



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 564/2021

GIUDICE: **Dott.ssa Simona Caterbi**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Notaio Dott.ssa Monica Ray**

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 - unità immobiliare in Segrate (MI) - via Antonio Gramsci 52



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it

PEC: cavallo.10477@oamilano.it



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato	3
1.3. Identificazione catastale	3
1.4. Coerenze	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1 Inquadramento territoriale	4
2.2 Caratteristiche descrittive edificio	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati	7
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	8
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	8
2.6 Certificazioni idoneità statica	8
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili	9
3. STATO OCCUPATIVO	9
3.1 Detenzione dei beni	9
3.2 Contratti di locazione/comodato	9
4. PROVENIENZA	9
4.1 Attuali proprietari	9
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni	11
5.1.2 Misure penali.....	11
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite.....	11
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	11
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	11
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	11
5.2.2 Iscrizioni.....	11
5.2.3 Pignoramenti	13
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	13
6.1 Informazioni condominiali.....	13
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	14
7.1 Pratiche edilizie	14
7.2 Conformità edilizia.....	14
7.3 Conformità catastale	15
7.4 Situazione urbanistica	15
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA.....	16
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	16
8.2 Calcolo della superficie commerciale	17
9. STIMA DEI BENI	17
9.1 Criterio di stima	17
9.2 Fonti di informazione	18
9.3 Calcolo del valore di mercato	18
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	18
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	19
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	19
12. ALLEGATI	20



INDICE SINTETICO

Lotto 1

Negoziò e cantina

Indirizzo e piano: _____ Segrate (MI), via Antonio Gramsci 52, PT - S1
 Categoria: _____ abitazioni di tipo economico A/3
 Tipologia: _____ Negoziò: bar e tavola calda, oltre cantina
 Dati Catastali: _____ foglio 16, particella 154, subalterno 502
 Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ libero
 Creditori iscritti: _____ sì
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ sì
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ no
 Conformità catastale: _____ no
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ___ parziale, adattabile
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **298,00 m²**
 Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 193.500,00**



Immobili in Segrate (MI) Via Antonio Gramsci 52

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 08/07/2021, dal notaio Annalisa Boschetti, Milano.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Segrate (MI), via Antonio Gramsci 52, negozio ad uso bar con tavola calda self-service posto al piano terreno, costituito da tre ampi locali e servizi, oltre cantina e deposito al piano interrato.

Descrizione analitica:

- piano terreno: negozio, destinato a bar e tavola calda;
- piano rialzato: salone self-service su due livelli, cucina, ripostiglio e servizi;
- piano seminterrato: cantina e servizio con accesso pedonale dal cortile comune interno, deposito e servizi con accesso pedonale dal cortile comune interno, oltre accesso carrabile da via Conte Suardi attraverso il cortile/giardino individuato dal mappale 156.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà degli immobili di:

- [redacted] con sede in [redacted] via [redacted] - C.F. [redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione catastale

Negozi e cantina

- **Dati identificativi:** foglio 16, particella 154, subalterno 502
- **Dati di classamento:** abitazione di tipo economico A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale ---, superficie catastale totale escluse aree scoperte ---, rendita € 526,79
- **Indirizzo e piano:** Segrate (MI), via Antonio Gramsci 54, PT - S1
- **Intestati:**
 - [redacted] con sede in [redacted]
 - [redacted]
- **Dati derivanti da:**
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2018 protocollo n. MI0093732 in atti dal 01/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30818.1/2018)
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/07/2016 protocollo n. MI0367294 in atti dal 14/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 130322.1/2016)
 - VARIAZIONE del 04/12/1992 in atti dal 29/01/2000 FRZ FINALIZZ. 98/99 (n. 126355.1/1992)
 - VARIAZIONE del 30/11/1988 in atti dal 11/07/1991 FRAZIONAM, VA. SP. INT, (n. 53156/1988)



- **Annotazioni:**
- 30/11/1988 - negozio

A seguito della denuncia di variazione per frazionamento e diversa distribuzione interna, protocollo n. 53156/1988 del 30/11/1988 in atti dal 11/07/1991, le originarie unità immobiliari censite al foglio 16, particella 154, sub. 1 e sub. 2, venivano soppresse e variate, dando origine al sub. 8, categoria "negozio" con annotazione del 30/11/1988.

Successivamente il sub. 8, a seguito della denuncia di variazione per frazionamento, protocollo 126355.1/1992 del 04/12/1992 in atti dal 29/01/2000, veniva soppreso dando origine agli attuali sub. 501 e sub. 502.

Osservazioni:

- il numero civico 54 è errato, il numero corretto è il civico 52, deve essere rettificato;
- la categoria A/3 è errata e non corrisponde alla destinazione attuale (negozio C/1), deve essere rettificata;
- il sub. 502 comprende due porzioni al piano interrato (cantina e deposito), dotate di accessi autonomi esterni (pedonali e carrabile) e non collegate/comunicanti direttamente al piano superiore;
- il sub. 502 è comunicante con il sub. 501, tramite un vano porta attualmente chiuso con arredi fissi.

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **del negozio (piano terra e rialzato):** altra proprietà sub. 501, cortile comune su più lati, altra Ditta mapp. 930, altra Ditta mapp. 156, scale comuni altra proprietà, altra Ditta mapp. 157, prospetto su via Antonio Gramsci;
- **della cantina e deposito (piano interrato):** cortile comune su più lati, terrapieno altra Ditta mapp. 156, altra Ditta mapp. 157, terrapieno su via Antonio Gramsci.

Allegato 1: visura storica

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Segrate (MI), via Antonio Gramsci 52

Fascia/Zona: centrale

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Attrazioni paesaggistiche/storiche: palazzo Mondadori, Idroscalo, laghetti ex cave

Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

- negozi, strutture sportive, municipio, scuole primaria e secondaria, cimitero, Euro Park, laghetti e cave

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea 923 - fermata via Gramsci/Battisti - distanza 150 m;
- linea 922, linea 924, linea 927, linea 967 - fermata via Cassanese - distanza 400 m;
- treno: linea S5 e S6 - fermata Segrate - distanza 1700 m;
- strade: SP103 Cassanese - distanza 800 m; SP104 - distanza 800 m.





Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Segrate, con accesso pedonale da via Gramsci e carrabile da via Conte Suardi.

Il complesso edilizio è costituito da due corpi di fabbrica collegati (tipologia in linea): un fabbricato con affaccio principale su via Gramsci di due piani fuori terra e l'altro fabbricato di tre piani fuori terra, oltre un piano seminterrato, con accesso pedonale e carrabile dal cortile comune interno, oltre accesso dalla via Conte Suardi, attraverso il cortile/giardino (mappale 156 - intestato a [redacted] e [redacted]).

La posizione dell'edificio è decentrata, ma rapidamente raggiungibile in auto dalla strada provinciale Cassanese e dal centro di Segrate.

La struttura dell'edificio è a telaio (travi e pilastri in cemento armato), la copertura a falde.

Lo stato manutentivo delle parti esterne (facciate, cortile, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente scadente.

E' da prevedere un intervento di manutenzione straordinaria su tutte le superfici esterne e sugli impianti.

Servizio di portineria assente, ascensore assente.





Fig. 3: estratto mappa, individuazione fabbricato e accessi



Fig. 4 - 5: vista fabbricato anteriore con accesso da via Gramsci, fabbricato posteriore con accesso da via Conte Suardi, individuazione immobile

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).



Descrizione dettagliata:*componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:* *stato conservativo*

Facciate: intonaco ruvido tinteggiato	Scadente
Portone d'ingresso: alluminio e vetro	Normale
Pavimentazione esterna: gres su via Gramsci, pietra a spacco nei cortili comuni	Normale
Scale esterne: cemento liscio	Pessimo
Scala interna: pedate e alzate in marmo	Normale
Manto di copertura: copertura a falde in laterizio (fabbricato posteriore), fibrocemento (fabbricato anteriore) - non sono visibili le condizioni	---

impianti: *stato conservativo*

Citofonico: no	---
Ascensore: no	---
Elettrico: si	Degradato
Termico centralizzato: no (riscaldamento autonomo)	Scadente
Idrico: si	Scadente
Rete fognaria: si - da verificare collegamento alla rete fognaria al piano S1	Scadente

strutture: *stato conservativo*

Copertura: struttura a falde	---
Solai: latero-cemento	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti laterizio	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati**Descrizione dettagliata:**

finiture del negozio e cantina/deposito *stato conservativo*

Piano T - S1

Esposizione: tripla su cortili interni e su strada

Negozio	Pavimentazione: gres, rampa accesso disabili	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice, parziale ribassamento cartongesso	Normale
	Infissi interni: ---	---
	Infissi esterni: alluminio verniciato, serranda in lamiera zincata; porta in ferro verniciato (due vetrine)	Normale
Cucina	Pavimentazione: gres	Scadente
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice e piastrelle ceramica	Degradato
	Soffitti: tinteggiatura semplice, infiltrazioni diffuse	Degradato
	Infissi interni: ---	---
	Infissi esterni: alluminio anodizzato, serranda in lamiera zincata	Scadente



Sala Self-service	<i>Pavimentazione:</i> marmo	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice, infiltrazioni su alcune porzioni	Normale
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice, infiltrazioni su alcune porzioni	Scadente
	<i>Infissi interni:</i> porte legno a battente	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> alluminio anodizzato, serranda in lamiera zincata	Normale
Bagno	<i>Sanitari:</i> lavabo, 2 wc	Normale
	<i>Pavimentazione:</i> piastrelle ceramica	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle ceramica e tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> alluminio anodizzato, griglie ferro verniciato	Normale
Deposito	<i>Infissi interni:</i> porte legno a battente	Normale
	<i>Pavimentazione:</i> la pavimentazione è stata demolita, compreso massetto	Degradato
	<i>Rivestimenti interni:</i> gli intonaci sono stati parzialmente demoliti	Degradato
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Scadente
	<i>Infissi interni:</i> ---	---
Bagno	<i>Infissi esterni:</i> alluminio anodizzato, serranda in lamiera zincata	Scadente
	<i>Pavimentazione:</i> gres	Scadente
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice (muffe diffuse)	Degradato
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice (muffe diffuse)	Degradato
	<i>Infissi interni:</i> porta alluminio	Scadente
Cantina	<i>Infissi esterni:</i> ferro verniciato	Degradato
	<i>Pavimentazione:</i> cemento	Degradato
	<i>Rivestimenti interni:</i> cemento a vista	Scadente
	<i>Infissi esterni:</i> porta in ferro	Scadente
	<i>Soffitti:</i> cemento a vista	Scadente

Allegato 2: planimetrie catastali

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile non risulta registrato nella banca dati del CEER/CENED

2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: autonomo ad aria calda, caldaia a metano, conformità non disponibile
- Produzione acqua calda sanitaria: informazione non disponibile
- Conformità impianto elettrico: informazione non disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

- Certificato di collaudo statico: informazione non disponibile



2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità limitata: ascensore assente, accesso alla zona self-service e cantina/deposito adattabile con montascale elettrico.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 04/11/2021, alla presenza del custode giudiziario dott.ssa Monica Ray, l'immobile risultava libero e in condizioni di abbandono.

3.2 Contratti di locazione/comodato

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta un contratto registrato e scaduto.

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MONZA 2:

contratto di locazione n. 456 serie 3t

contratto scritto id. telem: d1107t000456000tk

stipulato il 01/11/2007 e registrato il 05/11/2007

dati del contratto:

durata dal 01/11/2007 al 31/10/2013

corrispettivo annuo euro 30.000

contratto oggetto di proroga fino al 31/10/2019

contratto oggetto di cessione

soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B

AVVENUTA CESSIONE IN DATA 30/06/2008

003 [REDACTED] B

subentrato in data 30/06/2008

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

01/11/2016 30.000,00 ID. ADDEB. 00856861968 622,00 DEL 02/02/2017 ESEG

Pagamenti regolari fino al 02/02/2017

Allegato 3: ricerca locazioni Agenzia Entrate

4. PROVENIENZA

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Proprietà (dal 15/10/2007 ad oggi) in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano, in data 15/10/2007, rep. n. 3212/2169, trascritto a Milano 2 in data 24/10/2007 ai nn. 83926/159304

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:

- prezzo di aggiudicazione 15/10/2007: Euro 335.000,00



- a favore: [redacted] con sede a [redacted]
- contro: [redacted] (quota 7/8) - [redacted] (quota 1/8)
- oggetto della vendita:

In Comune di Segrate, via Antonio Gramsci 54, piena proprietà di unità immobiliare costituita da piano terreno (locale vendita destinato a bar - tavola calda), piano rialzato (salone self-service su due livelli, ripostiglio e servizi igienici), piano intermedio (cucina), seminterrato (disimpegno, ripostiglio, cantina e taverna indipendente) e scale esterne per accesso alla cantina e alla taverna, censito in Catasto fabbricati al foglio 16, mappale 154, sub. 502, classe A/3.

Allegato 4: atto provenienza

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Premessa: le originarie unità immobiliari censite al foglio 16, particella 154, sub. 1 e sub. 2, in data 30/11/1988 venivano soppresse e variate, dando origine al sub. 8 (negoziò).

Successivamente il sub. 8, a seguito della denuncia di variazione per frazionamento del 04/12/1992, veniva soppeso dando origine agli attuali sub. 501 e sub. 502 (oggetto di pignoramento).

- Decreto trasferimento immobili

15/10/2007 - atto giudiziario Tribunale di Milano, rep. n. 3212/2169

24/10/2007 - trascritto a Milano 2 ai nn. 83926/159304

A favore: [redacted] con sede in [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Contro: [redacted] (per la quota di 7/8) e [redacted] (per la quota di 1/8)

Riferita a:

I577 SEGRATE - MILANO

Unità negoziale n. 1- Immobile n. 1

Foglio 16 Particella 154 Subalterno 502

A3 - abitazione di tipo economico, 6 vani, via Antonio Gramsci 54, p T - S1

- Decreto trasferimento immobili

25/02/1992 - atto giudiziario Tribunale di Milano, rep. n. 28490

23/03/1992 - trascritto a Milano 2 ai nn. 19684/26885

A favore: [redacted] (per la quota di 1/4) in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [redacted]

Contro: [redacted]

Riferita a:

I577 SEGRATE - MILANO

Unità negoziale n. 1- Immobile n. 1

Foglio 16 Particella 154 Subalterni 1 (negoziò) - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7

Foglio 16 Particella 156 area cortiliva accessoria del fabbricato di cui al mapp. 154

Quota indivisa di 1/4 di edificio di civile abitazione con annessa area di pertinenza sito in Segrate via Conte Suardi 49 (le unità risultavano ancora intestate a [redacted])

- Denuncia successione

09/08/1983 - denuncia successione, n. 6284

13/12/1985 - trascritto a Milano 2 ai nn. 49977/66233

A favore: [redacted]

Contro: [redacted] (deceduta [redacted])

Riferita a:

I577 SEGRATE - MILANO

Unità negoziale n. 1- Immobile n. 1



Foglio 16 Particella 154 Subalterno Subalterni 1 (negozi) - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7

Quota di ½ di complesso immobiliare di vecchia costruzione costituito da un fabbricato di due piani composto da 4 appartamenti e un fabbricato di un piano adibito in parte ad attività commerciale e in parte ad abitazione. Il tutto sito in comune di Segrate insistente su area compresa fra via Gramsci 52 e via Conte Suardi 49.

Nota: non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità

- Atto compravendita

15/02/1967 - atto notarile notaio Dr. Marco Reschigna repertorio n. 103057/7099

07/03/1967 - trascritto a Milano 2 ai nn. 13973/18026

A favore: [redacted] (quota ½) e [redacted] (quota ½)

Contro: [redacted]

Riferita a:

1577 SEGRATE - MILANO

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Foglio 16 Particella 154, 155, 156

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Contro: [redacted]

A favore: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE S.C. - Carugate (MI)**

12/03/2008 - atto notarile - notaio Gavazzi Aurelio - Cologno Monzese (MI), repertorio n. 273645/35381

04/04/2008 - iscritta a Milano 2 ai nn. 10733/44832

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 660.000

Interesse: 6,3% annuo

Totale: € 1.320.000

Durata: 25 anni

Unità negoziale 1 - Immobile 1

1577 SEGRATE (MI)

FABBRICATI



Foglio 16 Particella 154 Subalterno 502
Cat. A/3, via Antonio Gramsci 54, T - S1

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 24/03/2010 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 6459 Registro generale n. 36660
Tipo di atto: 0800 - PROROGA DI FINANZIAMENTO
- ANNOTAZIONE presentata il 13/10/2010 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 21309 Registro generale n. 125711
Tipo di atto: 0800 - PROROGA DI FINANZIAMENTO
- ANNOTAZIONE presentata il 31/12/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 20242 Registro generale n. 129879
Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA
- ANNOTAZIONE presentata il 31/12/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 20243 Registro generale n. 129880
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 31/12/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 20244 Registro generale n. 129881
Tipo di atto: 0800 - ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO

Ipoteca legale: ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Contro: [REDACTED]

A favore: **AGENZIA DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE - Roma**

24/05/2018 - atto Agenzia delle Entrate - Roma, repertorio n. 12164/6818

29/05/2018 - iscritta a Milano 2 ai nn. 11806/68853

Riferita limitatamente a: quota 8/8 Diritto: proprietà

Capitale: € 108.402,01 Interesse: --- Totale: € 216.804,02

Unità negoziale 1 - Immobile 1

1577 SEGRATE (MI)

FABBRICATI

Foglio 16 Particella 154 Subalterno 502 - Cat. A/3, vani 6

Ipoteca legale: ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Contro: [REDACTED]

A favore: **AGENZIA DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE - Roma**

