



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

FALLIMENTARE

261/2017

DEBITORE:



GIUDICE:

DR.SSA AMINA SIMONETTI

CURATORE:

DOTT. PAOLA GROSSINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. LUCA MUTTI

CF: MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com

PEC: luca.mutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 261/2017

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

1 negozio a MILANO Strada Della Carità 10, della superficie commerciale di **214,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████) s.r.l.)

Trattasi di un negozio sviluppato su due piani, seminterrato e piano soppalco con accesso da Viale Friuli, n. 7, ma facente parte del condominio di Strada della Carità, n. 10.

Struttura portante in cemento armato con elementi strutturali misti in legno ed acciaio.

Pavimenti in monocottura.

Riscaldamento e condizionamento ad aria con pompa di calore centralizzata.

Vetrine antisfondamento e parapetti in cristallo.

Stato di manutenzione e conservazione buono.

Identificazione catastale:

- foglio 529 particella 240-243 sub. 711-703 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 251 mq, rendita 13.507,52 Euro, indirizzo catastale: Strada §Della Carità, n. 10, piano: Terreno, intestato a (██████████) s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Strada della Carità, ragione ai mappali 245, 246, Via Friuli, ragione ai mappali 268, 238, 239, 240 ed ancora Strada della Carità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	214,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 323.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 323.440,00
Data della valutazione:	05/09/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Enrique Omar D'Andrea con contratto di affitto, stipulato il 01/03/2016, con scadenza il 28/02/2024, registrato il 03/03/2016 a Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano Ufficio Territoriale di Milano 4 ai nn. T n. 2148 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €/anno 12000.

Dal secondo anno il canone di locazione è stato stabilito in €38.400,00

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:

Domanda giudiziale, che interessa le parti comuni condominiali del condominio Strada Della Carità n. 10, Via Friuli, n. 7, stipulata il 11/02/2011 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 1 di repertorio, trascritta il 18/02/2011 a Milano 1 ai nn. 9912/6597, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] Fabiola, derivante da Domanda giudiziale - azione negatoria.

Gli attori (signori [REDACTED] citano [REDACTED] S.R.L., con sede a Milano, C.so Di Porta Romana n. 100, e la Sig.ra [REDACTED] davanti al Tribunale di Milano, invitandoli a comparire all'udienza del 6 giugno 2011, di rito, innanzi al giudice designando, e a costituirsi nel termine di almeno venti giorni prima dell'udienza indicata, ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 C.P.C., avvertendoli che la costituzione oltre i suddetti termini implica la decadenza di cui agli artt. 38 e 167 C.P.C., per sentire pronunciare sulle seguenti domande: voglia il Tribunale A) accertare, con riferimento alle opere di sopraelevazione effettuate da [REDACTED] S.R.L. sul fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità N. 10, meglio individuato al nuovo catasto edilizio urbano di Milano al foglio 529, particella 240) e sul fabbricato sito a Milano - Via Friuli N. 7 (FG. 529, part. 243), la violazione delle norme in materia di condominio degli edifici e di comunione, nonché delle disposizioni del regolamento condominiale del condominio di Via Strada Della Carità N. 10 e delle norme in materia di distanza degli edifici e delle vedute; b) accertare, in particolare, tra le altre cose (B1) l'illegittimità della demolizione del tetto del fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità N. 10 e della realizzazione, in sostituzione di esso, di terrazze praticabili, serre e di un impianto fotovoltaico a forma di vela ad uso esclusivo delle unità immobiliari individuate al N.C.E.U. di Milano al FG. 529, PART. 240, subb. 722, 723, 724 E 725; (B2) che [REDACTED] S.R.L. e [REDACTED] non sono titolari del diritto di sopraelevare con muratura portante le unità immobiliari site nel fabbricato condominiale sito a Milano - via strada della carit n. 10, meglio individuate al N.C.E.U. di Milano al fg. 529, part. 240, SUBB. 722, 723, 724 e 725, e che il diritto di proprietà di [REDACTED] S.R.L. e della sig.ra [REDACTED] delle medesime unità immobiliari non comprende il diritto di sopraelevarle; (b3) che [REDACTED] S.R.L. e [REDACTED] non sono titolari del diritto di proprietà, superficie e/o uso esclusivo del tetto che sovrastava le unità immobiliari individuate al N.C.E.U. di Milano al fg. 529, part. 240, SUBB. 722, 723, 724 e 725 del fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità N. 10, N del terrazzo che lo ha sostituito, dichiarando che detti diritti spettano pro quota agli attori, e che il diritto di proprietà di [REDACTED] s.r.l. e della [REDACTED] delle unità immobiliari del fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità N. 10, individuate al N.C.E.U. di Milano al fg. 529, part. 240, subb. 722, 723, 724 e 725 non comprende il diritto di godere e disporre in modo pieno ed esclusivo del, fare e mantenere opere sul, tetto del menzionato fabbricato condominiale, o comunque di utilizzarlo esclusivamente, e che analoghi diritti non sussistono sul terrazzo che lo ha sostituito; (b4) che [REDACTED] S.R.L. e [REDACTED] non sono titolari del diritto di collegare in modo permanente le unità immobiliari site nel fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità n. 10, meglio individuate al N.C.E.U. di Milano al fg. 529, part. 240, subb. 722, 723, 724 e 725 alle parti comuni del medesimo fabbricato condominiale, e che il diritto di proprietà di [REDACTED] s.r.l. e della [REDACTED] di tali unità immobiliari non comprende il diritto di collegarsi in modo permanente al fabbricato condominiale; (b5) che il diritto di proprietà di [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] delle unità immobiliari site nel fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità n. 10, meglio individuate al N.C.E.U. di Milano al fg. 529, part. 240, subb. 722, 723, 724 e 725 consente esclusivamente la realizzazione delle opere indicate nell'art. 3(e) del regolamento condominiale di detto fabbricato; (b6) che [REDACTED] s.r.l. e la sig.ra [REDACTED] non sono titolari del diritto di proprietà e/o dell'uso esclusivo della soletta al 4 piano fuori terra del fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità n. 10, dichiarando che detto diritto spetta pro

quota agli attori, e che il diritto di proprietà di [REDACTED] s.r.l. e della sig.ra [REDACTED] delle unità immobiliari del fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità n. 10, meglio individuate al N.C.E.U. di Milano al fg. 529, part. 240, subb. 722, 723, 724 e 725 non comprende il diritto di godere e disporre in modo pieno ed esclusivo della menzionata soletta, o comunque di utilizzarla esclusivamente; (b7) che sulla soletta al 4 piano fuori terra del fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità n. 10 (fg. 529, part. 243), e su tutte le sue parti comuni, non grava il peso di consentire il passaggio al proprietario delle unit immobiliari individuate al N.C.E.U. di Milano al fg. 529, part. 240-243, subb. 726-709, e fg. 529, part. 243, subb. 710, 704, 705 e 706; (b8) che le costruzioni sulle unit immobiliari individuate al N.C.E.U. di Milano al fg. 529, part. 240-243, subb. 726-709, e fg. 529, part. 243, sub. 710 sono state realizzate in violazione della distanza minima delle costruzioni con il fondo su cui sorge il fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità n. 10 (fg. 529, part. 243); (b9) che sul fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità n. 10 (fg. 529, part. 243), e su tutte le sue parti comuni, non grava il peso di consentire la veduta al proprietario della unità immobiliare individuata al N.C.E.U. di Milano al fg. 529, part. 240-243, subb. 726-709; c) accertare il diritto degli attori, quali comproprietari delle parti comuni del condominio di Via Strada Della Carità n. 10, e di proprietari di porzioni esclusive dell'edificio condominiale, di opporsi alla, e di non essere tenuti a subire la, demolizione, sopraelevazione, asservimento, mutamento della destinazione d'uso, mutamento della fisionomia e sottrazione della disponibilità di parti comuni, di [REDACTED] della sig.ra [REDACTED] e di opporsi alle, e di non essere tenuti a subire le, opere in violazione delle norme sulle distanze degli edifici e delle vedute. d) condannare [REDACTED] s.r.l. e la sig.ra [REDACTED] a demolire le opere di sopraelevazione, e comunque tutte quelle meglio specificate in narrativa, effettuate sul fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada della Carità n. 10 e sul fabbricato sito a Milano - Via Friuli n. 7, e a ripristinare il tetto e il sottotetto del fabbricato di Via Strada della Carità n. 10 nella situazione antecedente i lavori di sopraelevazione oppure, in subordine, a conformarlo alle norme in materia di condominio degli edifici e di comunione, nonché delle disposizioni del regolamento condominiale del condominio di Via Strada della Carità n. 10 e alle norme in materia di distanza degli edifici e delle vedute; e) in subordine alla lettera d), condannare [REDACTED] s.r.l. e la sig.ra [REDACTED] al risarcimento per equivalente degli attori, che dovrà, tra le altre cose, tenere conto dei danni conseguenti (e1) all'aggravamento dei pesi sulle strutture portanti del fabbricato condominiale, e dei costi per il consolidamento delle fondamenta; (e2) alla privazione della colonna d'aria sovrastante il fabbricato condominiale, (e3) alla privazione della caratteristica estetica (infungibile) del fabbricato condominiale; (e4) al peso dell'altri passaggio ed utilizzo delle strutture condominiali; (e5) all'assoggettamento alla vista altrui; (e6) all'indennità di cui al art. 1127, 4^a co., c.c.; f) in ogni caso, fissare ai sensi dell'art. 614bis c.p.c. la somma di denaro dovuta da [REDACTED] s.r.l. e dalla sig.ra [REDACTED] per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento di condanna alla rimessione in pristino e/o conformazione alle norme in materia di condominio degli edifici e di comunione, nonché delle disposizioni del regolamento condominiale del condominio di Via Strada della Carità n. 10 e alle norme in materia di distanza degli edifici e delle vedute; g) condannare [REDACTED] s.r.l. a risarcire i danni subiti dagli attori nella somma accertata in corso di causa o comunque ritenuta di giustizia. con vittoria di spese.

Domanda giudiziale, che interessa le parti comuni condominiali del condominio Strada Della Carità n. 10, Via Friuli, n. 7, stipulata il 11/02/2011 a firma di Tribunale di Milano ai n.n. 1 di repertorio, trascritta il 18/02/2011 a Milano 1 ai nn. 9913/6598, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] srl e [REDACTED] derivante da Domanda Giudiziale - azione negatoria.

Con il trascrivendo atto si chiede che sia accertato che sulla soletta al 4 piano fuori terra del fabbricato condominiale sito a Milano - Via Strada Della Carità n. 10 (fg. 529, part. 243), e su tutte le sue parti comuni, non grava il peso di consentire il passaggio al proprietario delle unità immobiliari individuate al N.C.E.U. di Milano al fg. 529, PART. 240-243, subb. 726-709, e fg. 529, part. 243, subb. 710, 704, 705 e 706.

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:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 04/04/2002 a firma di Notaio Alberto Roncoroni ai nn. 132369 di repertorio, iscritta il 24/04/2002 a Milano 1 ai nn. 27691/5486, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €826000,00.

Importo capitale: €413000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 17/03/2005 a firma di Notaio Bossi Roberto ai nn. 183249/19140 di repertorio, iscritta il 21/03/2005 a Milano 1 ai nn. 18558/4034, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] srl, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €800000,00.

Importo capitale: €400000,00.

Durata ipoteca: 6 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 25/07/2005 a firma di Notaio Bossi Roberto ai nn. 184277/19614 di repertorio, iscritta il 28/07/2005 a Milano 1 ai nn. 57946/14449, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l., derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €400000,00.

Importo capitale: €200000,00.

Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 05/04/2006 a firma di Notaio Bossi Roberto ai nn. 186032/20422 di repertorio, iscritta il 10/04/2006 a Milano 1 ai nn. 28163/5868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l., derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €1200000,00.

Importo capitale: €600000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 12/02/2007 a firma di Notaio Bossi Roberto ai nn. 188150/21574 di repertorio, iscritta il 15/02/2007 a Milano 1 ai nn. 11802/2590, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l., derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €1200000,00.

Importo capitale: €500000,00.

Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Bossi Roberto ai nn. 195737/25487 di repertorio, iscritta il 20/05/2010 a Milano 1 ai nn. 69629/6477, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €1200000,00.

Importo capitale: €600000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/12/2011 a firma di Notaio Bossi Roberto ai nn. 198957/27122 di repertorio, iscritta il 22/12/2011 a Milano 1 ai nn. 77287/14212, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] r.l., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €1461400,00.

Importo capitale: €730700,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/02/2016 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 952 di repertorio, iscritta il 01/02/2017 a Milano 1 ai nn. 6862/1093, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l., derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: €20000,00.

Importo capitale: €20000,00.

Con sentenza n. 1316/2016 del 26.1.2016, pubblicata il 1.2.2016, rep. 952/2016 del 1.2.2016, munita di

formula esecutiva l'11.2.2016, il Tribunale di Milano ha condannato [REDACTED], con sede a Milano, Corso Di Porta Romana N. 100 (C.F. 11776540152) a rifondere ai sigg. [REDACTED] e spese del giudizio N.R.G. 10422/2011, liquidate nella misura di euro 21.500,00 oltre spese generali e oneri di legge, con distrazione di detta somma a favore del procuratore antistatario [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 04/04/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 270 di repertorio, trascritta il 05/05/2017 a Milano 1 ai nn. 30939/21199, a favore di Massa dei creditori del fallimento Wintrust s.r.l., contro [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 9.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 7.890,76
Millesimi condominiali:	350,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Wintrust srl per la quota di 1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2002), con atto stipulato il 04/04/2002 a firma di Notaio Alberto Roncoroni ai nn. 132368/20064 di repertorio, registrato il 23/04/2002 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 6 ai nn. 002070/1V, trascritto il 24/04/2002 a Milano 1 ai nn. 18045/27690, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000, in forza di Atto di Scissione (dal 31/03/1994 fino al 04/04/2002), con atto stipulato il 31/03/1994 a firma di Notaio Casali ai nn. 67630 di repertorio, in forza di Atto di Scissione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 1, intestata a [REDACTED] presentata il 01/03/2002 con il n. PG 7.689.176/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità identificata al fg. 529, mappali 240-243-244, sub. 5/62/63

Permesso di costruire in sanatoria N. 2, intestata a [REDACTED] per lavori di Formazione di nuova s.l.p. commerciale ai piani S1, per mq. 32,58 ed al piano soppalco per mq 19,75; parziale chiusura del terrazzo al piano primo per mq 9,42 ed al piano secondo per mq 76,52, realizzazione di un vano sottotetto s.p.p., rilasciata il 02/04/2007 con il n. 617 di protocollo.

La presente nota è l'unica relativa all'unità immobiliare in oggetto.

Estratto di verbale della Commissione Edilizia N. 3, intestata a Comune di Milano, rilasciata il 14/12/2006 con il n. 44 - PG 1118522000/2006 di protocollo.

Parere positivo in materia paesaggistico-ambientali, esprime parere positivo poichè l'intervento risulta compatibile con le caratteristiche del luogo a condizione che vengano eliminati i cartelloni pubblicitari e sostituiti con pannelli solari

Denuncia di inizio attività N. 4, intestata a [REDACTED] per lavori di Recupero abitativo del sottotetto, presentata il 24/01/2007 con il n. 76387/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità al fg. 529, mapp. 240-243, sub. 717-718-707

Denuncia di inizio attività N. 5, intestata a [REDACTED] per lavori di variante alla D.I.A. con diversa distribuzione interna, modifica della conformazione delle serre, presentata il 27/07/2010 con il n. PG 603480/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità al fg. 529, mapp. 240-243, sub. 717-718 e 707

Dichiarazione di fine lavori - richiesta certificato di agibilità (ex abitabilità) N. 6, intestata a Wintrust s.r.l.

Il titolo è riferito solamente a - D.I.A. 690/2007 del 24/01/2007 - PG 76387/2007 - VARIANTE N. 6128/2010 PG 60340/2010

Comunicazione di inizio attività edilizia libera N. 7, intestata a [REDACTED] per lavori di accorpamento di due unità immobiliari, presentata il 21/10/2011 con il n. PG 762087/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità al fg. 529, mapp. 243, sub. 709-710

Denuncia di inizio attività (ex regime concessorio) N. 8, intestata a [REDACTED] per lavori di finiture impianto elettrico e sistemazione su alcuni serramenti, presentata il 25/06/2010 con il n. PG 514159/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità al fg. 529, mapp. 240-243 sub. 717-718-707

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio comunale n. 35 del 13/03/2017; l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Atr- 1.2.1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità al fg. 539, mapp. 240-243, sub. 711-703, non è stata completata quindi non è conforme. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare non è conforme in quanto i provvedimenti edilizi sono stati oggetto di contenzioso e/o non completati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sono regolarizzabili le sole difformità riguardanti l'unità immobiliare, mediante la presentazione di pratica edilizia. Non sono regolarizzabile le difformità riguardanti il condominio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione della pratica edilizia ed esecuzione dei lavori: €15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una parte dell'immobile è al rustico in fase di ristrutturazione, non si dichiara la conformità catastale ai sensi della Legge 122/2010.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale: €5.000,00

Nella scheda catastale è stato indicato il piano terreno in realtà l'unità è ubicata al piano seminterrato e soppalco, quest'ultimo si trova ad una quota di + 1,50

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta ultimato quindi privo di certificazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN MILANO STRADA DELLA CARITÀ 10

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO 1

negozio a MILANO Strada Della Carità 10, della superficie commerciale di **214,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Wintrust s.r.l.)

Trattasi di un negozio sviluppato su due piani, seminterrato e piano soppalco con accesso da Viale Friuli, n. 7, ma facente parte del condominio di Strada della Carità, n. 10.

Struttura portante in cemento armato con elementi strutturali misti in legno ed acciaio.

Pavimenti in monocottura.

Riscaldamento e condizionamento ad aria con pompa di calore centralizzata.

Vetrine antisfondamento e parapetti in cristallo.

Stato di manutenzione e conservazione buono.

Identificazione catastale:

- foglio 529 particella 240-243 sub. 711-703 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 251 mq, rendita 13.507,52 Euro, indirizzo catastale: Strada §Della Carità, n. 10, piano: Terreno, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Strada della Carità, ragione ai mappali 245, 246, Via Friuli, ragione ai mappali 268, 238, 239, 240 ed ancora Strada della Carità.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

eccellente 

farmacie

eccellente 

palestra

eccellente 

negozi al dettaglio

eccellente 

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 500 mt

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[109.48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15146-014013/13 registrata in data 16/05/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Negozio Piano seminterrato	101,00	x	100 %	=	101,00
Negozio al rusitco	40,00	x	30 %	=	12,00
Piano soppalco	107,00	x	95 %	=	101,65
Totale:	248,00				214,65

Riduzione del 20 % per lo stato di occupazione:	€ 85.860,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 20.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 323.440,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 323.440,00

data 05/09/2017

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI