

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 1581/2019 + 1797/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Simona Caterbi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**LOTTO 004-** Cantina in Milano - via Bramante n. 7



*Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi*  
*Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360*  
*e-mail:*

## LOTTO 004

### Cantina

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

##### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Bramante da Urbino n. 7, consistente in una cantina posta al piano interrato con accesso da scala condominiale interna al fabbricato

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **RG. 1797/2019** a favore di [redacted] gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di [redacted], c.f. [redacted]

Note: [redacted], c.f. [redacted] è presente in anagrafe tributaria anche come: [redacted]

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (*all. N.1- Catasto*):

Intestato: [redacted] con sede in MILANO, c.f. 07032630969, proprietà per **1/1**  
dati identificativi: foglio **310**, particella **379**, subalterno **733**

dati classamento: cat. **C/2**; zona cens. 1; classe 4; consistenza 16 mq; sup. catastale 26 mq; rendita € 47,10

indirizzo: Comune di Milano, VIA BRAMANTE DA URBINO n. 7 piano: S1.

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- variazione nel classamento del 17/11/2011 protocollo n. MI1281309 in atti dal 17/11/2011 variazione di classamento (n. 543206.1/2011);
- divisione del 17/11/2010 protocollo n. MI0917141 in atti dal 17/11/2010 divisione (n. 71940.1/2010);
- variazione nel classamento del 24/01/2005 protocollo n. MI0059753 in atti dal 24/01/2005 variazione di classamento (n. 4057.1/2005);
- variazione del 23/01/2004 protocollo n. 35267 in atti dal 23/01/2004 migliore identificazione p. s1 (n. 2708.1/2004);
- variazione del 08/05/1990 protocollo n. 14971 in atti dal 14/01/2004 IST,966568 DEL 19/12/03 rett. clas.-variazione di classamento (n. 53720.1/1990);
- variazione del 08/05/1990 in atti dal 18/06/1999 classamento pf 98-99 (n. 53720.1/1990);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 15/09/1998 in atti dal 15/09/1998 evas. den. var. mod.44 253/82 (n. 253607.1/1998).

**Precedenti identificativi:** il Sub. 733 del mapp. 379 deriva da Divisione del 17/11/2010 protocollo n. MI0917141 in atti dal 17/11/2010 divisione (n. 71940.1/2010) con cui è stato soppresso il precedente sub. 35 P.T-S1;

il sub 35 del mapp. 379 deriva da:

- variazione nel classamento del 24/01/2005 protocollo n. MI0059753 in atti dal 24/01/2005 variazione di classamento (n. 4057.1/2005);
- variazione del 23/01/2004 protocollo n. 35267 in atti dal 23/01/2004 migliore identificazione p. s1 (n. 2708.1/2004);

- variazione del 08/05/1990 protocollo n. 14971 in atti dal 14/01/2004 IST,966568 DEL 19/12/03RETT. clas.-variazione di classamento (n. 53720.1/1990);
- variazione del 08/05/1990 in atti dal 18/06/1999 classamento pf 98-99 (n. 53720.1/1990);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 15/09/1998 in atti dal 15/09/1998 EVAS. DEN. VAR. MOD.44 253/82 (n. 253607.1/1998) con cui sono stati soppressi i precedenti subalterni 1, 2, 7, 8, 9 e 24  
I subb. 1, 2, 7, 8, 9 e 24 del mapp. 379 derivano da:
  - variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### 1.4. Coerenze dell'unità da nord come da scheda:

atra unità, via Bramante, altra unità, corridoio comune

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 17/11/2010)*

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

**Caratteristiche zona:** l'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato d'epoca ubicato in Via Bramante da Urbino n. 7, in prossimità dell'Arena Civica, zona centrale di Milano/ Parco Sempione, Arco Della Pace, Corso Magenta (zona 1).

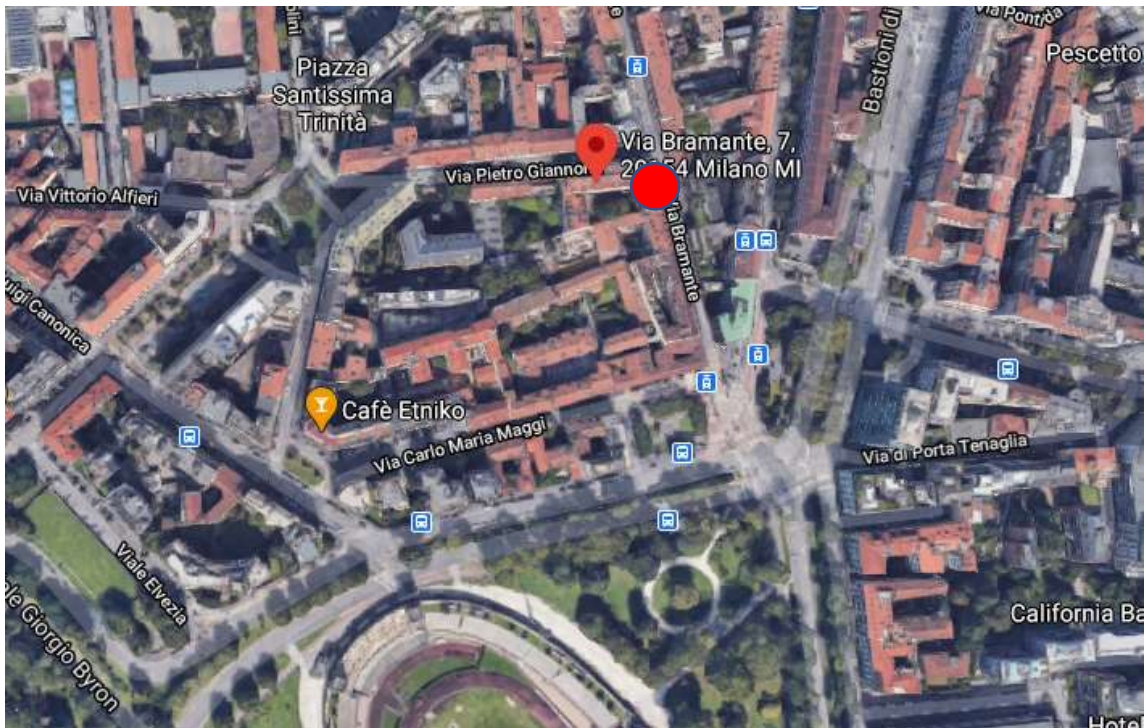
**Area urbanistica:** residenziale e commerciale a traffico locale con difficoltà di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** discreti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee tram 2, 4, 12 e 14 e line autobus 43 e 57) e sotterranei con la linea MM2 fermata Moscovia nelle vicinanze.

**Servizi offerti dalla zona:** buona presenza, nelle vicinanze, di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, bar, locali pubblici, supermercati, scuole, farmacie, banche, edifici di culto e centri sportivi.

Si segnala nelle prime vicinanze il "Parco Sempione", la "Triennale di Milano" e la "Palazzina Appiani" (ex Arena civica).



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato d'epoca realizzato alla fine dell'800, ubicato in zona centrale della città, in Via Bramante da Urbino n. 7, nelle immediate vicinanze di Piazza Lega Lombarda, zona Arena Civica.

L'edificio condominiale, ubicato ad angolo tra Via Bramante e Via Giannone, ha affaccio principale ed accesso su via Bramante (oltre che affaccio su via Giannone) e secondario sul cortile interno ed è costituito da sei piani fuori terra compreso il piano terra ed il piano sottotetto con coperture a doppia falda oltre ad un piano interrato, adibito a cantine, ed un cortile interno comune.

Il fabbricato, dotato di portineria e di ascensore, complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione buone.

Le facciate principali, fronte strada, sono intonacate e verniciate di colore rosato dal secondo piano in su con presenza di modanature ed elementi decorativi alle finestre, zoccolatura in pietra colore grigio fino al piano primo compreso e balconi con parapetti in muratura di tipo semi-lavorato; le facciate interne sono intonacate e verniciate di colore giallo Milano; il vano scala ha gradini rivestiti in beola.

- facciate: rivestite in parte in marmo ed in parte intonacate;
- accesso: portone a doppia anta in legno lavorato;
- androne accesso: pareti intonacate, pavimentazione in cubetti di porfido;
- rampa scala: gradini in beola;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

### CORPO A- Deposito/cantina

L'unità in oggetto è posta al piano interrato del fabbricato, con accesso da scala condominiale interna; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un vano a pianta rettangolare con volta a botte.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesto, necessitante di interventi di impermeabilizzazione con ripristino intonaco e nuova imbiancatura; presente muffa sul plafone e pareti.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

#### Deposito/cantina

- porta di accesso: ad anta singola a battente in metallo in condizioni sufficienti;
- pareti: intonacate con porzioni ammalorate necessitanti di interventi di impermeabilizzazione con ripristino intonaco e nuova imbiancatura; presente muffa
- plafone: volta a botte intonacata in condizioni modeste; presente muffa ed infiltrazioni d'acqua
- pavimenti: in battuto di cemento in condizioni modeste;
- impianto elettrico: presente interruttore con luce;
- altezza dei locali: H max mt 2,30 circa; H min mt 1,70 mt circa

## 2.4. Certificazioni energetiche

### CORPO A

Esente

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 23/07/2020 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 23/07/2020, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Il bene è risultato vuoto al momento del sopralluogo.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 03/04/2020, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

*(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente + interrogazioni e contratto ricevuto, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)*

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 20/01/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili, alla data del 03/12/2020, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

## 4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di [REDACTED], c.f. [REDACTED]

- in forza di acquisto dalla "[REDACTED]", c.f. [REDACTED], con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Paderno Dugnano (MI) (**all. 4-Provenienze**) in data 02/08/2010 n. 10014/1883 di repertorio, **trascritto a Milano 1 in data 04/08/2010 ai nn. 49174/31115.**

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

"QUANTO DESCRITTO NEL PRECEDENTE QUADRO B E' COSTITUITO DA: - INTERO FABBRICATO DA CIELO A TERRA, EDIFICATO SU AREA DISTINTA NEL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE CON IL FOGLIO 310 PARTICELLA 379 (TRE- CENTOSETTANTANOVE) DI HA 0.15.10 (ARE QUINDICI E CENTIARE DIECI) ED IN PARTE SULLA PARTICELLA 376 (TRECENTOSETTANTASEI) DI HA 0.03.90 (ETTARI ZERO, ARE TRE E CENTIARE NOVANTA), COSTITUITO DA SEI PIANI FUORI TERRA (TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO, QUARTO E QUINTO) OLTRE AL PIANO INTERRATO E COMPOSTO DA VENTINOVE UNITA' AD USO ABITAZIONE, DUE NEGOZI, UN LABORATORIO OLTRE VANI AD USO CANTINA/SOLAIO PERTINENZIALI, OLTRE AD AREA PERTINENZIALE ADIBITA A GIARDINO DISTINTA ALLA PARTICELLA 377. ALLE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE CON LA PARTICELLA 379 (TRECENTOSETTANTANOVE) SUBALTERNO 47 (QUARANTASETTE) E PARTICELLA 376 (TRECENTOSETTANTASEI) SUBALTERNO 10 (DIECI) TRA LORO GRAFFATE E PARTICELLA 379 (TRECENTOSETTANTANOVE) SUBALTERNO 43 (QUARANTATRE) E PARTICELLA 376 (TRECENTOSETTANTASEI) SUBALTERNO 7 (SETTE) TRA LORO GRAFFATE, DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI COMUNI DEL FABBRICATO EDIFICATO SULLA PARTICELLA 376 (TRECENTOSETTANTASEI). A TALE PROPOSITO LA PARTE VENDITRICE DICHIARA E GARANTISCE CHE L'UNICO ACCORDO ESISTENTE E' LA CONVENZIONE RELATIVA ALLE PARTI COMUNI ED AI RAPPORTI FRA PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL FABBRICATO IN MILANO VIA PIETRO GIANNONE N. 3 CHE TROVASI ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "I" ALL'ATTO A ROGITO DELLA DOTT.SSA [REDACTED] NOTAIO IN MILANO IN DATA 28 GIUGNO 2000 N. 37496/1844 DI REPERTORIO, REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO REGISTRO DI MILANO - ATTI PUBBLICI - IN DATA 11 LUGLIO 2000 N. 20268 E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO "I" IN DATA 5 LUGLIO 2000 AI N.RI 35626/23679 ED IN PARTICOLARE QUANTO QUI DI SE- GUITO RIPORTATO: \* LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI DI COPERTURA A TETTO SOPRASTANTI IL PASSO PEDONALE/CARRAIO L'UNITA' SUB. 3 DELLA PARTICELLA 376 INTERA (COMPRESO DI- SIMPEGNO E LOCALE DEPOSITO BICICLETTE), PARTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO CENSITA AL MAPP. 379 SUB. 43/MAPP. 376 SUB. 7 SARA' A CARICO DI TUTTE LE PROPRIETA' (60% [REDACTED] L. E 40% [REDACTED]); \* AL PIANO PRIMO LA PROPRIETA' [REDACTED] SI IMPEGNA A NON UTILIZZARE IL VANO PORTA CHE ATTUALMENTE DA' SBOCCO ALL'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL MAPP. 379 SUB. 43/MAPP. 376 SUB. 7 SUL VA NO SCALA VENDUTO ALLA PROPRIETA' [REDACTED] CHIUDENDO DALL'INTERNO DELLA STESSA UNITA' IMMOBILIARE; \* LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA PORZIONE DI FACCIATA PROSPICIENTE LA VIA GIANNONE, COMPREDENTE PARTE DELLA FACCIATA RELATIVA ALL'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL MAPP. 379 SUB. 3 AL PIANO TERRENO ED IL TAMPONAMENTO DEL BALCONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL MAPP. 379 SUB. 43/MAPP. 376 SUB. 7 AL PIANO PRIMO, FINO AL RAGGIUNGIMENTO DEL MURO DI SPINA PORTANTE CHE DIVIDE LE UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO PRIMO CENSITE AL MAPP. 379 SUB. 43/MAPP. 376 SUB. 7 (DI PROPRIETA' [REDACTED] E MAPP. 376 SUB. 8 E SUB. 9 (DI PROPRIETA' [REDACTED]) COMPRESA LA STRUTTURA SOPRASTANTE IL PORTONE DI INGRESSO DEL CIVICO N. 3, SARA' A CARICO DI TUTTE LE PROPRIETA' (80% [REDACTED] - 20% [REDACTED]). DICHIARA LA PARTE VENDITRICE CHE IL FABBRICATO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO E' PERVENUTO, TRA MAGGIORI CONSISTENZE ED ALLA SOCIETA' GIANTE S.P.A., A SEGUITO DI ATTO A ROGITO DEL DOTT. [REDACTED] NOTAIO IN MILANO IN DATA 19 DICEMBRE 1953 N. 11585/4173 DI REPERTORIO, REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO REGISTRO DI MILANO - ATTI PUBBLICI - IN DATA 2 GENNAIO 1954 N. 18223 E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO IN DATA 4 GENNAIO 1954 AI N.RI 216/195 CUI HA FATTO SEGUITO VERBALE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DELLA SOCIETA' A ROGITO DEL DOTT. [REDACTED] NOTAIO IN MILANO IN DATA 4 DICEMBRE 1980 N. 6380/1826 DI REPERTORIO, TRASCritto PRESSO LA MEDESIMA CONSERVATORIA IN DATA 16 GENNAIO 1981 AI N.RI 2196/1878, MEDIANTE IL QUALE L'ASSEMBLEA DEI SOCI HA DELIBERATO DI TRASFORMARE LA SOCIETA' DA SOCIETA' PER AZIONI IN SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON DENOMINAZIONE [REDACTED]. A DETTO ATTO HANNO FATTO SEGUITO: - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEI SOCI RICEVUTO DALLA D.SSA [REDACTED] NOTAIO IN MILANO, IN DATA 23 LUGLIO 2010 N. 65468/10105, ISCRITTO PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO IN DATA 26 LUGLIO 2010, E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO "I" IL 28 LUGLIO 2010 AI N.RI 46770/29542, CON CUI I SOCI DELLA [REDACTED] HANNO DELIBERATO LA TRASFORMAZIONE IN SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE MODIFICANDO LA RAGIONE SOCIALE IN "[REDACTED]" CON SEDE IN MILANO, VIA LEONE PANCALDO N. 6; - ATTO DI CESSIONE DI QUOTE E MODIFICA DEI PATTI SOCIALI IN DATA 29 LUGLIO 2010 N. 65490/10122 DI REPERTORIO DELLA D.SSA [REDACTED] NOTAIO IN MILANO, IN CORSO DI REGISTRAZIONE ED ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO, MEDIANTE IL QUALE LA PREDETTA SOCIETA' "[REDACTED]" HA MODIFICATO LA PROPRIA RAGIONE SOCIALE IN "[REDACTED]". SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO

SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DELLA PARTE VENDITRICE, SONO LIBERI DA OGNI ONERE, DA QUALSIASI CONTRIBUTO DI MIGLIORIA PER OPERE ESEGUITE SINO AD OGGI, DA PIGNORAMENTI E DA QUALSIASI PERICOLO DI EVIZIONE ED ESPROPRIAZIONE, DA QUALSIASI LIMITAZIONE DI PROPRIETA' E DI GODIMENTO DI NATURA REALE, PERSONALE, VOLONTARIA, COATTIVA O LEGALE, ANCHE PROVVISORIA O CONDIZIONATA, DA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI DI QUALSIASI SPECIE, ANCHE SE NON ISCRITTI, DA DIRITTI DI PRELAZIONE A TERZI SPETTANTI, VINCOLO DI NATURA ARTISTICA O STORICA, PAESAGGISTICA, ARCHEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, E DA ALCUN ALTRO VINCOLO, NONCHE' DA IPOTECHE, AD ECCEZIONE (I) DELL'IPOTECA ACCESA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO "1" IN DATA 5 GIUGNO 2009 AI N.RI 28677/5907 A FAVORE DEL ██████████ SOCIETA' PER AZIONI PER EURO 400.000,00 (EURO QUATTROCENTOMILA) (CAPITALE EURO 200.000) - AFFERENTE LE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE CON I SUBALTERNI 38 (TRENTOTTO) E 35 (TRENTACINQUE), IL CUI DEBITO RISULTA INTERAMENTE ESTINTO, COME DA DICHIARAZIONE RILASCIATA DALLA BANCA CREDITRICE IN DATA 29 LUGLIO 2010 CHE, IN COPIA, SI ALLEGA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "AV" E PER LA QUALE LA SOCIETA' VENDITRICE SI OBBLIGA DI PROVVEDERE, A PROPRIE CURA E SPESE, A TUTTE LE FORMALITA' PER LA RELATIVA CANCELLAZIONE; (II) DELLE SERVITU' COSTITUITE CON L'ATTO A ROGITO DELLA DOTT.SSA ██████████ NOTAIO IN MILANO IN DATA 28 GIUGNO 2000 N. 37496/1844 DI REPERTORIO, REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO REGISTRO DI MILANO - ATTI PUBBLICI - IN DATA 11 LUGLIO 2000 N. 20268 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO "1" IN DATA 5 LUGLIO 2000 AI N.RI 35626/23679; (III) DELL'IMPEGNO A VENDERE LE PORZIONI DELL'APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO ED IDENTIFICATO NEL PREDETTO ATTO A ROGITO DELLA DOTT.SSA ██████████ NOTAIO IN MILANO IN DATA 28 GIUGNO 2000 N. 37496/1844 DI REPERTORIO.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita presso la Conservatoria di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

#### 4.2. Precedenti proprietà

- Per la piena proprietà alla "██████████" i beni, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, erano pervenuti dalla "██████████" con sede in Milano C.f. ██████████ per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 29/07/2010 notaio Manuela Agostini di Milano rep 65490/10122, **trascritto a Milano 1 in data 04/08/2010 ai nn. 49259/31165;**

- per la piena proprietà alla "██████████" i beni, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, erano pervenuti dalla "██████████" con sede in Milano C.f. ██████████, per atto di trasformazione di società del 23/07/2010 notaio ██████████ di Milano rep 65468/10105, **trascritto a Milano 1 in data 28/07/2010 ai nn. 46770/29542;**

- per la piena proprietà alla "██████████" i beni, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale erano pervenuti dalla ██████████ con sede in Milano per atto di trasformazione del 04/12/1980 notaio ██████████ di MILANO rep 6380, **trascritto a Milano 1 in data 16/01/1981 ai nn. 2196/1878;**

- per la piena proprietà alla "██████████" i beni, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale (intero fabbricato, fra maggior consistenza) erano pervenuti con atto di vendita del 19/12/1953 notaio ██████████ rep 11585, **trascritto a Milano 1 in data 04/01/1954 ai nn. 216/195.**

(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 20/01/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili, alla data del 03/12/2020, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuno

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

▪ **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 1 in data 04/08/2010 ai nn. 49175/11067**, atto del 02/08/2010 rep. 10015/1884 a rogito Notaio [REDACTED] di Paderno Dugnano (MI), a favore di [REDACTED] con sede in Milano c.f. [REDACTED], a carico di [REDACTED], per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, allora identificato al fg.310, mapp. 379, sub. 35, fra maggior consistenza.

Importo capitale Euro 14.500.000,00

Importo complessivo Euro 26.100.000,00

Tasso interesse annuo 2,9%

Durata anni 3 anni

**N.B.** A margine della suddetta nota risultano:

**\*Annotazione a Iscrizione n. 69892/9767 del 23/11/2010** derivante da frazionamento in quota del 20/10/2010 notaio [REDACTED] di Milano rep 548709/82143 con cui veniva attribuita

- alla p.11a 379 sub 63, unitamente ad altri beni, quota capitale di euro 11.500.000,00 e montante ipotecario di euro 20.700.000,00

- alla p.11a 379 sub 61, unitamente ad altri beni, quota capitale di euro 11.500.000,00 e montante ipotecario di euro 20.700.000,00

- alla pila 379 sub 710, unitamente ad altri beni, quota capitale di euro 11.500.000,00 e montante ipotecario di euro 20.700.000,00

- alla p.11a 379 sub 721, unitamente ad altri beni, quota capitale di euro 11.500.000,00 e montante ipotecario di euro 20.700.000,00

- alla p.11a 379 sub 35, unitamente ad altri beni, quota capitale di euro 11.500.000,00 e montante ipotecario di euro 20.700.000,00

- alla p.11a 379 sub 59, unitamente ad altri beni, quota capitale di euro 11.500.000,00 e montante ipotecario di euro 20.700.000,00

- alla p.11a 379 sub 62, unitamente ad altri beni, quota capitale di euro 11.500.000,00 e montante ipotecario di euro 20.700.000,00

- alla p.11a 379 sub 56, unitamente ad altri beni, quota capitale di euro 11.500.000,00 e montante ipotecario di euro 20.700.000,00

**\*Annotazione a Iscrizione n. 22775/3510 del 15/04/2011** derivante da frazionamento in quota del 23/03/2011 notaio [REDACTED] di Milano rep 553974 con cui veniva attribuita



- alla p.11a 379 sub 6 quota capitale di euro 236.866,00 e montante ipotecario di euro 426.358,80
- alla p.11a 379 sub 61 quota capitale di euro 8.500,00 e montante ipotecario di euro 15.300,00
- alla p.11a 379 sub 710 quota capitale di euro 27.000,00 e montante ipotecario di euro 48.600,00
- alla p.11a 379 sub 721 quota capitale di euro 41.500,00 e montante ipotecario di euro 74.700,00
- alla p.11a 379 sub 731 quota capitale di euro 546.136,00 e montante ipotecario di euro 983.044,80
- alla p.11a 379 sub 732 quota capitale di euro 24.300,00 e montante ipotecario di euro 43.740,00
- alla p.11a 379 **sub 733** quota capitale di euro 19.500,00 e montante ipotecario di euro 35.100,00
- alla p.11a 379 sub 742 quota capitale di euro 23.000,00 e montante ipotecario di euro 41.400,00
- alla p.11a 379 sub 740 (attuali subb. 787 e 788) quota capitale di euro 804.166,00 e montante ipotecario di euro 1.447.498,80

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 10/12/2019 rep. 38308, **trascritto a Milano 1 in data 16/01/2020 ai nn. 2568/1580** promosso da [REDACTED], con sede in Milano c.f. [REDACTED] contro l'esecutata, [REDACTED] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Milano al **fg. 310 mapp. 379 sub. 733** (lotto 004 in oggetto) ed al **fg. 310 mapp. 379, subb. 6, 61, 731, 732, 742, 721, 710, 787 e 788** (questi ultimi due ex sub. 740).

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 13/12/2020 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Iervolino, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 01/12/2020 dall'amministratore (██████████) alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

#### Spese scadute sub. 733:

Spese insolte gestione in corso rata acconto 2020/2021 (01/11/20 – 31/10/21): € 18,40

Spese insolte gestione precedente preventivo 2019/2020 (01/11/19 – 31/10/20): € 90,08

TOT. biennio (anno in corso ed anno solare precedente): Euro 108,48

#### Spese di gestione:

Spese medie annue: € 90,08 circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 0,92 (come da tabella fornita dall'amministratore)

L'amministratore riporta che non risultano problematiche condominiali o controversie con i vicini e che è unicamente presente un decreto ingiuntivo per spese condominiali verso un condomino; non vi sono interventi deliberati per eventuali lavori straordinari, come da ultimo verbale di Assemblea inviato dall'amministratore.

L'amministratore riporta inoltre che non è stato redatto il Cis (Certificato di idoneità statica) ed allega la relazione CSDM dalla quale si evince che non vi è presenza di amianto nel fabbricato.

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda (con schema cantine allegato)

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

*(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + CSDM amianto + Regolamento di Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)*

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Milano, in NAF- Nuclei di Antica Formazione (Titolo II – Capo IV) – Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico (Art. 19.2.c)

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente sottoposto ad interventi di ristrutturazione, cambi d'uso

e frazionamento delle varie unità in data posteriore al 1 settembre 1967, come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti a seguito di Istanze Accesso atti Edilizi presentate al Comune Settore Edilizia Privata di Milano, al Consiglio di Zona 1 di Milano (ex zona 6) ed all'Archivio Storico del Castello Sforzesco per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le successive pratiche per modifiche presentate per i beni facenti parte del fabbricato.

- Licenza per Opere Edilizie prot. N. 14926 del 1876;
- Istanza per autorizzazione Abitabilità prot. N. 44547 del 17/08/1877;
- Autorizzazione della suddetta abitabilità del 25/10/1877

Note: nei tipi grafici allegati alla suddetta Licenza (reperiti all'Archivio Storico del Castello Sforzesco) sono presenti unicamente i disegni relativi ai prospetti del fabbricato.

Successivamente, per il fabbricato di cui il bene è parte, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie, come riportate nel titolo di provenienza:

❖ al Consiglio di zona n. 6 (attuale zona 1)

- Comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47/85 del 29/12/1989 prot. N. 003043 annullata e sostituita con comunicazione del 31/01/1990 (fine lavori del 27/02/1990 comunicata il 01/03/1990 n. 269/90 di prot);
- comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47/85 del 07/06/1990 prot. N. 001327 (fine lavori del 08/10/1990 comunicata il 10/10/1990 n. 1327/90 di prot);
- comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47/85 del 22/04/1991 prot. N. 001034 (fine lavori del 13/04/1992 comunicata il 14/04/1992 n. 2/1034/91 di prot);
- comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47/85 del 22/04/1991 prot. N. 001035 (fine lavori del 26/06/1991 comunicata il 02/07/1991 n. 2/1035/91 di prot);
- comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47/85 del 19/12/1994 prot. N. 01859 (fine lavori del 05/01/1995 comunicata in pari data n. 2/1859/94 di prot)

❖ al Comune di Milano

- denuncia di inizio attività presentata al Comune di Milano in data 19 novembre 1997 PG. 25.096.170/97 (fine lavori avvenuta in data 16 settembre 1998 comunicata al comune di Milano in data 25 settembre 1998 PG. 21.466.170/98);
- denuncia di inizio attività presentata al Comune di Milano in data 13 febbraio 1998 n. 0044051 prot.;
- autorizzazione per opere edilizie rilasciata in data 20 marzo 2001 prot. 000164 (Atti P.G. 6.370.176/01 R.I 10.212/01 in data 14 marzo 2001);
- denuncia di inizio attività presentata al Comune di Milano in data 22 gennaio 2001 PG. 2131.176/2001 sub. 0 (fine lavori avvenuta in data 6 marzo 2001 comunicata al Comune in data 7 marzo 2001 PG. 8.403.176 sub. 0)

**Note:**

- Per quanto riguarda le pratiche presentate al Consiglio di zona e richieste dalla scrivente, si riporta che le suddette pratiche non sono state rinvenute dagli uffici preposti, come da lettera del 19/06/2020 e da mail del 08/06/2020.
- Per quanto riguarda le pratiche presentate al Comune di Milano e richieste dalla scrivente, si riporta che le suddette pratiche non sono state rinvenute dagli uffici preposti, come da lettera per **atti irreperibili** alla data del 09/04/2020.

*(Istanze Accesso atti, Licenza per Opere Edilizie prot. N. 14926 del 1876 + tipi grafici dei prospetti + Istanza per autorizzazione Abitabilità prot. N. 44547 del 17/08/1877 + Autorizzazione della suddetta abitabilità del 25/10/1877; Lettere + mail per atti irreperibili ricevute dagli uffici preposti)*

**7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (23/07/2020) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente

corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 17/11/2010 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

- Si ricorda inoltre che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (atti di fabbrica del 1876) poiché nei tipi grafici allegati alla suddetta Licenza (reperiti all'Archivio Storico del Castello Sforzesco) sono presenti unicamente i disegni relativi ai prospetti del fabbricato e che le successive pratiche ed autorizzazioni edilizie, citate nell'atto di provenienza e richieste dalla scrivente, sono risultate **irreperibili** (vedasi punto 7.1).

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
cantina	mq.	26,0	100%	26,0
		<b>26,0</b>		<b>26,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; valori compravendite recenti in zona per tipologie consimili; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2020 – zona B17 – Centrale/PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MAGENTA quotazioni di magazzini in stato normale da € 900,00/mq. a € 1.200,00/mq

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

## 9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Deposito/cantina	C2	26,0	€ 850,00	€ 22.100,00
				<b>€ 22.100,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**LOTTO 004**

• Valore	€ 22.100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 1.105,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 108,48
	€ 20.886,52

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 21.000,00</b> <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

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

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

Con osservanza  
Milano, 23/12/2020

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU del 17/11/2010

**Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo**

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode nominato

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia conforme atto reperita in Conservatoria + note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevute + allegati e + Regolamento di Condominio

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Istanze Accesso atti, Licenza per Opere Edilizie prot. N. 14926 del 1876 + tipi grafici dei prospetti + Istanza per autorizzazione Abitabilità prot. N. 44547 del 17/08/1877 + Autorizzazione della suddetta abitabilità del 25/10/1877; Lettere + mail per atti irreperibili ricevute dagli uffici preposti

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*