Nota:** pignoramento relativo all'immobile identificato al foglio 260 particella 63 sub 1 che, per VARIAZIONE del 27/05/2022 Pratica n. MI0203730 in atti dal 30/05/2022, ha generato gli attuali subalterni 704 e 705 oggetto della presente relazione di stima.

### 5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

### 5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

## 6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 4.700,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 0,00
Millesimi comproprietà parti comuni:	157,00

**Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.**

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

## 7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

Come riportato nell'atto di compravendita del 21/06/2005 "le opere di costruzione relative all'immobile [...] sono iniziate **anteriormente al 1° settembre 1967**. [...] all'immobile in contratto non sono state apportate modifiche per le quali fosse richiesto il rilascio di autorizzazioni amministrative, ad eccezione di quelle oggetto della **Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Milano in data 28 novembre 2002 P.G. 45.641.176/2002-0** e relativa dichiarazione di **fine lavori** presentata al Comune di Milano in data **20 giugno 2005**".

### 7.1 Pratiche edilizie

La costruzione relativa all'immobile di via Poliziano n. 3 è stata autorizzata in base alla **Licenza Edilizia del 19/04/1946 Atti n. 27778/2480/46** e successivamente, in data 31/10/1951, è stata rilasciata **Licenza di Occupazione n. 852 Atti n. 214307/43880/49** a decorrere dal 30/03/1951.

In riferimento all'immobile oggetto della presente relazione risulta depositata inoltre **CILA in Sanatoria** in data 25/05/2022 Prot. 0294503 per "modifiche dei tavolati interni".

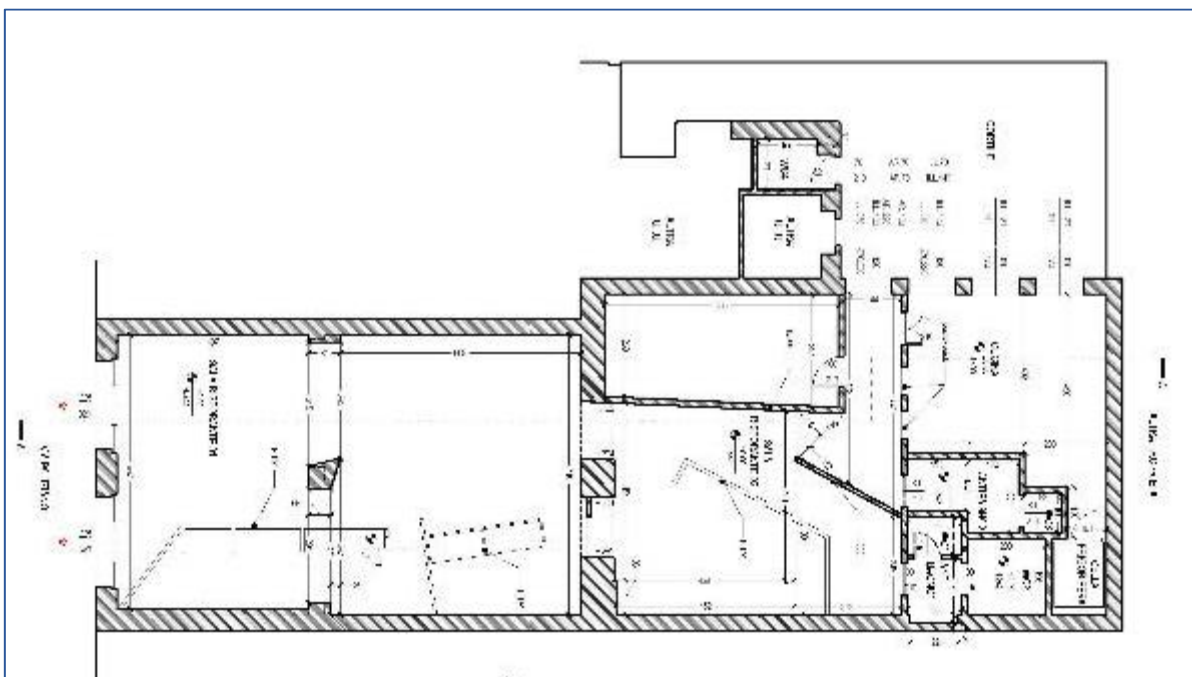


Figura 3 - Estratto Tavola CILA Prot. 0294503 del 25/05/2022

## 7.2 Conformità edilizia

### 7.2.1 Corpo A: Negozio

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto all'ultimo titolo edilizio (CILA in Sanatoria del 25/05/2022 Prot. 0294503).

Tuttavia, si fa presente che è stato rilevato un foro, nella soletta che divide il negozio dalla cantina, indicato nella precedente pratica edilizia *Denuncia di Inizio Attività del 28 novembre 2002 P.G. 45.641.176/2002-0*, ma non nell'ultimo titolo edilizio, in quanto attualmente è coperto dal pavimento al piano del negozio, ma visibile sul soffitto della cantina.



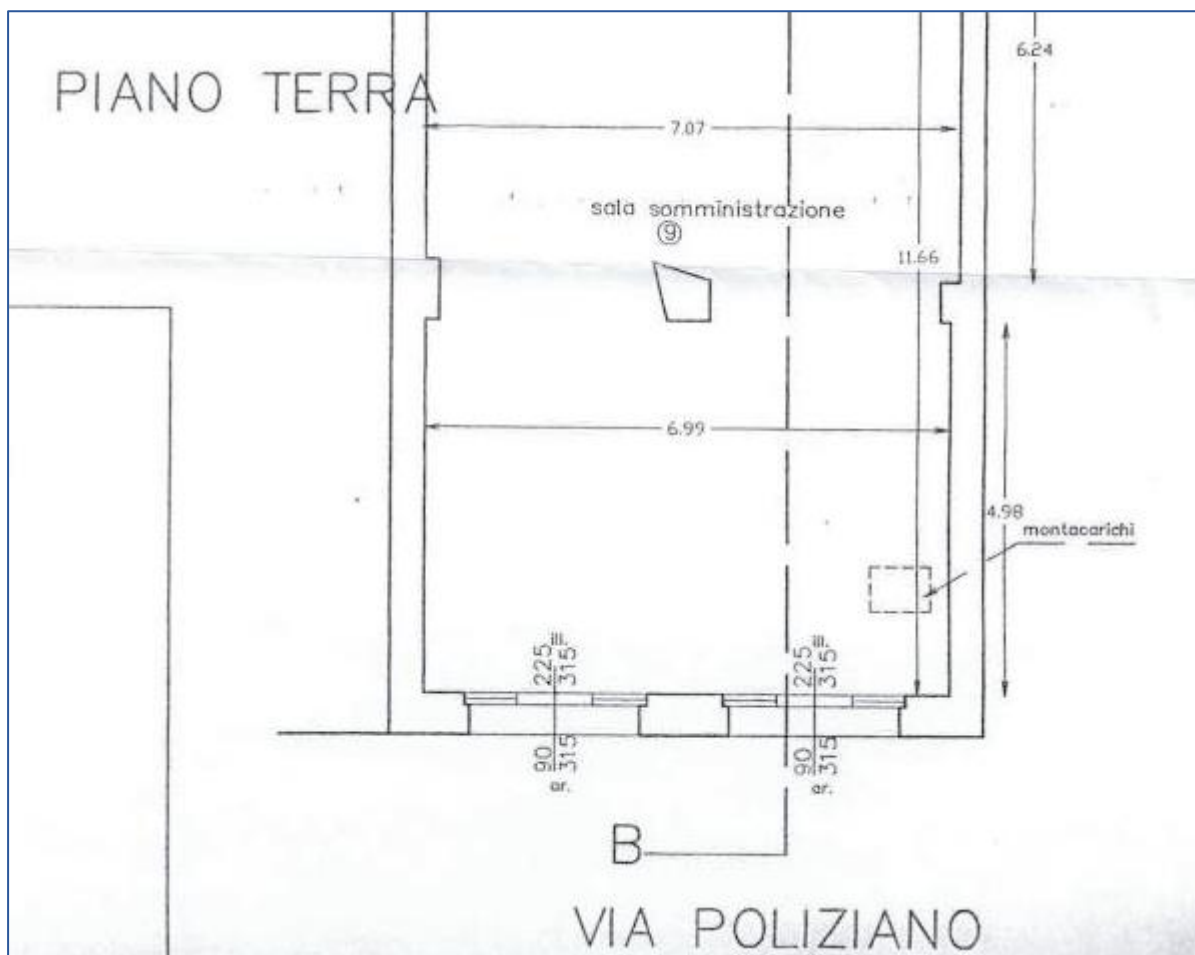


Figura 4 - Estratto Tavola DIA del 28/11/2002 P.G. 45.641.176/2002-0 con l'individuazione del foro

### 7.2.2 Corpo B: Cantina

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto all'ultimo titolo edilizio (CILA in Sanatoria del 25/05/2022 Prot. 0294503).

Tuttavia, si fa presente che è stato rilevato un foro, nella soletta che divide il negozio dalla cantina, indicato nella precedente pratica edilizia *Denuncia di Inizio Attività del 28 novembre 2002 P.G. 45.641.176/2002-0*, ma non nell'ultimo titolo edilizio, in quanto attualmente è coperto dal pavimento al piano del negozio, ma visibile sul soffitto della cantina.

## 7.3 Conformità catastale

### 7.3.1 Corpo A: Negozio

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate in Comune.

### 7.3.2 Corpo B: Cantina

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate in Comune.



## 7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona *ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II Capo V – Tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2)*.

## 7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta interessata dai seguenti vincoli:

- Delimitazione ostacoli SOE - orizzontale esterna (art. 41.2);
- Pericoli per la navigazione aerea – Subzona 5 (Art. 41.3).

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

# 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:

### 8.1.1 Corpo A: Negozio

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Negozio P.T.	205,00	1,00	205,00
Bagno esterno P.T.	4,50	0,50	2,25
<b>totale</b>	<b>209,50</b>		<b>207,25</b>

### 8.1.2 Corpo B: Cantina

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Deposito P. S1	27,00	0,30	8,10
<b>totale</b>	<b>27,00</b>		<b>8,10</b>

**Nota:** nell'atto di compravendita del 21/06/2005 viene riportato che all'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima "spetta la proporzionale quota di comproprietà nelle

*parti comuni della casa, nonché l'uso esclusivo del cortile in confine con proprietà di terzi".* Tuttavia, il cortile stesso è solo in uso alla proprietà e rimane di proprietà condominiale, così come confermato dall'Amministratore di Condominio, infatti, i bidoni condominiali della spazzatura sono posizionati nel cortile e dallo stesso si ha accesso al piano cantine.

Inoltre, anche nel Regolamento di Condominio è specificato che *"sono comuni pro indiviso fra i condomini e dovranno restare indivisi al servizio di tutte le porzioni di proprietà particolari [...] l'andito di ingressi, l'atrio ed il cortiletto [...]"*.

Ai fini della stima del Lotto in esame non verrà quindi computata la superficie del cortile.

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 di informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** - 2° semestre 2021 - MILANO - Fascia/Zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "negozi" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.900 / prezzo max. 3.500 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 11,00 / prezzo max. 20,00 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**"www.borsinoimmobiliare.it"** - MILANO - ZONA CENISIO, FARINI, SARPI - (consultazione aprile 2022).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "negozio"

valore di compravendita (minimo) 2.421/ (massimo) 3.755 (€/m<sup>2</sup>)




valore di locazione (minimo) 10,76/ (massimo) 16,70 (€ /m<sup>2</sup>/mese)

----

**Altre fonti di informazione:** Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

**immobiliare.it** Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 999+ Successivo >




Vedi 7 foto

7 Foto | Planimetria

**Locale commerciale in Vendita**  
Milano • Sempione • Via Angelo Poliziano

€ 750.000 | 3 locali | 230 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni

< Lista annunci > < Precedente 1 di 999+ Successivo >

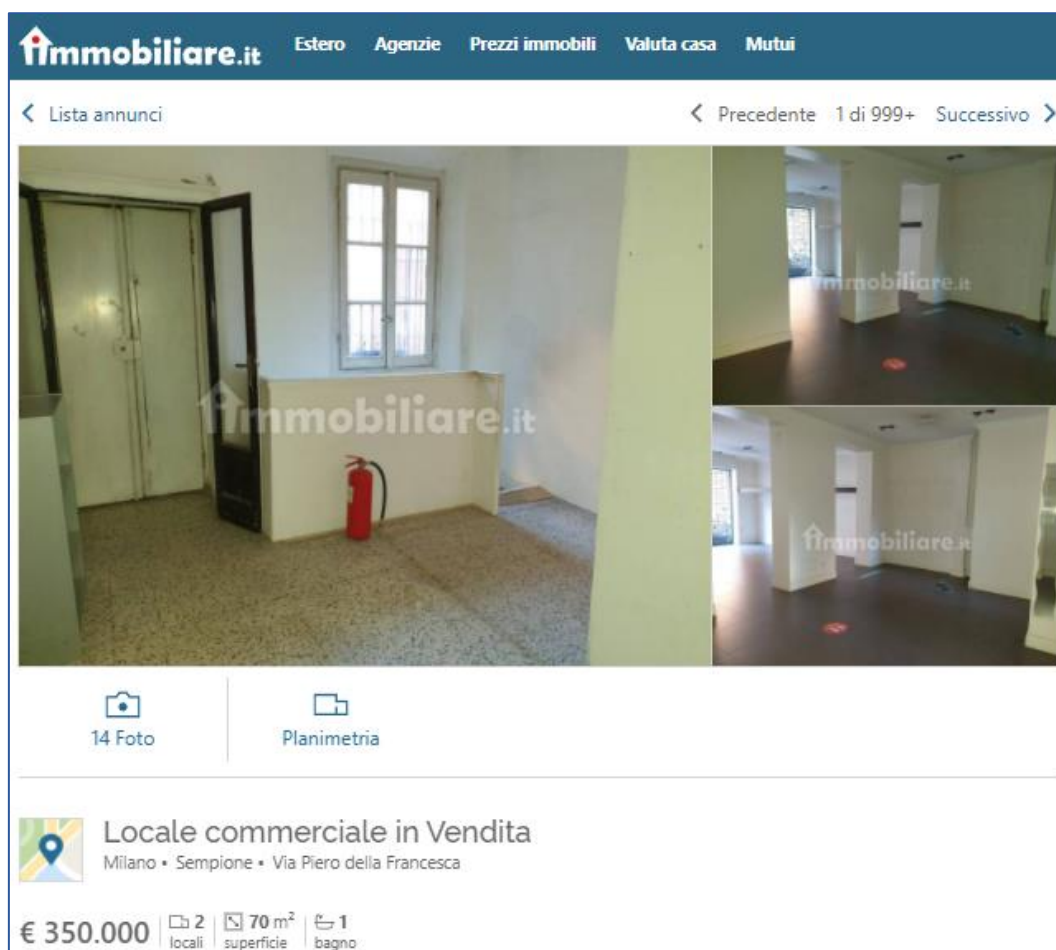




Vedi 4 foto

4 Foto | Planimetria

**Locale commerciale in Vendita**  
Milano • Sempione • via Poliziano 16

€ 180.000 | 1 locale | 59 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno



### 9.3 Valutazione Lotto 5

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **3.000,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
<b>Corpo A</b>	<b>207,25</b>	€ 3.000,00	€ 621.750,00	€ 621.750,00
<b>Corpo B</b>	<b>8,10</b>	€ 3.000,00	€ 24.300,00	€ 24.300,00
			<b>€ 646.050,00</b>	<b>€ 646.050,00</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 5</b>	<b>€ 646.050,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 32.302,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 613.747,50
<hr/>	
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 5 al netto delle decurtazioni</b>	
<b>LIBERO</b>	€ 613.747,50
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 614.000,00</b>
<hr/>	
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 5 al netto delle decurtazioni</b>	
<b>OCCUPATO</b>	€ 490.998,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 491.000,00</b>

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. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

## 11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 07/07/2022

l'Esperto Nominato



## ALLEGATI

- A5. Fotografie Lotto 5
- B5. Visura catastale storica Lotto 5
- C5. Planimetria catastale Lotto 5
- D5. Atto di provenienza Lotto 5
- E5. Attestato di prestazione energetica Lotto 5
- F5. Info contratto di locazione Lotto 5
- G5. Ispezione ipotecaria Lotto 5
- H5. Atti di fabbrica
- I5. CILA in sanatoria 2022
- J5. Informazioni contabili da Amministratore
- K5. Regolamento di Condominio