13/11/2019 - atto Agenzia delle Entrate - Roma, repertorio n. 15135/6819

14/11/2019 - iscritta a Milano 2 ai nn. 27442/142239

Riferita limitatamente a: quota 8/8 Diritto: proprietà

Capitale: € 301.485,71 Interesse: --- Totale: € 602.971,42

Unità negoziale 1 - Immobile 1

1577 SEGRATE (MI)

FABBRICATI

Foglio 16 Particella 154 Subalterno 502 - Cat. A/3, vani 6

Ipoteca legale: ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

16/11/2020 - atto pubblico amministrativo, repertorio n. 34/2020

18/12/2020 - iscritta a Milano 2 ai nn. 26610/146991

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà



Capitale: € 21.570,61 Interesse: --- Totale: € 43.141,22

Unità negoziale 1 - Immobile 1

1577 SEGRATE (MI)

FABBRICATI

Foglio 16 Particella 154 Subalterno 502 - Cat. A/3, vani 6 - Via Antonio Gramsci - T

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro: [REDACTED]

A favore: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA - Carugate**

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

23/04/2021 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 6249

27/05/2021 - trascritto a Milano 2 ai nn. 51468/75443

Unità negoziale 1 - Immobile 1

1577 SEGRATE (MI)

FABBRICATI

Foglio 16 Particella 154 Subalterno 502 - Cat. A/3, vani 6 - Via Antonio Gramsci - T S1

Note: pignoramento per la somma di € 582.791,50 oltre spese e interessi

Allegato 5: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Il condominio è amministrato dallo Studio Pellegrini Snc di Vimodrone, che non ha inviato le informazioni richieste

Spese annue di gestione (rif. anno 2020/2021)	---
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	---
Spese straordinarie già deliberate, quota/immobile	---
Cause in corso	---
Problematiche strutturali	---
Particolari vincoli/dotazioni condominiali	---
Regolamento condominio	---
Millesimi di proprietà	---

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Segrate

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

- Pratica Edilizia n. 26/1957 prot. n. 1764 e relativo nulla osta rilasciato il 21/05/1957 (ampliamento negozio e locali di abitazione).

Modifiche successive

- Pratica Edilizia prot. n. 5813 approvata il 02/08/1973 (rifacimento facciata e modifiche interne).

- Art. 26 L. 47/85 per esecuzione opere interne, pratica n. 150/92 prot. n. 3175 del 03/02/1992 (modifiche tavolati interni PT e interrato, adeguamento bagno, modifiche scale interne, apertura porta comunicazione negozio sub. 502/abitazione sub. 501).

- Concessione Edilizia n. 24/92 prot. n. 4829 rilasciata il 05/05/1992 e relativa Agibilità prot. n. 20319 del 17/11/1992 (manutenzione straordinaria e cambio destinazione d'uso di porzione immobiliare da abitazione a negozio – sub. 501).

- Autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 pratica n. 43A/92 prot. n. 12562 rilasciata il 23/06/1992 (modifiche interne porte). Oblazione Lire 500.000 pagata il 23/07/1992.

- SuperDIA n. 19/08 del 12/05/2008 prot. n. 24890, successiva comunicazione inizio lavori del 12/01/2009, versamento prima rata oneri urbanizzazione pari a € 11.707,83 il 28/07/2008 (ristrutturazione edilizia con opere interne, frazionamento e cambio destinazione d'uso da negozio a ufficio – da deposito a ufficio).

I lavori sono stati iniziati e non sono stati portati a termine entro i tre anni previsti dalla legge, non è stata comunicata la fine lavori o altra richiesta di proroga al Comune di Segrate.

La pratica edilizia è scaduta.

E' necessario inviare all'Ufficio Tecnico settore SUE del Comune di Segrate, una comunicazione per informare che i lavori sono iniziati e non sono stati completati nei termini di legge, al fine di chiudere la pratica edilizia SuperDIA n. 19/08 del 12/05/2008.

Allegato 6: pratiche edilizie

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 04/11/2021, risulta **non conforme** alla planimetria relativa allo stato di fatto/progetto presente nell'ultima pratica edilizia in atti (SuperDIA n. 19/2008 del 12/05/2008).

Le difformità sono state rilevate al piano interrato dove sono stati iniziati e non completati dei lavori di demolizione di tavolati interni, rifacimento intonaci, demolizione pavimentazioni/sottofondi e sostituzione impianti.

I lavori erano finalizzati a un cambio di destinazione d'uso, da deposito a ufficio.

Inoltre, poiché il sub. 502 è attualmente comunicante con il sub. 501, pur essendo proprietà distinte, è necessario costruire un tavolato a chiusura del vano porta.

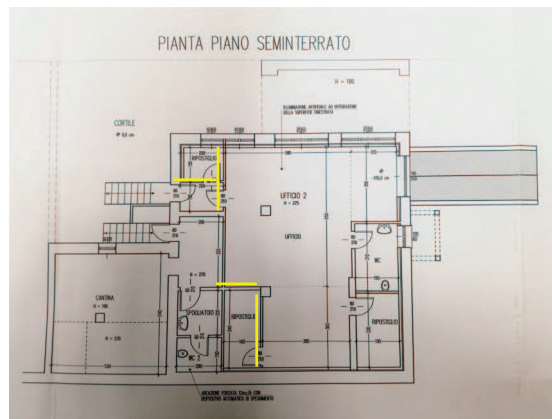
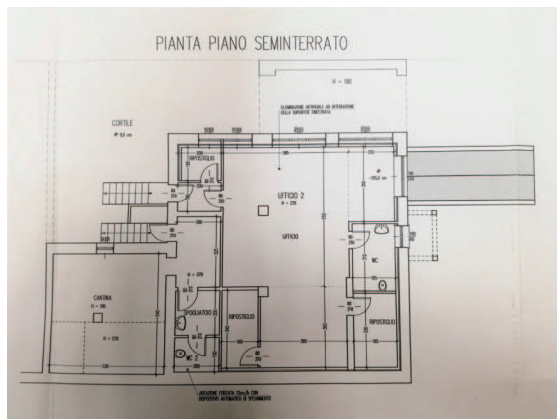
Opere edilizie ripristino stato dei luoghi:

circa € 30.000 per opere di ripristino sottofondi e pavimentazioni, ricostruzione tavolati, rifacimento impianti e intonaci.

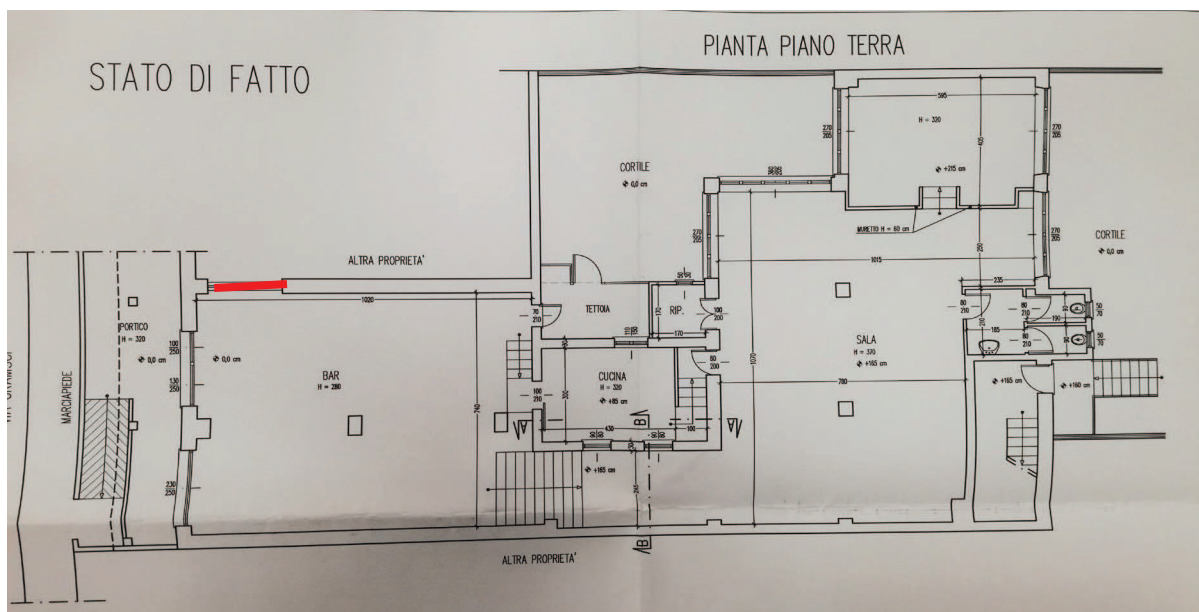
Oblazione da versare al Comune: € 1000,00 - CILA in sanatoria

Pratiche edilizie: € 1000,00 + oneri di legge





Piano S1 - Planimetria progetto SuperDIA 19/08 Stato attuale - demolizioni eseguite (giallo)



Piano terreno - stato attuale - da realizzare chiusura vano porta tra il sub. 502 e il sub. 501

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 04/12/1992.

Inoltre:

- il numero civico 54 è errato, il numero corretto è il civico 52, deve essere rettificato;
- la categoria A/3 è errata e non corrisponde alla destinazione attuale (negozio C/1), deve essere rettificata;
- le altezze dei locali indicate nella planimetria catastale sono errate;
- il sub. 502 è attualmente comunicante con il sub. 501, pur essendo due proprietà distinte, è necessario ripristinare la chiusura del vano porta.

Aggiornamento catastale: aggiornamento DOCFA e altre rettifiche - € 600,00 + oneri di legge

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- zone B: ambiti prevalentemente residenziali
- quartieri residenziali a impianto unitario (PdR art. 15)



- Aree B6.1 Segrate centro, SC8 edifici a prevalenza residenziale con individuazione indici urbanistici di isolato
- sensibilità paesistica: media
- immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: no

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- Delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), H>m 1,80, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), m 1,50<H<1,80, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;



- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Negozi	260,00	1,00	260,00
Deposito	97,00	0,25	24,25
Cantina	51,00	0,25	12,75
Scale	7,20	0,15	1,08
Totale	415,20		298,08

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.



La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici** e **caratteristiche** in data: **04/11/2021**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2021;
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2021.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione dicembre 2021

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Segrate, Villaggio Ambrosiano	Bar - pizzeria	225,00	€ 180.000
Segrate, Villaggio Ambrosiano	Negozi 2 vetrine	75,00	€ 110.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "negozi": da €/m² 800 a €/m² 1.400

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2021 - Segrate - Fascia/Zona: centrale - codice zona: B1.

- "Negozi - stato conservativo normale" da €/m² 1.150 a €/m² 1.450

Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 1° semestre 2021: Segrate/settore Est, centro

"Negozi" da €/m² 900 a €/m² 1.200

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: grande

Destinazione: commerciale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: centrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa **800 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
negozio e cantina/deposito	A/3	298,00	€ 238.400,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 238.000,00



Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 11.900,00
Spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 2.600,00
Opere edilizie di ripristino stato dei luoghi	- € 30.000,00
Spese condominiali insolute ultimo biennio	---
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 193.500,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 193.500,00

(piena proprietà 1/1)

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Contratto scaduto e non rinnovato

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerata la distribuzione interna e la pluralità di accessi indipendenti, è possibile il frazionamento del negozio, rispetto ai locali ubicati al piano interrato (cantina/deposito).

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 04/11/2021

Data della valutazione: 22/12/2021

Data della relazione: 23/12/2021



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti e al Custode Giudiziario



La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

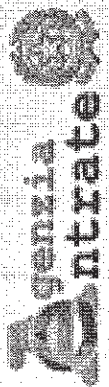
Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ricerca locazioni Agenzia Entrate
4. Allegato 4 - atto provenienza
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - pratiche edilizie
7. Allegato 7 - fotografie





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/09/2021 - Ora: 17.00.58 Segue
Visura n.: T331259 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2021

Dati della richiesta	Comune di SEGRATE (Codice: I577)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 16 Particella: 154 Sub.: 502

INTESTATO

1	con sede in	(1) Proprieta` per 8/8
---	-------------	------------------------

Unità immobiliare dal 01/03/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	154	502			A/3	3	6 vani		Euro 526,79	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2018 protocollo n. MI0093732 in atti dal 01/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30818.1/2016)
Indirizzo VIA ANTONIO GRAMSCI n. 54 piano: T-S1;												
Notifica 875892/2002 Partita - Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I577 - Sezione - Foglio 16 - Particella 154

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	154	502			A/3	3	6 vani		Euro 526,79	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/07/2016 protocollo n. MI0367294 in atti dal 14/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 130322.1/2016)
Indirizzo , VIA GRAMSCI ANTONIO n. 54 piano: T-S1;												
Notifica 875892/2002 Partita - Mod.58												



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2021

Data: 07/09/2021 - Ora: 17.00.58 Segue

Visura n.: T331259 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/1992

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	154	502			A/3	3	6 vani		Euro 526,79 L. 1.020.000	VARIAZIONE del 04/12/1992 in atti dal 29/01/2000 FRZ-FINALIZZ. 98/99 (n. 126355.1/1992)
Indirizzo: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 54 piano: T-S1;												
Notifica: 875892/2002												
										Partita	1004474	Mod.58

Situazione degli intestati dal 15/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 8/8
DATI DERIVANTI DA RETIFICAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/10/2007 protocollo n. M10769337 Voltura in atti dal 25/09/2008 Repertorio n.: 3212 Rogante: TRIBUNALE MILANO Sede: MILANO Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N. 83926.1/2007 (n. 79051.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 15/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 8/8 fino al 15/10/2007
DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/10/2007 Trascrizione in atti dal 29/10/2007 Repertorio n.: 3212 Rogante: TRIBUNALE Sede: MILANO Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 83926.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 04/12/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 7/8 fino al 15/10/2007
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 15/10/2007
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 04/12/1992 protocollo n. M10532220 in atti dal 12/06/2008 Registrazione: Sede: RETTIFICA INTESTAZIONE-DAL 25/02/1992 (n. 54102.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 04/12/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/4 fino al 16/02/1983
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 16/02/1983
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 04/12/1992 in atti dal 29/01/2000 Registrazione: FRZ-FINALIZZ. 98/99 (n. 126355.1/1992)			

Situazione degli intestati dal 25/02/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 7/8 fino al 04/12/1992
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 04/12/1992



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/09/2021 - Ora: 17.00.58 Segue

Visura n.: T331259 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2021

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 25/02/1992 protocollo n. MI0532212 in atti dal 12/06/2008 Rogante: TRIBUNALE Sede: MILANO Registrazione: AG Sede: MILANO n. 13859 del 25/02/1992 TR. N.19684/1992-DECRETO TRASFERIMENTO (n. 54100.1/2008)	
--------------------------	---	--

Situazione degli intestati dal 16/02/1983

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 3/4 fino al 25/02/1992	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 25/02/1992	

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 16/02/1983 protocollo n. MI0532216 in atti dal 12/06/2008 Rogante: UFFICIO SUCCESSION Sede: MILANO Registrazione: SC Sede: MILANO n. 6284 del 09/08/1983 TR.49977/1985-SUCCESS. [REDACTED] (n. 54101.1/2008)	
--------------------------	--	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	16	154	8								VARIAZIONE del 30/11/1988 in atti dal 11/07/1991 FRAZIONAM. VA. SP. INT. (n. 53156/1988)
Indirizzo		VIA ANTONIO GRAMSCI n. 54;										
Notifica		[REDACTED]										
Annotazioni		[REDACTED]		Partita		1004474		Mod.58		[REDACTED]		

Situazione degli intestati dal 25/02/1992

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 3/4 fino al 04/12/1992	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 250/1000 in regime di comunione dei beni fino al 04/12/1992	
3	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 250/1000 fino al 04/12/1992	

DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 25/02/1992 protocollo n. 247037 Voltura in atti dal 24/02/2003 Repertorio n.: 28490 Rogante: TRIBUNALE Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n. 13859 del 25/02/1992 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 287555.1/1992)	
--------------------------	--	--

Situazione degli intestati dal 30/11/1988

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 3/4 fino al 25/02/1992	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 25/02/1992	

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 30/11/1988 in atti dal 11/07/1991 Registrazione: FRAZIONAM. VA. SP. INT. (n. 53156/1988)	
--------------------------	---	--

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 16 particella 154 subalerno 1
- foglio 16 particella 154 subalerno 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2021

Data: 07/09/2021 - Ora: 17.00.58 Fine

Visura n.: T331259 Pag: 4

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

N=5038000



7-Set-2021 17:3:17
Prot. n. T33273/2021

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: SEGRATE
Foglio: 16

E=1522900

1 Particella: 154

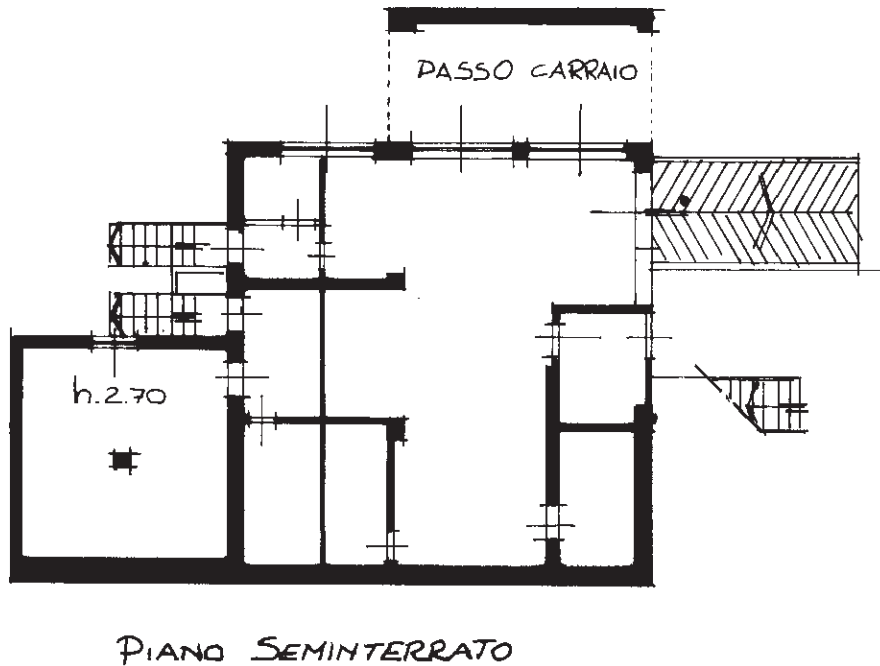
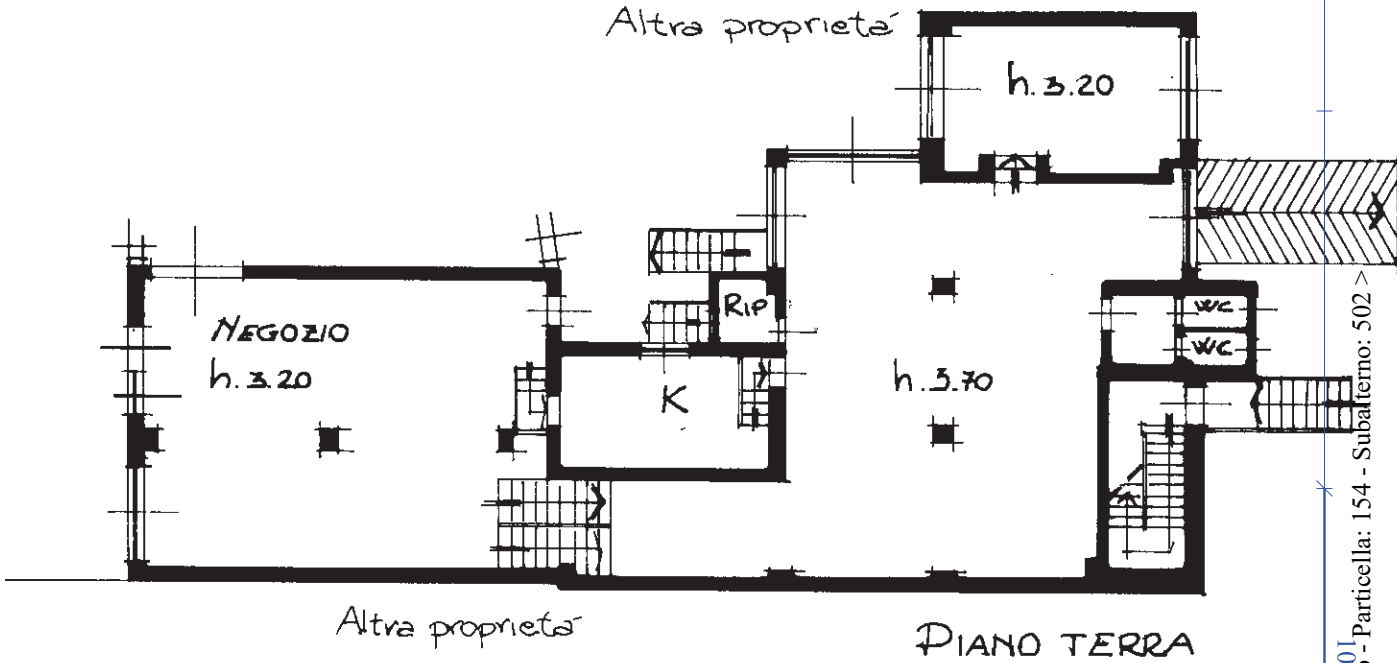
MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di SEGRATE via GRAMSCI civ. 54



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

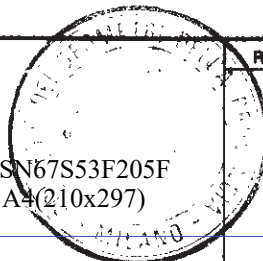
Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
RICCARDI SIRTORI GIOVANNI VINCENZO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:04/12/1992 - Data: 07/09/2021 - n. T336639 - Richiedente: CVLLSN67S53F205F
Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato stampa richiesta: A4(210x297)

iscritto all'albo dei GEOMETRA
della provincia di MILANO
data 2014 Firma [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2021 - Comune di SEGRATE (1577) - < Foglio: 16 - Particella: 154 - Subalterno: 502 >
VIA ANTONIO GRAMSCI n. 54 piano: T-S1;

NUOVO SUB. [Signature]

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO
AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE - Testo
approvato con decreto del Ministero delle
Infrastrutture e dei Trasporti (G.U. n.85
dell'11/04/2003 n....)**

ESTREMI DI REGISTRAZIONE: Ufficio MONZA 2 Anno 2007 Serie 3T Numero 456

TRA:

la societa' [redacted] con sede in [redacted], VIA [redacted] codice fiscale [redacted], rappresentata dall'amministratore unico Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted] Strada [redacted] codice fiscale [redacted] di seguito denominata parte locatrice

E:

il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] VIA [redacted] codice fiscale [redacted] di seguito denominato parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprieta' sito in SEGRATE (MI), VIA ANTONIO GRAMSCI n. 54, piano T, composto di n. 6 vani utili e di n. 4 accessori, con estremi catastali identificati da FOGLIO 16 PARTICELLA 154 SUBALTERNO 502, rendita catastale Euro 526,79, da adibirsi ad esclusivo uso commerciale. Ogni diversa destinazione e' vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennita' prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attivita' cui deve essere adibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.
2. La locazione avra' durata dal 01/11/2007 al 31/10/2013 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice puo' esercitare la facolta' di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.
3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 30000,00 annuali. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verra' aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.
4. Il canone deve essere pagato in n.12 rate di Euro 2500,00, da corrisponderci al domicilio della parte locatrice il primo giorno di ogni mese, in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potra' valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.
5. Il pagamento del canone non potra' essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far

valere delle eccezioni, dovra' farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

6. La parte conduttrice dichiara che l'immobile e' adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. Si precisa che la porzione di seminterrato che viene concessa con la presente locazione e' di mq. 58.

7. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprieta' e della parte locatrice.

8. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 pro quota e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

10. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarra' ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, restera' acquisita alla proprieta' a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attivita' cui e' destinata la presente locazione.

11. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

12. La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e ne rispondera' in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni

responsabilita' per danni diretti o indiretti che possano derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillita' e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

13. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

15. Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine.

16. Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicche' per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comportera' la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessita' di costituzione in mora.

17. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sara' a suo carico. La registrazione del contratto verra' eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attivita' da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si fara' riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

18. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione Legge 31 dicembre 1996, n. 675.

19. La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

COLOGNO MONZESE, 01/11/2007

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MONZA 2

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 456 SERIE 3T

CONTRATTO SCRITTO ID. TELEM: D1107T000456000TK
 STIPULATO IL 01/11/2007 E REGISTRATO IL 05/11/2007
 RELATIVO A: 02-LOCAZIONE IMMOBILI URBANI

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/11/2007 AL 31/10/2013 (N.PAG. 5 N.COPIE 0)
 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 30.000
 CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 31/10/2019
 CONTRATTO OGGETTO DI CESSIONE

SCADENZE

01/11/2008	30.000,00	VERS. F23 2008/C324675/000494 DEL 28/11/2008
01/11/2009	30.000,00	VERS. F23 2009/C447588/002421 DEL 27/11/2009
01/11/2010	30.000,00	ID.ADDEB. 00257862862 600,00 DEL 26/11/2010 ESEG
01/11/2011	30.000,00	VERS. F23 2014/C197689/001445 DEL 10/02/2014
01/11/2012	30.000,00	F24 00468254172 818,20 DEL 12/11/2014
01/11/2013	30.000,00	ID.ADDEB. 00534387964 629,00 DEL 19/11/2014 ESEG
01/11/2014	30.000,00	ID.ADDEB. 00536201064 600,00 DEL 25/11/2014 ESEG
01/11/2015	30.000,00	ID.ADDEB. 00663195162 600,00 DEL 16/11/2015 ESEG
01/11/2016	30.000,00	ID.ADDEB. 00856861968 622,00 DEL 02/02/2017 ESEG
01/11/2017	30.000,00	
01/11/2018	30.000,00	

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 ██████████ A
 002 ██████████ B
 AVVENUTA CESSIONE IN DATA ██████████
 003 ██████████ B
 SUBENTRATO IN DATA ██████████

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: I577 SEZ.URB: FOGLIO: PARTIC: SUB:
 T/U: I/P:

- SEGUE -

DATI DEL PAGAMENTO:

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO PRESSO L'AZIENDA 03440 CAB/SPORTELLO 32970 DELLE SEGUENTI SOMME RELATIVE ALLA PRIMA ANNUALITA' RISULTA: ESEGUITO

IMPOSTA DI REGISTRO	600,00
IMPOSTA DI BOLLO	58,48
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00

TOTALE	658,48

A/L	SCADENZA	PROG	STAMPATO	SPEDITO	NOTIFICATO	CODICE FISCALE	NOTE
	01/11/2011	001	02/12/2013		12/12/2013		
	01/11/2012	002	29/09/2014	03/10/2014	09/10/2014		
	-----	003	29/09/2014	03/10/2014	09/10/2014		
	-----	004	22/10/2014	24/10/2014	04/11/2014		

ASSOLTI DIRITTI DI COPIA
MEDIANTE MARCA DA BOLLO
APPOSTA SULL'ORIGINALE

Milano 16 OTT 2007

IL CANCELLIERE

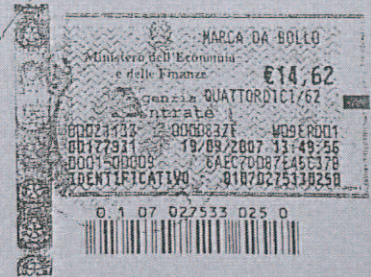
ESECUZIONI CIVILI
N° 3212 CRON
15 OTT. 2007
N° 2169 REP.



REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

3° Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Decreto di trasferimento di immobili
relativi al Giudizio di Espropriazione Immobiliare
R.G.E. n. 36945/94 e 37987/95
promosso da



36945 -30 dicembre 1994 - BANCA DI ROMA S.p.A. - Gruppo CASSA DI RISPARMIO DI ROMA, codice fiscale 00644990582, con sede in Roma Via Marco Minghetti n. 17.

37987 - 12 giugno 1995 - CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A., con sede a Parma Via Università n. 1, codice fiscale n. 01824530347, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato SURIANO Francesco, Corso di Porta Vittoria n. 56, Milano,

contro

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa MILONE Rossella

- vista la propria ordinanza in data 16 giugno 2003 con la quale delegò il Notaio Dott. Luciano Santopietro di Milano alle operazioni di vendita;
- considerato che il Notaio Dott. Luciano Santopietro in data 27 marzo 2007 alle ore 12.30, in Milano, nel suo studio ha proceduto alla vendita all'incanto degli immobili facenti parte della procedura esecutiva indicata e precisamente:

LOTTO DUE:

In Comune di Segrate, Via Antonio Gramsci, n. 54:

Piena proprietà di unità immobiliare costituita da piano terreno (locale vendita attualmente destinato a bar - tavola calda), piano rialzato (salone self service su due livelli, ripostiglio e servizi igienici), piano intermedio (cucina) e seminterrato (disimpegno, ripostiglio e cantina e taverna indipendente) e scala esterna per accesso al piano rialzato ed al piano cantina e alla taverna, censito in Catasto fabbricati

foglio 16 (sedici) particella 154 (centocinquantaquattro) subalterno 502 (cinquecentodue) categoria A/3, classe 3, piano T-S1, consistenza vani 6, rendita euro 526,79.

COERENZE del locale ad uso bar: da Nord in senso orario: subalterno 501, scale comuni dei subaltermi 3 e 9, cortile comune in più punti, altra proprietà, scale comuni dei subaltermi 4-5-6-7, altra proprietà, Via Gramsci.

COSTRUZIONE: Impianto edilizio realizzato anteriormente al 1 settembre 1967.

Interventi edilizi successivi: