

Esecuzione Forzata n.° 292/2015

Contro

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

Contro

N. Gen. Rep. **292/2015**

GIUDICE: **F. R. Bisegna**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Sivag Spa**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: dr. arch. Emilio M. Broglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano n.° 2065

Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n.° 8961

C.F. BRGMMR45H26F205U - P. IVA 01845400157

Con studio in Milano – via E. Motta 17

Tel/fax 02317056

Tel. Mobile 3386107810

e-mail: milo45@iol.it

PEC: emilio.brogliapct@pecopen.it

Giudice Dott.: F. R. Bisegna
Custode: Sivag spa
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 1 di 32



LOTTO 1

Dati catastali: Comune di **MILANO** fg. **270**, part. **33**, sub. **710**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **affittato**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 326.700,00**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 215.455,50**

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

LOTTO 2

Dati catastali: Comune di **MILANO** fg. **313**, part. **90**, sub. **39**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **affittato**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 500.456,00**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 331.003,24**

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

LOTTO 3

Dati catastali: Comune di **MILANO** fg. **313**, part. **90**, sub. **40**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **affittato**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 671.913,00**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 446.822,15**

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

Valore complessivo lotti **1+2+3**: **€ 1.499.069,00**

Valore netto lotti **1+2+3**: **€ 993.280,89**



LOTTO 1

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 4
2. Descrizione sommaria	pag. 4
3. Stato di possesso	pag. 5
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 5
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 6
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 7
7. Pratiche edilizie	pag. 7
8. Descrizione dei beni oggetto della vendita	pag. 7
9. Valutazione complessiva dei beni	pag. 9
10. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 11 allegati)	pag. 11



**Bene immobile sito in : Milano (Mi)
Via Napo Torriani 3
Lotto 1**

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso negozio, sita in Via Napo Torriani, civico 3.

Beni immobili composti da: unico locale con servizi igienici al piano rialzato

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 5 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni fine '800. Lo stesso si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici: negozio mq.: 67,50;

Identificazione catastale:

intestazione:

1. [REDACTED] 000/1000

descrizione:

NCEU foglio **270**, particella **33**, subalterno **710**, cat. **C/1**, classe **10**, consistenza **mq. 68**, rendita **€ 3.254,92**.

Variazioni dell'unità immobiliare: dal 23.11.05

- **variazione di classamento**

dal 23.11.2004

- **frazionamento/fusione**

Variazioni dell'intestazione: dal 30.03.06

- [REDACTED] **1/1**

dal 23.11.04

- **immobiliare 81 s.r.l., C.F. 04945310151, 1/1**

Coerenze in blocco unico da nord in senso orario:

mapp. 29, via N. Torriani; androne comune; scale comuni e sub. 709.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:

semicentrale ad alta concentrazione



	residenziale;
caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali;
servizi offerti dalla zona:	buona presenza di scuole di ogni ordine e grado; vicinanze ospedali; negozi e grandi magazzini; locali di pubblico spettacolo; ;
collegamenti pubblici (km):	buona presenza di mezzi pubblici di superficie e metropolitana.

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **affittato**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima risulta registrato il seguente contratto di locazione:

- Agenzia delle Entrate Milano 4 17.01.2008 serie £ n. 9556

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno 06/03/2015 è stato seguito il seguente criterio:

- 1) periodo di indagine dal 03/03/2006 al 06/03/2015
- 2) proprietari nel periodo di indagine:
dal **03/03/2006:**
 - a. [REDACTED]

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

- 4.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna**
- 4.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuno,**
- 4.3. **Atti di asservimento urbanistico: nessuno**
- 4.4. **Altre limitazioni d'uso: no**

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

5.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 14/04/2006- Registro Particolare 6238 Registro Generale 29943 Pubblico Ufficiale DOTT. LEBANO PASQUALE Repertorio 230606/34541 del**



03/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 16/10/2007- Registro Particolare 18066 Registro Generale 79004 Pubblico Ufficiale NINCI MARIACRISTINA Repertorio 3711/1274 del 05/10/2007 IPOTECA IPOTECA VOLONTARIA derivante da • CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5.2 Pignoramenti:

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 06/03/2015- Registro Particolare 8060 Registro Generale 11265 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2131 del 11/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riferito limitatamente a: LOTTI 1-2-3

5.3 Altre formalità:

- TRASCRIZIONE del 14/04/2006- Registro Particolare 16674 Registro Generale 29942 Pubblico Ufficiale DOTT LEBANO PASQUALE Repertorio 230605/34540 del 30/03/2006; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5.4 Altre limitazioni d'uso:

Allo stato attuale l'immobile risulta: **OCCUPATO DA CONDUTTORE DIFFERENTE DA INTESTATARIO DEL CONTRATTO SOPRACITATO.**

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: IL FABBRICATO È AMPIAMENTE ANTECEDENTE AL 1967

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 10**

4.3.2 Conformità catastale: SI RICONTRA DIFFORMITÀ' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, OVE NON È RAPPRESENTATO IL BAGNO E RELATIVO ANTIBAGNO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€ 2.654,83
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€ 2.957,19
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 56.442,03

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:



Totale dovuto	€ 56.442,03
Cause in corso:	
Atti ablativi:	
Altro:	
Totale dovuto	€ 56.442,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 14/04/2006

a) [REDACTED]

Riferito limitatamente a **LOTTO 1**

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 23/11/2004

a) [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente elaborato.

7.1 agli atti del Comune di Milano risultano:

7.1.1 il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1967

CONSIDERAZIONI: vista la difformità tra l'esistente e la planimetria catastale sarà necessario procedere ad una CIL (Comunicazione di inizio attività libera) presso la zona di decentramento competente, con il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 e ad un Docfa di adeguamento catastale, per una spesa di circa € 300,00, oltre alle competenze per un professionista, ipotizzabili in € 500,00

Descrizione beni di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso negozio, sita in Via Napo Torriani, civico 3.

Beni immobili composti da: unico locale con servizi igienici al piano rialzato

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 5 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni fine '800. Lo stesso si trova in



discrete condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici: negozio mq.: 67,50;

Identificazione catastale:

intestazione:

1. [REDACTED] 1000/1000

descrizione:

NCEU foglio 370, particella 33, subalterno 710, cat. C/1, classe 10, consistenza mq. 68, rendita € 3.254,92.

Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: presumibilmente mattoni pieni
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: presumibilmente mattoni pieni
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: legno
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: legno/misto Condizione: apparentemente discrete
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: mattoni pieni Condizioni: discrete
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: presumibilmente in legno con manto in cotto
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo Condizioni: buone Protezioni esterne: serrande metalliche.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: controsoffitto Lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: laterizio Lo stato di conservazione delle pareti è discreto
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ceramica nei servizi, intonaco
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: monocottura e ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non esistente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: metano; Condizioni: funzionante Certificazione: non esistente



<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia Condizioni: funzionante Certificazione: non esistente
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Fognatura: allacciamento alla rete comunale. Condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: esistente
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: esistente Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, allacciamento alla rete condominiale; Condizioni : funzionante Certificazione: non esistente
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe Rivestimento: pietra Condizioni: buone
Certificazione energetica:	CLASSE ENERGETICA (vedi Dgr 17 luglio 2015)
Ascensore(impianto)	condominiale Condizione: funzionante Certificazioni: non verificata
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: split Condizioni: funzionante Certificazione non presente

8. VALUTAZIONE

8.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo T (immobili a destinazione terziaria): superficie dei locali aventi funzione principale e accessori diretti: commerciali e reali coincidono (per cat. T/1 accessori al 50%); locali accessori a servizio indiretto: 50% superficie reale se comunicanti, 25% se non comuni-



canti; balconi terrazzi e simili: 10%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% (per T/1 20%).

8.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – 2015 I trimestre

8.3 Valutazione beni immobiliari

Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari similari in zone analoghe:

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
negozio	mq. 67,50	100%	mq. 67,50	€ 6.200,00	80%	€ 334.800,00
TOTALE						€ 334.800,00

Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
negozio	mq. 67,50	100%	mq. 67,50	€ 5.900,00	80%	€ 318.600,00
TOTALE						€ 318.600,00

Valore medio **€ 334.800,00 + € 318.600,00 / 2 = € 326.700,00**

8.3.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati **30%** **€ 228.690,00**

Quota sottoposta a pignoramento: **1000/1000** **€ 228.690,00**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 217.255,50**

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica **€ 1.800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente



Varie ed eventuali:

8.4 Prezzo a base d'asta del lotto 1:

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

€ 215.455,50

Milano, lunedì 9 maggio 2016

il Perito incaricato
dr. arch. Emilio M. Broglio



ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

1. Allegato A1: ispezione ipotecaria
2. Allegato B1: descrizione catastale del bene
3. Allegato B2: planimetrie
4. Allegato B3: visura catastale
5. Allegato C: fotografie
6. Allegato E1: verbale di visita
7. Allegato E2: atto di provenienza
8. Allegato E3: certificazioni e attestato di prestazione energetica
9. Allegato E4: esito agenzia delle entrate
10. Allegato E5: banca dati quotazioni immobiliari
11. Allegato E8: invio CTU alle parti



LOTTO 2

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 14
2. Descrizione sommaria	pag. 15
3. Stato di possesso	pag. 15
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 15
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 16
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 17
7. Pratiche edilizie	pag. 17
8. Descrizione dei beni oggetto della vendita	pag. 17
9. Valutazione complessiva dei beni	pag. 19
10. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 11 allegati)	pag. 22



**Bene immobile sito in : Milano (Mi)
Via Felice Casati 24
Lotto 2**

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso negozio, sita in Via Felice Casati, civico 24.

Beni immobili composti da: negozio con retro e servizio igienico a piano terra;
cantina/magazzino con wc a piano interrato

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 5 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni fine '800. Lo stesso si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici: negozio mq.: 46,50; magazzino cantina mq.: 56,90

Identificazione catastale:

intestazione:

1. [REDACTED] 1000/1000

descrizione:

NCEU foglio 313, particella 90, subalterno 39, cat. C/1, classe 8, consistenza 73 mq, rendita € 2.313,73.

Variazioni dell'unità immobiliare: dal 29/11/2005

- variazione di classamento

dal 29/11/2004

- diversa distribuzione degli spazi interni

dal 01/01/1992

- variazione del quadro tariffario

dal 02/01/1976

- frazionamento

Variazioni dell'intestazione: dal 30/03/2006

- [REDACTED], 1/1

dal 31/03/1981

- immobiliare 81 srl, C.F. 04945310151, 1/1

Coerenze in blocco unico da nord/est in senso orario:

negozio: sub. 40; cortile mapp 90; a. u. i.; via Felice Casati; sub. 40.

Cantina: mapp. 84 85; cortile mapp 90, parte comune, a. u. i.; via Felice casati; sub.40.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:	semicentrale ad alta concentrazione residenziale;
caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali;
servizi offerti dalla zona:	buona presenza di scuole di ogni ordine e grado; vicinanze ospedali; negozi e grandi magazzini; locali di pubblico spettacolo; ;
collegamenti pubblici (km):	buona presenza di mezzi pubblici di superficie e metropolitana.

1. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **affittato**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima risulta registrato il seguente contratto di locazione:

- Ufficio territoriale di Milano 4 serie 3 n. 1816 del 07.03.2012

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno 06/03/2015 è stato seguito il seguente criterio:

- 1) periodo di indagine dal 30/03/2006 al 06/03/2015
- 2) proprietari nel periodo di indagine:
dal **30/03/2006**:

a. [REDACTED]

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: nessuno,**
- 4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico: nessuno**
- 4.1.4 **Altre limitazioni d'uso: no**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 14/04/2006- Registro Particolare 6238 Registro Generale 29943 Pubblico Ufficiale DOTT. LEBANO PASQUALE Repertorio 230606/34541 del 30/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



- ISCRIZIONE del 16/10/2007- Registro Particolare 18066 Registro Generale 79004 Pubblico Ufficiale NINCI MARIACRISTINA Repertorio 3711/1274 del 05/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da VOLONTARIA

4.2.1 Pignoramenti:

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 06/03/2015- Registro Particolare 8060 Registro Generale 11265 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2131 del 11/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riferito limitatamente a: LOTTO 2

4.2.2 Altre formalità:

- TRASCRIZIONE del 14/04/2006- Registro Particolare 16674 Registro Generale 29942 Pubblico Ufficiale DOTT. LEBANO PASQUALE Repertorio 230605/34540 del 30/03/2006; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ANNOTAZIONE del 19/10/2007- Registro Particolare 15083 Registro Generale 80146 Pubblico Ufficiale NINCI MARIACRISTINA Repertorio 3711/1274 del 05/10/2007; ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

4.2.2 Altre limitazioni d'uso:

Allo stato attuale l'immobile risulta: **AFFITTATO.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: IL FABBRICATO È AMPIAMENTE ANTECEDENTE AL 1967

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 10**

4.3.1 Conformità catastale: SI RISCONTRA DIFFORMITÀ TRA RILIEVO E PLANIMETRIA CATASTALE, OVE NON È INDICATO IL SERVIZIO IGIENICO A PIANO TERRA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014	€ 2.090,14
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015	€ 1.956,24
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 18.121,14
Totale dovuto	€ 18.121,14

Cause in corso:



Atti ablativi:
Altro:
Totale dovuto

€ 18.121,14

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 09.11.2015

a) de luca domenico salvatore 1/1

Riferito limitatamente a LOTTO 2

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 31.03.1981

a) Immobiliare 81 srl 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente elaborato.

7.1 agli atti del Comune di Milano risultano:

7.2.1 il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1967

CONSIDERAZIONI: vista la difformità tra l'esistente e la planimetria catastale sarà necessario procedere ad una CIL (Comunicazione di inizio attività libera) presso la zona di decentramento competente, con il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 e ad un Docfa di adeguamento catastale, per una spesa di circa € 300,00, oltre alle competenze per un professionista, ipotizzabili in € 500,00

Descrizione beni di cui al punto 1

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso negozio, sita in Via Felice Casati, civico 24.

Beni immobili composti da: negozio con retro e servizio igienico a piano terra;
cantina/magazzino con wc a piano interrato

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 5 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni fine '800. Lo stesso si trova in



discrete condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici: negozio mq.: 46,50; magazzino cantina mq.: 56,90

Identificazione catastale:

intestazione:

1. [REDACTED] 1000/1000

descrizione:

NCEU foglio 313, particella 90, subalterno 39, cat. C/1, classe 8, consistenza 73 mq, rendita € 2.313,73.

Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: presumibilmente mattoni pieni
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: presumibilmente mattoni pieni
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: legno
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: legno/misto Condizione: apparentemente discrete
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: mattoni pieni Condizioni: discrete
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: presumibilmente in legno con manto in cotto
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo Condizioni: buone Protezioni esterne: serrande metalliche.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: controsoffitto Lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: laterizio Lo stato di conservazione delle pareti è discreto
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ceramica nei servizi, intonaco
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: monocottura e ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non esistente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: metano; Condizioni: funzionante Certificazione: non esistente



<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia Condizioni: funzionante Certificazione: non esistente
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Fognatura: allacciamento alla rete comunale. Condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: esistente
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: esistente Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, allacciamento alla rete condominiale; Condizioni : funzionante Certificazione: non esistente
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: non esistente Condizioni: Certificazione:
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe Rivestimento: pietra Condizioni: buone
Certificazione energetica:	CLASSE ENERGETICA (vedi Dgr 17 luglio 2015)
Ascensore(impianto)	condominiale Condizione: funzionante Certificazioni: non verificata
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: fan coil con pompa di calore Condizioni: funzionante Certificazione non verificato

Accessori: Cantina, Solaio, Ripostigli, Locale di sgombero

Caratteristiche costruttive:

<i>Pavimenti : (componente edilizia)</i>	monocottura
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	intonaco a civile; ceramica nel bagno.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ferro Condizioni: mediocri
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: condominiale Condizioni : funzionante Certificazione: non verificato

8.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compra-



venduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo T (immobili a destinazione terziaria): superficie dei locali aventi funzione principale e accessori diretti: commerciali e reali coincidono (per cat. T/1 accessori al 50%); locali accessori a servizio indiretto: 50% superficie reale se comunicanti, 25% se non comunicanti; balconi terrazzi e simili: 10%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% (per T/1 20%).

8.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - 2015 I trimestre

8.3 Valutazione beni immobiliari

Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari simili in zone analoghe:

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
negozio	mq. 46,50	100%	mq. 46,50	€ 6.200,00	80%	€ 230.640,00
Locali accessori a servizio diretto	mq. 56,90	100%	mq. 56,90	€ 6.200,00	80%	€ 282.224,00
TOTALE						€ 512.864,00

Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
negozio	mq. 46,50	100%	mq. 46,50	€ 5.900,00	80%	€ 219.480,00
Locali accessori a servizio diretto	mq. 56,90	100%	mq. 56,90	€ 5.900,00	80%	€ 268.568,00
TOTALE						€ 488.048,00



Valore medio € 512.864,00 + € 488.048,00 / 2 = € 500.456,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati 30% € 350.319,20

Quota sottoposta a pignoramento: 1000/1000 € 350.319,20

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 332.803,24

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica € 1.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

Varie ed eventuali:

8.4 Prezzo a base d'asta del lotto :

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 331.003,24

Milano, lunedì 9 maggio 2016

il Perito incaricato
dr. arch. Emilio M. Broglio



ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

1. Allegato A1: ispezione ipotecaria
2. Allegato B1: descrizione catastale del bene
3. Allegato B2: planimetrie
4. Allegato B3: visura catastale
5. Allegato C: fotografie
6. Allegato E1: verbale di visita
7. Allegato E2: atto di provenienza
8. Allegato E3: certificazioni e attestato di prestazione energetica
9. Allegato E4: esito agenzia delle entrate
10. Allegato E5: banca dati quotazioni immobiliari
11. Allegato E8: invio CTU alle parti



LOTTO 3

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 24
2. Descrizione sommaria	pag. 25
3. Stato di possesso	pag. 25
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 25
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 26
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 26
7. Pratiche edilizie	pag. 26
8. Descrizione dei beni oggetto della vendita	pag. 27
9. Valutazione complessiva dei beni	pag. 29
10. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 11 allegati)	pag. 32



**Bene immobile sito in : Milano (Mi)
Via Felice Casati 24
Lotto 3**

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso negozio, sita in Via Felice Casati, civico 24.

Beni immobili composti da: locale bar composto da tre spazi articolati e wc a piano terra, con sottostante doppio locale ad uso magazzino

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 5 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni fine '800. Lo stesso si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici: negozio mq.: 115,60; magazzino cantina mq.: 69,50

Identificazione catastale:

intestazione:

2. [REDACTED] 1000/1000

descrizione:

NCEU foglio 313, particella 90, subalterno 40, cat. C/1, classe 8, consistenza 110 mq, rendita € 5.090,20.

Variazioni dell'unità immobiliare: dal 29/11/2005

- variazione di classamento

dal 29/11/2004

- diversa distribuzione degli spazi interni

dal 01/01/1992

- variazione del quadro tariffario

dal 02/01/1976

- frazionamento

Variazioni dell'intestazione: dal 30/03/2006

- [REDACTED] 1/1

dal 31/03/1981

- Immobiliare 81 srl, C.F. 04945310151, 1/1

Coerenze in blocco unico da nord/est in senso orario:

negozio: mapp 84, 85, 87; cortile mapp 90 e sub 39; via Felice Casati; a. u. i..



Cantina: mapp.84 e 85; a. u. i.; via Felice casati; a. u. i..

3. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:	semicentrale ad alta concentrazione residenziale;
caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali;
servizi offerti dalla zona:	buona presenza di scuole di ogni ordine e grado; vicinanze ospedali; negozi e grandi magazzini; locali di pubblico spettacolo; ;
collegamenti pubblici (km):	buona presenza di mezzi pubblici di superficie e metropolitana.

2. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **affittato**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima risulta registrato il seguente contratto di locazione:

•

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno 06/03/2015 è stato seguito il seguente criterio:

3) periodo di indagine dal 30/03/2006 al 06/03/2015

4) proprietari nel periodo di indagine:

dal **30/03/2006**:

b. [REDACTED]

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

4.1.5 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.6 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno,

4.1.7 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.8 Altre limitazioni d'uso: no

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

4.2.2 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 14/04/2006- Registro Particolare 6238 Registro Generale 29943 Pubblico Ufficiale DOTT. LEBANO PASQUALE Repertorio 230606/34541 del



30/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 16/10/2007- Registro Particolare 18066 Registro Generale 79004 Pubblico Ufficiale NINCI MARIACRISTINA Repertorio 3711/1274 del 05/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da VOLONTARIA

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 06/03/2015- Registro Particolare 8060 Registro Generale 11265 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2131 del 11/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riferito limitatamente a: LOTTOA

4.2.3 Altre formalità:

- TRASCRIZIONE del 14/04/2006- Registro Particolare 16674 Registro Generale 29942 Pubblico Ufficiale DOTT. LEBANO PASQUALE Repertorio 230605/34540 del 30/03/2006; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ANNOTAZIONE del 19/10/2007- Registro Particolare 15083 Registro Generale 80146 Pubblico Ufficiale NINCI MARIACRISTINA Repertorio 3711/1274 del 05/10/2007; ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

4.2.3 Altre limitazioni d'uso:

Allo stato attuale l'immobile risulta: **OCCUPATA.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.2 Conformità urbanistico-edilizia: IL FABBRICATO È AMPIAMENTE ANTECEDENTE AL 1967

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 10**

4.3.2 Conformità catastale: SI RICONTRA DIFFORMITÀ TRA RILIEVO E PLANIMETRIA CATASTALE, OVE NON È INDICATO IL SERVIZIO IGIENICO A PIANO TERRA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014	€ 2.090,14
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015	€ 1.956,24
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 18.121,14



Totale dovuto	€ 18.121,14
Cause in corso:	
Atti ablativi:	
Altro:	
Totale dovuto	€ 18.121,14

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

dal 30.03.2006

b) de luca domenico salvatore

Riferito limitatamente a LOTTO 3

6.3 Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 31.03.1981

b) Immobiliare 81 srl**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente elaborato.

7.1 agli atti del Comune di Milano risultano:**7.3.1** il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1967

CONSIDERAZIONI: vista la difformità tra l'esistente e la planimetria catastale sarà necessario procedere ad una CIL (Comunicazione di inizio attività libera) presso la zona di decentramento competente, con il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 e ad un Docfa di adeguamento catastale, per una spesa di circa € 300,00, oltre alle competenze per un professionista, ipotizzabili in € 500,00

Descrizione beni di cui al punto 1

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso negozio, sita in Via Felice Casati, civico 24.

Beni immobili composti da: negozio con retro e servizi igienici a piano terra;
cantina/magazzino con wc a piano interrato

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 5 piani fuori terra, ad



uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni fine '800. Lo stesso si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici: negozio mq.: 115,62; magazzino cantina mq.: 69,50

Identificazione catastale:

intestazione:

1. [REDACTED] 1000/1000

NCEU foglio 313, particella 90, subalterno 40, cat. C/1, classe 8, consistenza 110 mq.,
rendita € 5.090,20

Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: presumibilmente mattoni pieni
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: presumibilmente mattoni pieni
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: legno
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: legno/misto Condizione: apparentemente discrete
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: mattoni pieni Condizioni: discrete
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: presumibilmente in legno con manto in cotto
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo Condizioni: buone Protezioni esterne: serrande metalliche.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: controsoffitto Lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: laterizio Lo stato di conservazione delle pareti è discreto
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ceramica nei servizi, intonaco
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: monocottura e ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non esistente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: metano; Condizioni: funzionante Certificazione: non esistente



<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia Condizioni: funzionante Certificazione: non esistente
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Fognatura: allacciamento alla rete comunale. Condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: esistente
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: esistente Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, allacciamento alla rete condominiale; Condizioni : funzionante Certificazione: non esistente
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: non esistente Condizioni: Certificazione:
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe Rivestimento: pietra Condizioni: buone
Certificazione energetica:	CLASSE ENERGETICA (vedi Dgr 17 luglio 2015)
Ascensore(impianto)	condominiale Condizione: funzionante Certificazioni: non verificata
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: fan coil con pompa di calore Condizioni: funzionante Certificazione non verificato

Accessori: Cantina, Solaio, Ripostigli, Locale di sgombero

Caratteristiche costruttive:

<i>Pavimenti : (componente edilizia)</i>	monocottura
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	intonaco a civile; ceramica nel bagno.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ferro Condizioni: mediocri
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: condominiale Condizioni : funzionante Certificazione: non verificato

8.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compra-



venduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo T (immobili a destinazione terziaria): superficie dei locali aventi funzione principale e accessori diretti: commerciali e reali coincidono (per cat. T/1 accessori al 50%); locali accessori a servizio indiretto: 50% superficie reale se comunicanti, 25% se non comunicanti; balconi terrazzi e simili: 10%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% (per T/1 20%).

8.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - 2015 I trimestre

8.3 Valutazione beni immobiliari

Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari simili in zone analoghe:

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
negozio	mq. 115,60	100%	mq. 115,60	€ 6.200,00	60%	€ 430.032,00
Locali accessori a servizio diretto	mq. 69,50	100%	mq. 69,50	€ 6.200,00	60%	€ 258.540,00
TOTALE						€ 688.572,00

Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
negozio	mq. 115,60	100%	mq. 115,60	€ 5.900,00	60%	€ 409.224,00
Locali accessori a servizio diretto	mq. 69,50	100%	mq. 69,50	€ 5.900,00	60%	€ 246.030,00
TOTALE						€ 655.254,00



Valore medio € 688.572,00 + € 655.254,00 / 2 = € 671.913,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati 30% € 470.339,10

Quota sottoposta a pignoramento: 1000/1000 € 470.339,10

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 446.822,15

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

Varie ed eventuali:

8.4 Prezzo a base d'asta del lotto :

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 446.822,15

Milano, lunedì 9 maggio 2016

il Perito incaricato
dr. arch. Emilio M. Broglio



ELENCO ALLEGATI LOTTO 3

1. Allegato A1: ispezione ipotecaria
2. Allegato B1: descrizione catastale del bene
3. Allegato B2: planimetrie
4. Allegato B3: visura catastale
5. Allegato C: fotografie
6. Allegato E1: verbale di visita
7. Allegato E2: atto di provenienza
8. Allegato E3: certificazioni e attestato di prestazione energetica
9. Allegato E4: esito agenzia delle entrate
10. Allegato E5: banca dati quotazioni immobiliari
11. Allegato E8: invio CTU alle parti

