
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa Sanpaolo SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **739/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/05/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Negozio in Via
Guido d'Arezzo, 1

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Nobile
Codice fiscale: NBLMRZ77P24H827X
Studio in: Via Lattanzio 9 - 20137 Milano
Telefono: 0283424990
Fax: 0283424990
Email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it
Pec: ing.maurizio.nobile@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Guido d'Arezzo, 1 - Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001 - Negozio in Via Guido d'Arezzo, 1

Corpo: Negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 342, particella 176, subalterno 715

2. Stato di possesso

Bene: Via Guido d'Arezzo, 1 - Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001 - Negozio in Via Guido d'Arezzo, 1

Corpo: Negozio

Possesso: Libero (Occupato dal debitore)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Guido d'Arezzo, 1 - Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001 - Negozio in Via Guido d'Arezzo, 1

Corpo: Negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Guido d'Arezzo, 1 - Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001 - Negozio in Via Guido d'Arezzo, 1

Corpo: Negozio

Creditori Iscritti: Banca Commerciale Italiana SpA , Banca Intesa S.p.A. , Equitalia Esatri S.p.A., Intesa Sanpaolo SpA

5. Comproprietari

Beni: Via Guido d'Arezzo, 1 - Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001 - Negozio in Via Guido d'Arezzo, 1

Corpo: Negozio

Proprietario:

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Guido d'Arezzo, 1 - Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001 - Negozio in Via Guido d'Arezzo, 1

Corpo: Negozio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Guido d'Arezzo, 1 - Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001 - Negozio in Via Guido d'Arezzo, 1

Corpo: Negozio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Guido d'Arezzo, 1 - Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001 - Negozio in Via Guido d'Arezzo, 1

Prezzo da libero: € 615.000,00

Prezzo da occupato: € 450.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Guido d'Arezzo, 1

Lotto: 001 - Negozio in Via Guido d'Arezzo, 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Guido d'Arezzo, 1

Quota e tipologia del diritto

Proprietario: - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **342**, particella **176**, subalterno **715**, indirizzo Via Guido d'Arezzo, 1, piano T-S1, comune Milano, categoria C/1, classe 8, consistenza 141 mq, superficie 175 mq, rendita € 6.524,71

Confini:

- Negozio con retro: a Nord parti comuni e via Guido d'Arezzo, a Est mapp. 181, a Sud mapp. 180, a Ovest parti comuni e negozio di terzi;
- Spogliatoio: a Nord corridoio comune di accesso, a Est mapp. 181, a Sud mapp. 180, a Ovest cantina di terzi;
- Cantina: a Nord via Guido d'Arezzo, a Est mapp. 181, a Sud corridoio comune di accesso, a Ovest cantina di terzi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è sito nella parte Ovest del Comune di Milano, tra la zone Magenta, Wagner e Sempione, a pochi minuti dal centro storico di Milano.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico normale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Si evidenzia nella zona una buona dotazione di servizi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: a pochi minuti dal centro storico di Milano.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Sempione a 400 m.

Attrazioni storiche: a pochi minuti dal centro storico di Milano.

Principali collegamenti pubblici:

- fermata autobus della Linea 67 (Baggio via Scanini – P.le Baracca) a **10 m**,
- fermata tram della Linea 10 (V.le Lunigiana – 24 Maggio) a **100 m**,
- fermata metro "Conciliazione" della Linea MM1 (Rho Fiera Milano FS/Bisceglie – Sesto FS) a **100 m**,

- fermata tram della Linea 16 (San Siro Stadio M5 – Monte Velino) a **100 m**,
- fermata autobus della Linea 68 (Bonola M1 – Via Bergognone) a **150 m**,
- fermata metro “Pagano” della Linea MM1 Rho Fiera Milano FS/Bisceglie – Sesto FS) a **150 m**,
- fermata autobus della Linea 61 (P.za Napoli – L.go Murani) a **150 m**,
- fermata tram della Linea 1 (Greco – P.zza Castelli) a **350 m**,
- fermata tram della Linea 19 (Cairoli M1 - Roserio) a **350 m**,
- fermata tram della Linea 27 (V.le Ungheria – P.za 6 Febbraio) a **350 m**,
- fermata metro “Cadorna” delle linee MM1 (Rho Fiera Milano FS/Bisceglie – Sesto FS) e MM2 (Gessate/Cologno Nord – Abbiategrasso/Assago Forum) a **400 m**.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero (Al sopralluogo risulta gestito dal debitore)

Note: Era presente un Contratto di Locazione Commerciale, stipulato in data 24/03/2016 ma questo è stato risolto con comunicazione telematica all’Agenzia delle Entrate il giorno 23/01/2017 (data delle operazioni peritali).

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria annotata;**

A favore di Banca Commerciale Italiana SpA ;
Derivante da: Mutuo di Lire 750.000.000 da rimborsare in 10 anni;
A rogito di Giovan Giuseppe Sessa in data 28/03/2000 ai nn. 247818;
Iscritta a Milano 1 in data 30/03/2000 ai nn. 16489 /4248

- **Ipoteca volontaria annotata;**

A favore di Banca Intesa S.p.A. ;
Importo ipoteca: € 585.000,00; Importo capitale: € 390.000,00 ;
A rogito di Ruben Israel in data 23/05/2005 ai nn. 10254;
Iscritta a Milano 1 in data 26/05/2005 ai nn. 37540 /8822

- **Ipoteca legale annotata;**

A favore di Equitalia Esatri S.p.A. in data 20/05/2008 rep. n. 3334;
Importo ipoteca: € 57.104,06; Importo capitale: € 28.552,03 ;
In virtù di atto amministrativo di Equitalia Esatri S.p.A in data 20/05/2008 ai nn. 3334;

Iscritta a Milano 1 in data 06/06/2008 ai nn. 33483 /7381

- Ipoteca legale annotata;

A favore di Equitalia Esatri S.p.A.;

Importo ipoteca: € 321.780,84; Importo capitale: € 160.890,42 ;

In virtù di atto amministrativo di Equitalia Esatri S.p.A. in data 31/03/2010 ai nn. 6995;

Iscritta Milano 1 in data 08/04/2010 ai nn. 19644 /4241

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di Intesa Sanpaolo SpA ;

In virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 02/03/2016 ai nn. 9979

Trascritto a Milano 1 in data 29/04/2016 ai nn. 26828 /18138 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Annotazione

A rogito di Giovan Giuseppe Sessa scrittura privata in data 07/06/2001 ai nn. 64686;

Trascritto a Milano 1 in data 11/10/2001 ai nn. 251600/7069;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipocatastali (dal 30 Aprile 2016 al 21 Febbraio 2017) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 5.000 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Come da estratto conto dell'Amministratore, in data 23/01/2017 le spese condominiali arretrate risultano pari a 6.425,14 euro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - solo piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _ dal 20/06/1980 al 30/05/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 20/06/1980, ai nn. 17410; trascritto a Milano1, in data 17/07/1980, ai nn. 29388 /23851 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari nel fabbricato in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un vano di negozio a

due luci con annessi due locali ad uso laboratorio al piano terreno e relativi vani di cantina al piano sotterraneo e due vani di autorimessa nel cortile adibiti a laboratorio, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 4 categoria C/1 di mq. 34, mappale 176 sub. 6 categoria C/2 di mq. 39, mappale 177 sub. 1 categoria C/6 di mq. 13 e mappale 177 sub. 2 categoria C/6 di mq. 10, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 68/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini
DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 20/06/1980 al 21/11/2003 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 20/06/1980, ai nn. 17417; trascritto a Milano 1, in data 17/07/1980, ai nn. 29929 /24312 .

OGGETTO: unità immobiliari nel fabbricato in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da due vani di negozio ciascuno ad una luce e relativo vano di cantina, censite nel N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 2 al piano terreno categoria C/1 di mq. 25 e mappale 176 sub. 3 al piano terreno categoria C/1 di mq. 15, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 70/1000 nella parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 20/06/1980 al 02/12/2011.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 20/06/1980, ai nn. 17410; trascritto a Milano1, in data 15/07/1980, ai nn. 29388 /29388 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari nel fabbricato in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un vano di negozio a due luci con annessi due locali ad uso laboratorio al piano terreno e relativi vani di cantina al piano sotterraneo e due vani di autorimessa nel cortile adibiti a laboratorio, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 4 categoria C/1 di mq. 34, mappale 176 sub. 6 categoria C/2 di mq. 39, mappale 177 sub. 1 categoria C/6 al piano terreno di mq. 13 e mappale 177 sub. 2 al piano terreno categoria C/6 di mq. 10, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 68/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 12/09/1980 al 28/06/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 12/09/1980, ai nn. 17992; trascritto a Milano1, in data 03/10/1980, ai nn. 36506 /29777 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un appartamento al piano primo composto da un locale senza servizi, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 11 categoria A/5 di 1,5 vani, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 19/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: dal 26/09/1980 al 21/06/1984 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 26/09/1980, ai nn. 18138; trascritto a Milano1, in data 21/10/1980, ai nn. 38595 /21495 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un appartamento al piano terzo composto da un locale, servizi e relativo vano di cantina al piano sotterraneo, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 22 al piano 3 categoria A/4 di 4 vani, fatta avvertenza che per frazionamento del sub. 22 è stata presentata denuncia di variazione in data 22/9/1980 n. 11509 e che quanto oggetto del presente atto costituisce la porzione A, con la proporzionale quo-

ta di comproprietà in ragione di 31/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 29/10/1980 al 28/11/1996 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 29/10/1980, ai nn. 18529; trascritto a Milano1, in data 25/11/1980, ai nn. 43883 /35940 .

OGGETTO: porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un appartamento al piano secondo composto da due locali e servizi e relativo vano di cantina al piano sotterraneo, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 17 ai piani 2-1/S categoria A/4 di 4 vani, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 53/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 10/12/1980 al 20/12/2000 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Milano1, in data 06/01/1981, ai nn. 338 /279 .

OGGETTO: porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un appartamento al piano terzo composto da un locale e servizi, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 22 parte e precisamente la porzione B della scheda di frazionamento registrata in data 22/9/1980 n. 11509, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 17/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 10/12/1980 al 06/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 10/12/1980, ai nn. 19133; trascritto a Milano1, in data 06/01/1981, ai nn. 331 /272 .

OGGETTO: porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, costituite da un appartamento al piano quarto composto da due locali, servizi e relativo vano di cantina al piano sotterraneo, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 25 categoria A/5 di 2,5 vani, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 30/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 10/12/1980 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 10/12/1980, ai nn. 19135; trascritto a Milano1, in data 06/01/1981, ai nn. 333 /274 .

OGGETTO: porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un appartamento al piano terzo composto di un vano, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 23 categoria A/5, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 19/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 18/12/1980 al 16/11/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 18/12/1980, ai nn. 19278; trascritto a Milano 1, in data 15/01/1981, ai nn. 2075 /1779 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari nello stabile in Comune di Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da due unità immobiliari attigue al piano secondo della consistenza complessiva di quattro locali, servizi e rela-

tivi due vani di cantina al piano sotterraneo, censite nel N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 12 ai piani 2 e 1/S categoria A/5 di 2,5 vani, mappale 176 sub. 13 piano 2 categoria A/5 di 2,5 vani e mappale 176 sub. 14 parte piano 2 categoria A/5 di 2 vani, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 35/1000 per il sub. 12 e di 48/1000 per i subalterni 13-14/A

DA: “

Titolare/Proprietario: _ dal 19/12/1980 al 30/06/1998 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 19/12/1980, ai nn. 19307; trascritto a Milano1, in data 19/01/1981, ai nn. 2503 /2144 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un locale al piano terzo, un locale al piano quarto ed un appartamento di due locali al piano quarto e vano di cantina, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 20 al piano 3 categoria A/5 di 1 vano, mappale 176 sub. 24 ai piani 4 e 1/S categoria A/5 di 2,5 vani e mappale 176 sub. 27 categoria A/5 di 1,5 vani, con la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni a tutti i condomini, in ragione di 19/1000 per il sub. 20, di 39/1000 per il sub. 24 e di 17/1000 per il sub. 27

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 19/12/1980 al 25/07/1998 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 19/12/1980, ai nn. 19305; trascritto a Milano1, in data 19/01/1981, ai nn. 2499 /2140 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un appartamento al piano terzo composto da due locali e servizi e relativo vano di cantina a piano sotterraneo, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 18 categoria A/5 di 2,5 vani, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 39/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 12/01/1981 al 06/02/1983 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 12/01/1981, ai nn. 20054; trascritto a Milano1, in data 02/02/1981, ai nn. 4323 /3591 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un appartamento al piano primo composto da tre locali, servizi e relativo vano di cantina al piano sotterraneo, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 9 ai piani 1-1/S categoria A/4 di 5 vani, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 72/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 12/01/1981 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 12/01/1981, ai nn. 20056; trascritto a Milano1, in data 02/02/1981, ai nn. 4325 /3593 .

OGGETTO: porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un appartamento al piano primo composto da due locali e servizi e relativo vano di cantina al piano sotterraneo, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 8 categoria A/4 di 4 vani, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 48/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 24/02/1981 al 22/08/1995 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 24/02/1981, ai nn. 20494; trascritto a Milano1, in data 14/03/1981, ai nn. 10346 /8465 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un appartamento al piano primo composto da due locali, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 5 parte categoria A/5 di 3 vani, fatta avvertenza che è stata presentata scheda di frazionamento registrata in data 13/6/1980 n. 7711 che quanto venduto costituisce la porzione B, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 35/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 23/04/1981 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 23/04/1981, ai nn. 21227; trascritto a Milano1, in data 14/05/1981, ai nn. 18576 /15063 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un appartamento al piano quarto composto da un locale e servizi, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 29 categoria A/4 di 2,5 vani, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 30/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 14/05/1981 al 19/07/1997 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 14/05/1981, ai nn. 21425; trascritto a Milano 1, in data 02/06/1981, ai nn. 21083 /16948 .

OGGETTO: porzioni immobiliari nello stabile in Comune di Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, eretto su area distinta in Catasto al foglio 342 con i mappali 176 e 177, costituite da un vano di negozio a due luci con retro al piano terreno e relativi due vani di cantina al piano sotterraneo, censite nel N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 1 e mappale 181 sub. 97 al piano terreno categoria C/1 di mq. 43, fatta avvertenza che è stata presentata denuncia di variazione in data 25/10/1980 n. 12861, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 82/1000 nella parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 02/06/1981 al 18/10/1991 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Franco , in data 02/06/1981, ai nn. 1482; trascritto a Milano1, in data 22/06/1981, ai nn. 24000 /19266 .

OGGETTO: il locale senza servizi posto al terzo piano della casa in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinto al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 20 categoria A/5 di 1 vano, con la quota proporzionale di comproprietà in ragione di 19/1000 negli spazi ed enti comuni dell'intero stabile condominiale di Via Guido d'Arezzo n. 1

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 17/06/1981 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Gilda Corvaja Barbarito , in data 17/06/1981, ai nn. 37531; trascritto a Milano1, in data 03/01/1981, ai nn. 25867 /20764 .

OGGETTO: la porzione immobiliare nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, costituita da un locale, già censita al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 14, dalla quale è stata scorporata con scheda di fusione e frazionamento presentata in data 22/10/1980 e registrata al n. 12783 porzione B, con la proporzionale quota di comproprietà pari a 14/1000 sugli enti comuni all'intero stabile

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 06/02/1983 al 13/01/1998 .

In forza di denuncia di successione; trascritto a Milano1, in data 29/04/1985, ai nn. 14659 /11176.

OGGETTO: quota di un mezzo di proprietà dell'appartamento sito al primo piano nello stabile in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, composto da tre locali e servizi e vano cantina al piano sotterraneo, iscritto alla partita catastale 279046 sub. 9 categoria A/3

DA: deceduto in data 6/2/1983, in virtù di denuncia di successione n. 6256

Titolare/Proprietario: _ dal 07/02/1983 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 07/02/1983, ai nn. 29293; trascritto a Milano1, in data 01/03/1983, ai nn. 7041 /5817 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari nello stabile in condominio in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, costituite da un appartamento al piano quarto composto da due locali, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 24 parte categoria A/5 di 2,5 vani, con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 38/1000 nelle parti comuni a tutti i condomini

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 21/06/1984 al 23/11/2001. In forza di denuncia di successione; trascritto a Milano1, in data 09/02/1987, ai nn. 9296 /7141 .

OGGETTO: la quota di un mezzo di proprietà della porzione immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, composta da un locale con servizi e cantina, distinta al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 22 parte - porzione A

DA: deceduto in data 21/6/1984, in virtù di denuncia di successione n. 7426

Titolare/Proprietario: _ dal 08/11/1985 al 17/09/1997 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Pasquale Matarrese , in data 08/11/1985, ai nn. 29560; trascritto a Milano1, in data 21/11/1985, ai nn. 37343 /27263 .

OGGETTO: la piena proprietà del vano sito al piano terzo con diritto all'uso del servizio in comune sito sul ballatoio, distinto al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 21 categoria A/5, con la quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni in ragione di 19/1000

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 09/05/1986 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Luciano Giaccari , in data 09/05/1986, ai nn. 144541; trascritto a Milano1, in data 12/06/1986, ai nn. 25945 /19425 .

OGGETTO: il bene immobile in Milano a parte del fabbricato sito in Via Guido d'Arezzo n. 1, edificato sui mappali 176 - 176 e precisamente l'appartamento posto al piano quarto di due locali, distinto al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 26 categoria A/5 di 2 vani, con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'intero fabbricato pari a 34/1000

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 10/06/1986 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Saverio Romanelli , in data 10/06/1986, ai nn. 170719; trascritto a Milano1, in data 16/07/1986, ai nn. 31297 /23262 .

OGGETTO: le porzioni immobiliari site in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, costituite da un appartamento al piano quarto composto di un locale e servizi, distinte al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 28 categoria A/4 di 2,5 vani, con la quota proporzionale degli enti e spazi condominiali in ragione di 34/1000

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 15/07/1987 al 23/09/1998 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Roberto Dini , in data 15/07/1987, ai nn. 16964; trascritto a Milano1, in data 21/07/1987, ai nn. 35046 /24143 .

OGGETTO: l'appartamento sito nel fabbricato in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinto al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 30 categoria A/5 di 1 vano, variato con scheda mod. 44 in data 15 luglio 1987 protocollo n. 23003

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 16/12/1987 al 27/12/2000 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Pietro Villa , in data 16/12/1987, ai nn. 203028; trascritto a Milano1, in data 13/01/1988, ai nn. 1901 /1428 .

OGGETTO: il locale posto nello stabile in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, al piano terzo con annessa cantina, con acqua e servizi esterni, di vecchia costruzione, di tipo ultra popolare, il tutto non ancora censito al N.C.E.U. ma ivi denunciato con scheda registrata il 22/10/1980 al n. 12788, con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali in ragione di 21/1000

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 24/04/1988 al 26/06/1998 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Francesco Novara , in data 24/04/1988, ai nn. 55785; trascritto a Milano1, in data 17/05/1988, ai nn. 21593 /14946 .

OGGETTO: porzione dell'immobile in Comune di Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 15 al piano 2 categoria A/5 di 1 vano e mappale 176 sub. 16 al piano 2 categoria A/4 di 2,5 vani, con diritto alla quota di comproprietà in ragione di 55/1000 sugli enti condominiali comuni

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 22/12/1989 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Paolo Loviseti , in data 22/12/1989, ai nn. ; trascritto a Milano1, in data 10/01/1990, ai nn. 1653 /1343 .

OGGETTO: l'appartamento in Milano alla Via Guido d'Arezzo n. 1, sito al piano primo composto di un locale e servizi con soppalco, già distinto al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 10 categoria A/4 di 3 vani, ora variato con scheda del 3/1/1986 n. 87 (nuovo sub. 32), con la proporzionale quota di comproprietà delle opere e parti comuni condominiali in ragione di 33/1000

DA:

Titolare/Proprietario:

dal 18/10/1991 al 23/03/1992 .

In forza di denuncia di successione; trascritto a Milano1, in data 11/09/2001, ai nn. 56580 /39393.

OGGETTO: l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 20 natura A5 di 1 vano

DA: deceduta in data 18/10/1991, in virtù di denuncia di successione n. 10537/91 dell'Ufficio del Registro di Milano del 2/4/2001

Titolare/Proprietario: _ dal 23/03/1992 al 11/12/1995 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Guido Bianchi, in data 23/03/1992, ai nn. 40935; trascritto a Milano1, in data 26/03/1992, ai nn. 12467 /8587 .

OGGETTO: la quota di metà indivisa dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al N.C.E.U. al foglio 342 mappale 176 sub. 20 al piano 3 categoria A/5 di 1 vano

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 22/08/1995 al 06/12/2001 .

In forza di denuncia di successione - trascritto a Milano1, in data 28/04/1999, ai nn. 20577 /13961 .

OGGETTO: la quota di un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 5 natura A4 di 2,5 vani al piano 1 DA: , deceduta in data 22/8/1995, in virtù di denuncia di successione n. 11493/95 dell'Ufficio del Registro di Milano del 30/3/1999

DA: in data 22/8/1995, in virtù di denuncia di successione n. 11493/95 dell'Ufficio del Registro di Milano del 30/3/1999

Titolare/Proprietario: _ dal 11/12/1995 al 09/07/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Guido Bianchi, in data 11/12/1995, ai nn. 50059; trascritto a Milano1, in data 08/01/1996, ai nn. 1190 /951 .

OGGETTO: quota di un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 20 natura A5 di 1 vano al piano 3

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 28/11/1996 al 19/09/1997 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Giorgio Mantelli , in data 28/11/1996, ai nn. 180752; trascritto a Milano1, in data 29/11/1996, ai nn. 39378 /28620 .

OGGETTO: l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via G. d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 17 natura A4 di 4 vani al piano 2-S1

DA:

Titolare/Proprietario: __ dal 19/07/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Giovanni Battista Mattarella , in data 19/07/1997, ai nn. 29774; trascritto a Milano 1, in data 29/07/1997, ai nn. 29861 /20887 .

OGGETTO: L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta nel Catasto Urbano con Denuncia di variazione n. 12861 del 1980 (già foglio 342 particelle graffate 176 sub. 1 e 181 sub. 97) natura N al piano T-S

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 17/09/1997 al 06/12/2001 .

In forza di denuncia di successione; trascritto a Milano1, in data 10/12/1997, ai nn. 45062/31009 .

OGGETTO: la quota di un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via G. d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 21 natura A5 di 1 vano

DA: in data 13/7/1994, in virtù di denuncia di successione n. 158/95

Titolare/Proprietario: _ dal 19/09/1997 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Emanuele Scotti , in data 19/09/1997, ai nn. 31762; trascritto a Milano1, in data 26/09/1997, ai nn. 34300 /23766 .

OGGETTO: l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 17 natura A4 di 4 vani al piano 2/S1

DA:

Titolare/Proprietario:

dal 13/01/1998 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Maurizio Attilio Conte, in data 13/01/1998, ai nn. 35362; trascritto a Milano1, in data 14/01/1998, ai nn. 851 /643 .

OGGETTO: unità immobiliare in Milano alla Via G. d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 9 natura A4 di 5 vani al piano 1-S1

DA:

Titolare/Proprietario: Scotti Gian marco dal 25/06/1998 al 30/01/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Francesco Peronese , in data 25/06/1998, ai nn. 96306; trascritto a Milano1, in data 22/07/1998, ai nn. 31401 /21888 .

OGGETTO: l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 701 natura A3 di 3,5 vani al piano 2

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 30/06/1998 al 06/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Vittorio Quagliata , in data 30/06/1998, ai nn. 60437; trascritto a Milano1, in data 08/07/1998, ai nn. 28263 /19711 .

OGGETTO: l'unità immobiliare in Milano, alla Via G. d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 27 natura A5 di 1,5 vani al piano 4

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 25/07/1998 al 21/12/1999 .

In forza di denuncia di successione; trascritto a Milano1, in data 28/08/2004, ai nn. 67939 /40919.

OGGETTO: l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano, all'indirizzo d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 18 natura A5 di 2,5 vani

DA: deceduta in data 25/7/1998, in virtù di denuncia di successione n. 11266/98 dell'Ufficio del Registro di Milano del 16/5/2001

Titolare/Proprietario: _ dal 23/09/1998 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Folco Schiavo , in data 23/09/1998, ai nn. 162549; trascritto a Milano1, in data 23/10/1998, ai nn. 43714 /30406 .

OGGETTO: l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via G. d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati con la scheda n. 23003 del 1987 (ex foglio 342 particella 176 sub. 30) natura A appartamento al piano 4

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 21/12/1999 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Nicoletta Scherillo , in data 21/12/1999, ai nn. 84339; trascritto a Milano1, in data 12/01/2000, ai nn. 1080 /739 .

OGGETTO: l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 18 natura A5 di 2,5 vani al piano 3-S1,

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 30/03/2000 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 30/03/2000, ai nn. 136698; trascritto a Milano1, in data 03/04/2000, ai nn. 17076 /11315 .

OGGETTO: l'intera proprietà delle unità immobiliari in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 4 natura C1 di mq. 34 al piano T e particella 176 sub. 702 natura C3 di mq. 63 al piano T

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 27/12/2000 al 06/12/2001 .

In forza di denuncia di successione; trascritto a Milano1, in data 19/08/2003, ai nn. 68778 /45007 ; trascritto a Milano1, in data 26/09/2008, ai nn. 70059 /48596 .

OGGETTO: l'intera proprietà delle unità immobiliari in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 604 natura A4 di 15 vani e particella 176 sub. 710 natura A4 di 15 vani

DA: deceduto in data 27/12/2000, in virtù di denuncia di successione n. 7314/2001 dell'Ufficio del Registro di Milano dell' 11/12/2002

Titolare/Proprietario: _ dal 30/01/2001 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Enrico Chiodi Daelli , in data 30/01/2001, ai nn. 141640; trascritto a Milano1, in data 14/02/2001, ai nn. 7739 /5618 .

OGGETTO: l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 701 natura A3 di 3,5 vani al piano 2

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 03/05/2001 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Alberto Roncoroni , in data 03/05/2001, ai nn. 129864; trascritto a Milano1, in data 21/06/2001, ai nn. 37822 /25857 .

OGGETTO: l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 177 sub. 1 natura C6 di mq. 13 al piano T

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 28/06/2001 al 06/12/2001 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Nicola Maienza , in data 28/06/2001, ai nn. 39200; trascritto a Milano1, in data 02/07/2001, ai nn. 40521 /27759 .

OGGETTO: l'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 11 natura A5 di 1,5 vani al piano 1

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 09/07/2001 al 06/12/2001 .

In forza di atto di donazione - a rogito di Guido Bianchi, in data 09/07/2001, ai nn. 57165; trascritto a Milano1, in data 12/07/2001, ai nn. 44062 /30207 .

OGGETTO: l'intero diritto di usufrutto dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 20 natura A5 di 1 vano al piano 3

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 16/11/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Ciro De Vincenzo , in data 16/11/2001, ai nn. 99805;

trascritto a Milano 1, in data 20/11/2001, ai nn. 73431 /50301 .

OGGETTO: L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via G. d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Urbano al foglio 342 particella 176 sub. 705 natura C2 di mq. 18 al piano S.1

DA:

Titolare/Proprietario: _ dal 23/11/2001 al 02/12/2001 .

In forza di denuncia di successione; trascritto a Milano1, in data 17/03/2003, ai nn. 25587 /18026.

OGGETTO: la quota di 40/60 di proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 500/2 natura A4 di 25 vani

DA: deceduta in data 15/4/1999, in virtù di denuncia di successione n. 8387/99

Titolare/Proprietario: _ dal 06/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Alberto Roncoroni , in data 06/12/2001, ai nn.

131522; trascritto a Milano 1, in data 01/01/2002, ai nn. 436 /306 ; trascritto a Milano1, in data 13/02/2002, ai nn. 10330 /7274 .

OGGETTO: La quota di 848/1000 di proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 711 natura C2 di mq. 5 al piano T

DA: (

Titolare/Proprietario: _ dal 21/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Alessandra Zizanovich, in data 21/11/2003, ai nn.

554; trascritto a Milano 1, in data 19/12/2003, ai nn. 100527 /64499 .

OGGETTO: La quota di 70/1000 di proprietà dell'unità immobiliare in Milano, alla Via Guido d'Arezzo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 342 particella 176 sub. 711 natura C2 di mq. 6 al piano T

DA:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 70967

Intestazione: Licenza di Costruzione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione un locale ad uso laboratorio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/10/1888 al n. di prot. 70967

Numero pratica: 61874/12220

Intestazione: Licenza di Abitabilità

Tipo pratica: Permesso di Abitabilità

Oggetto: Permesso di abitabilità

Presentazione in data 05/09/1889 al n. di prot. 61874/12220

Numero pratica: 8959/03

Intestazione: Denuncia Inizio Attività

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Accorpamento locale di proprietà, attualmente ad uso deposito, per creazione servizi igienici per disabili. Collegamenti con sottostante cantinato con scala a chiocciola. Creazione servizi igienici con aspirazione forzata 12 vol/h e spogliatoio ad uso personale.

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/12/2003 al n. di prot. 876732/03

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Note generali sulla conformità: Da archivio storico sono presenti la licenza edilizia, la terza visita e l'abitabilità. L'immobile è stato successivamente (dopo anno 1927) sopravanzato di 4 piani senza modifiche al pian terreno.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Si

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio**

Trattasi di negozio al piano terra, in buone condizioni di conservazione, composto da locale negozio e servizi al piano terra e soppalcato (per una superficie di circa 177 mq), spogliatoio servizi e cantina al piano interrato (per una superficie di circa 66 mq).

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietario: - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **231,92**

E' posto al piano: T - S1

L'edificio è stato costruito nel: 1888 (anno costruzione piano terra)

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,30 m (ingresso) - 2,10 m (parte soppalcata) - 2,50 m (piano interrato)

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in cui è ubicato il negozio oggetto di stima è stato edificato nel 1888 per quanto riguarda il piano terra, dopo il 1927 è stato rialzato di n.4 piani. Ad ora è composto da cinque piani fuori terra ad uso abitazione e attività commerciali al piano terra. Nel complesso appare in buone condizioni dal punto di vista manutentivo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: vetro - Note: Vetrina in facciata
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone - Note: Porte dei bagni
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Pavimento locale PT
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone - Note: Pavimento soppalco
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone - Note: Scala di accesso al soppalco
Scale	posizione: a chiocciola condizioni: buone - Note: Scale collegato tra piano terra e cantina

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Per le superfici del negozio, servizi al piano terra e del soppalco viene usato un indice mercantile pari a 1, per quanto riguarda le superfici nel piano cantinato vengono considerate con un indice mercantile pari a 0,25.

I prezzi più probabili dei negozi nella zona considerata (Sempione - Pagano - Washington) sono compresi tra i 2.400 euro/mq e i 3600 euro/mq.

Nella zona (Parco Sempione, Arco della Pace, Corso Magenta) i prezzi più probabili dei negozi sono compresi tra i 3.500 euro/mq e i 4.800 euro/mq.

Considerando che il compendio immobiliare si trova a cavallo tra le due fasce di riferimento, considerando altresì le condizioni interne dell'immobile, la posizione e le caratteristiche dell'immobile si è ritenuto congruo prendere come valore di riferimento il medio tra del due zone limitrofe.

La media dei prezzi della zona (Sempione - Pagano - Washington) è pari a 3.000 euro/mq

La media dei prezzi della zona (Parco Sempione, Arco della Pace, Corso Magenta) i è pari a 4.150 euro/mq

Quindi $(3.000 + 4.150) / 2 = 3.575$ euro/mq

Da cui discende la seguente tabella

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi PT	sup lorda di pavimento	116,10	1,00	116,10
Soppalco	sup lorda di pavimento	48,70	1,00	48,70
Cantine	sup lorda di pavimento	67,12	0,25	16,78
		231,92		181,58

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Impianto elettrico: Impianto sottotraccia, tensione 220 V

Riscaldamento: Autonomo con caldaia a gas

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo comparativo. Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il comune di Milano e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel comune stesso.

8.3 Valutazione corpi:

Negozi. Negozi, botteghe [C1]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi PT	116,10	€ 3.575,00	€ 415.057,50
Soppalco	48,70	€ 3.575,00	€ 174.102,50
Cantine	16,78	€ 3.575,00	€ 59.988,50
Valore corpo			€ 649.148,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 649.148,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 649.148,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	Negozi, botteghe [C1]	181,58	€ 649.148,50	€ 649.148,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 32.457,43
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 616.691,08
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 450.000,00
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	<u>€ 615.000,00</u>

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile