

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 398.2010

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giacomo Puricelli

Relazione di Stima

Negozi/Botteghe _ Cat. A/1 _ Piazza Mentana, 10 _ Milano



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale
Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

Indice Sintetico

- **Identificazione Catastale _ N.C.E.U.**

Negozi / Bottega sita in Piazza Mentana, 10 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 388, particella n. 117 sub 703 graffato con particella n. 119 sub 706, piano T-S1, categoria C/1, classe 12, consistenza 158,00 m², superficie catastale 167,00 m², rendita € 10.812,03.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	388	117	703	C/1	12	158,00 m ²	167,00 m ²	€ 10.812,03
		119	706					

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, l'immobile NON risulta occupato dall'esecutato.

- **Contratti di locazione in essere**

NON risultano contratti di Affitto registrati in capo all'esecutato.

- **Quote**

Proprietà per la quota di 1/1 sul debitore esecutato in regime di separazione dei beni.

- **Comproprietari**

Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 875.000,00.

da occupato: € 737.000,00.

- **Criticità da segnalare**

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

a. Premessa

Il giorno 15.09.2021 il Dott. Giacomo Puricelli, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'[Albo dei CTU degli Architetti](#) del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'[Albo dei CTU dei Dott. Agronomi](#) del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'[Ordine degli Architetti](#) della provincia di Milano al n. 19.937, all'[Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali](#) della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'III.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nella procedura esecutiva immobiliare n. 398/2010 R.G. Es., promossa da [Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. creditore procedente](#).

b. Acquisire, se non prodotta, Copia del Titolo di Provenienza in capo al debitore del compendio pignorato

E' stato possibile acquisire l'Atto di Compravendita che si allega (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

c. Avisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

Previo accordo con il collaboratore del custode giudiziario Notaio Alessandra Bortesi, in data 14.12.2021 alle ore 10:30 circa, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di stima.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Negoziò / Bottega sita in Piazza Mentana, 10 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 388, particella n. 117 sub 703 graffato con particella n. 119 sub 706, piano T-S1, categoria C/1, classe 12, consistenza 158,00 m², superficie catastale 167,00 m², rendita € 10.812,03.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

Il palazzo è ubicato nella zona storica e/o centrale di Milano in prossimità di Via Torino (Carrobbio), all'interno di "una cerchia che vede coinvolte le più importanti piazze e/o vie del centro storico, poco distante dal Duomo, da Piazza Cordusio, da Missori.

L'edificio si affaccia con il prospetto principale direttamente sulla Piazza (civico n. 8 /10) in quanto dotato di due luci di cui una, serve da ingresso.

L'immobile è posto al piano terra di un edificio costituito da un corpo di fabbrica in buone condizioni manutentive. Lo stesso si sviluppa per otto piani fuori terra e un piano S1 dove a sua volta sono collocate le rispettive cantine pertinenziali.

La struttura dell'edificio è in c.a., del tipo travi e pilastri con solette in latero-cemento, tamponamenti del tipo a cassa vuota.

Il prospetto principale che si affaccia su Piazza Mentana risulta composta da una bella e armonica composizione architettonica. La stessa è rivestita in lastre di ceppo in modo uniforme per tutti i piani ad esclusione del settimo e ottavo.

Presenta decorazioni composte da fasce ornamentali di colore bianco in corrispondenza dei vani finestra dei balconi del piano secondo e delle vetrine del piano terra.

Tale Negoziò / Bottega (classificazione catastale) altro non è che un ristorante in disuso da molti anni. Lo stesso si svolge su unico piano ed è così distribuito:



Una volta superato il portoncino d'ingresso si giunge:

PIANO TERRA

- **Disimpegno:** tale zona di forma c.d. a "L" serviva per disimpegnare il ristorante dai restanti ambienti. Percorrendo il disimpegno, a partire dall'ingresso sono ubicati (sulla sinistra) dei piccoli vani ripostiglio ricavati direttamente nello spessore dei muri divisorii;
- **Cucina:** la cucina si sviluppa su due vani posti a quote differenti. La zona preparazione e cottura ha una superficie di circa 21,00 mq con altezza netta 3,20, quest'ultima risulta rialzata da due gradini che colmano il c.d. salto di quota. All'interno della cucina vi è un piccolo ripostiglio utilizzato come dispensa. La pavimentazione della cucina è in ceramica colore ocra; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica bianche con motivo floreale;
- **Sale ristorazione:** proseguendo nel disimpegno sulla sinistra si accede alla prima (delle tre) sale con altezza netta di 3,17m., caratterizzata da pareti in stucco veneziano di colore blu piuttosto che la sala sulla destra diversamente con stucco veneziano di colore rosso.

Di fronte ai servizi igienici e in adiacenza alla sala rossa, si sviluppa la terza sala da pranzo, un ampliamento del locale ricavato in prossimità delle parti in comune del condominio. Quest'ultima è esposta su due lati ed è ampiamente finestrata; le pareti sono rivestite in stucco veneziano di colore rosa antico. La caratteristica principale di tale sala è il grande lucernario centrale sostenuto da colonne di forma circolare. All'interno delle colonne vi sono alloggiati i pluviali di scarico delle acque piovane della copertura della sala.

- **Servizi igienici:** in prossimità della sala blu (in adiacenza) si trovano i servizi igienici. E' possibile accedere all'interno di essi tramite l'ausilio di porte a battente in legno tamburato smaltato. Anti bagno e bagno presentano le seguenti caratteristiche: pareti intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione composta da piastrelle di ceramica con rispettivo zoccolino in legno. L'antibagno è dotato di lavabo, i due bagni di vaso igienico

Le pavimentazioni: delle sale da pranzo dell'ingresso e del disimpegno sono ricoperte in moquette di colore rosso con motivi floreali, ad eccezione della sala con il lucernario.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

Impianto di riscaldamento: il locale è dotato dell'impianto di riscaldamento con terminali a caloriferi. Lo stesso è centralizzato.

Acqua calda: la stessa è prodotta tramite l'ausilio di scaldabagno elettrico.

PIANO SEMINTERRATO

- Cantine: l'immobile possiede n. 4 cantine pertinenziali. Le stesse risultano molto simili tra di loro. Porte d'ingresso in ferro, l'altezza netta delle cantine è di circa 2,30m. Le cantine sono meglio identificate con i numeri nn. 36, 42, 46 e 47.

ZONA NOTTE _ h = 3,05 m c.a.

SUPERFICIE: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni e muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

- ⇒ Ristorante _ Piano Terra _ superficie catastale _ 167,00 m²;
156,00 m² circa al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali.
- ⇒ Cantine (tutte) _ Piano Seminterrato _ 28,00 m² circa al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali;

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (doc. 2 _ rilievo fotografico).

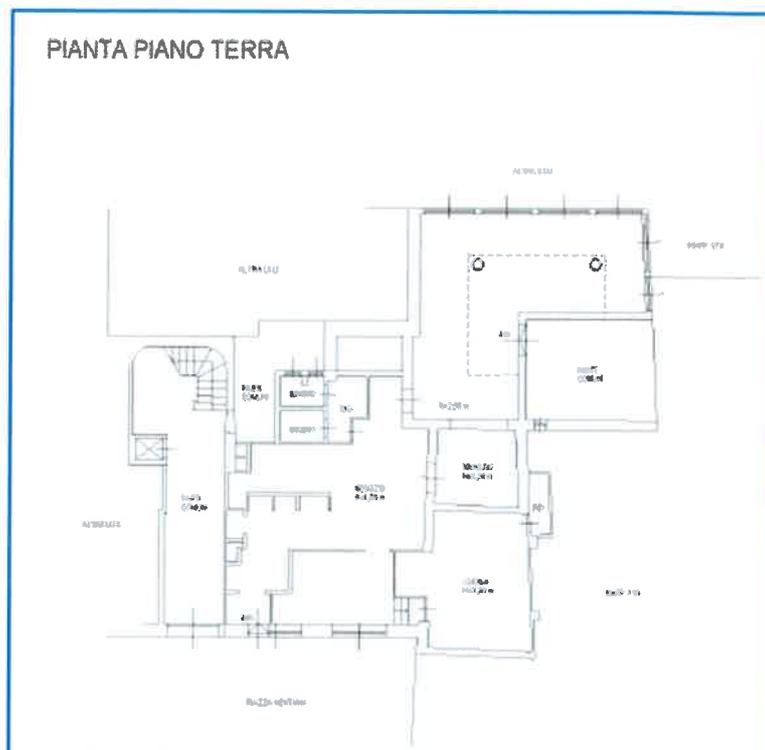
Al fine di rendere più comprensibile la descrizione, si ritiene opportuno riportare la rappresentazione grafica della planimetria catastale.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@comilano.it



Img. 1 _ rappresentazione grafica della planimetria catastale



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

1.1.2 Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del Comune di Milano in prossimità della zona denominata Carrobbio – Via Torino, non distante dal Duomo, Piazza Cordusio e Missori (doc. 3 _ estratto di mappa).



Img. 2 _ Individuazione tramite l'ausilio di Google earth

1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

⇒ Proprietà per la quota di 1/1 sul debitore esecutato in regime di separazione dei beni.

1.3 Identificazione Catastale _ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso l'Agenzia dell'Entrate dell'Ufficio Provinciale di Milano – Servizi Catastali, le visure storiche per immobile – Visura n. T265827 del 22.04.2020 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).

Negozi / Bottega _ Piazza Mentana, 10 Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	388	117	703	C/1	12	158,00 m ²	167,00 m ²	€ 10.812,03
		119	706					



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 21.06.2018

⇒ Variazione nel classamento Protocollo N. MI0269214 in atti dal 21.06.2018 (n. 92022.1/2018);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 21.06.2017

⇒ Demolizione parziale -diversa distribuzione degli spazi interni, Protocollo N. MI0289465 (n. 91236.1/2017);

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 2.12.2008

⇒ Variazione di Classamento Protocollo n. MI0979638 (n. 86564.1/2008);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 21.10.1985

⇒ Variazione in atti dal 26.07.1999 AMPL PF 98 (n. 17019.3/1985);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

⇒ Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 29.06.1994

⇒ Integrazione impianto meccanografico (n. 750346.1/1994);

1.4 Coerenze

Confini da nord in senso orario:

Ristorante _

- Corridoio comune, altra ditta, giardino comune, portineria, atrio ingresso civico n. 8, Piazza Mentana, atrio ingresso civico n. 10.

Cantina n. 36 _

- Corridoio comune, vano autoclave, Piazza Mentana, cantina n. 35.

Cantina n. 42 _

- Corridoio comune, cantina n. 31, cantina n. 56, cantina n. 55, Piazza Mentana.

Cantina n. 46 _

- Locale immondezzaio, corridoio comune, cavedio, cantina n. 43.

Cantina n. 47 _

- Via Morigi civico n. 2/a, giardino comune, particella n. 118, cantina n. 48, corridoio comune, locale serbatoio per la nafta.

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

Da un confronto effettuato tra la Nota di Trascrizione e l'Atto di Pignoramento, non risultano discrepanze. I dati riportati sono corretti.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

Si evidenzia che, è stato possibile appurare:

- dalle **Visure Catastali** Protocollo n. T265827, T263321 e T264694 (visura per soggetto) del 9.12.2021 che gli identificativi catastali riportati nella Nota di Trascrizione nonché nell'Atto di Pignoramento sono antecedenti alla soppressione degli stessi.
- Si evince, sia nella Visura per Soggetto che nella Visura per Immobile che i precedenti identificativi catastali sono stati soppressi ed hanno generato quelli riportati nella presente perizia estimativa ([doc. 3 _ visure storiche per immobile](#)).
- dalla **Nota di Trascrizione** Protocollo n. T1 275005 del 9.12.2021 si evincono gli identificativi catastali "ante" soppressione che a sua volta coincidono con gli identificativi dell'Atto di Pignoramento ([doc. 7 _ ispezioni ipotecarie](#)).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile è situato nella zona di decentramento c.d. Centro storico del Comune di Milano; la zona comprende tutto il centro storico, da Piazza duomo fino alla Cerchia dei Bastioni.

La Piazza Mentana si trova tra le Vie Torino e Sant'Orsola; la posizione è ottimale e la rende vicina a diversi servizi e ai più prestigiosi di Milano, in breve:

- Duomo 0,90 Km circa;
- Sant'Ambrogio 0,90 Km circa;
- Piazza Affari 0,50 Km circa;
- Università Cattolica Sacro Cuore 0,50 Km circa;
- Metropolitana 0,90 Km circa;
- Tram (Carobbio) 0,30 Km circa.

Caratteristiche fascia / zona

Centrale con scarsa disponibilità di parcheggi e un ottimo numero di attività commerciali.

Destinazione

Residenziale.

Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo civile.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

Servizi offerti dalla zona

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (presente), farmacie (presente), municipio di zona (presente), negozi al dettaglio (presente), parco giochi (assente), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (Turro), spazi verdi (presente).

Principali collegamenti pubblici

La zona è ben collegata ai mezzi pubblici. Poco distante dalla MM rossa Duomo, linee nn. 2, 3 e 14 in Via Torino.

Collegamento alla rete autostradale

Essendo l'immobile ricadente dentro la c.d. "cerchia dei bastioni" non è così semplice raggiungere l'autostrada/e.

2.5 Certificazioni energetiche

Da un'interrogazione effettuata il 20.01.2022 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima **NON E' PRESENTE**, l'Attestato di **Certificazione Energetica**, di cui al *D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta (doc. 4 _ [attestato di certificazione energetica](#))*.

2.6 Certificazioni conformità degli impianti

E' stato possibile accedere al fascicolo telematico nonché alla perizia estimativa precedentemente depositata (pag. 18) da dove si evince che, vi è un'asserzione di conformità dell'impianto di climatizzazione invernale, ai sensi del D.M. 19 febbraio 2007 e D.M. 7 aprile 2008, firmata dall'Ing. Marialuisa Solero a seguito della sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a servizio del Condominio di Piazza Mentana 8/10.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile risalire alla documentazione statica.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta libero. Si riporta alla relazione del Custode Giudiziario Notaio Alessandra Bortesi.

3.2 Esistenza contratti di locazione

E' stato possibile verificare presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate _ Direzione provinciale Milano _ Ufficio Territoriale di Milano 5, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Si riporta quanto espressamente riportato in mail del 13.12.2021:

- "In riscontro alla mail in calce le comunico che non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome di _____ per l'immobile di Milano Foglio 388 Particella 117 SUB 703 graffato con particella 119 sub 706". (doc. 5 _ verifica di contratti di locazione).

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- Debitore esecutato per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Estremi dell'Atto di Provenienza

E' stato possibile acquisire l'Atto di Compravendita che si allega (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

⇒ Atto tra Vivi - Compravendita trascritto il 21.05.2008 Reg. Particolare n. _____ Reg. Generale n. _____, pubblico Ufficiale _____ Repertorio _____ del 7.05.2008.



4.2 Precedenti proprietari

L'immobile sopra descritto al ventennio, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, pervenne:

⇒ Situazione degli intestati dal **20.06.2017**

- Debitore esecutato

Derivante da: Variazione del 20.06.2017 Protocollo n. MI0289465 in atti dal 21.06.2017 Registrazione: Demolizione Parziale – Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 91236.1/2017).

⇒ Situazione degli intestati dal **7.05.2008**

- Debitore esecutato

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 7.05.2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21.05.2008 Repertorio n.: Rogante:
Sede: Sant'Angelo Lodigiano Registrazione: Sede:
Compravendita (n. 9).

⇒ Situazione degli intestati dal **29.04.2005**

- nata a il

Derivante da: Voltura d'Ufficio del 29.04.2005 Protocollo n. MI0124981 Voltura in atti dal 12.02.2008 Repertorio n. 9488 Rogante: Sede: Milano
Registrazione: Sede: Permuta (n. 9837.1/2008).

⇒ Situazione degli intestati dal **29.06.1994**

- nata a il

- nato a il

- nata a il

Derivante da: Costituzione del 29.06.1994 in atti dal 29.06.1994 in atti dal 29.06.1994
Registrazione: Integrazione Impianto Meccanografico (n. 750346.1/1994).

⇒ Situazione degli intestati dal **10.10.1977**

- nato a il

- nata a il ;

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 10.10.1977 Protocollo n. 111482 Voltura in atti dal 11.02.2003 Repertorio n.: 2709 Rogante: Lainati SAede: Milano
Registrazione: Sede Milano Volume F n. 3899 del 12.10.1977 Vendita (n. 23327.1/1977).



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T269058 del 9.12.2021 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 1, con il rilascio di certificati ([doc. 7 _ ispezioni ipotecarie](#)), al fine di accertare l'esistenza di altre [Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni](#), oltre a quella operata dal *creditore precedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore precedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.

5.1 Vincoli o Oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

Nessuna.

Misure penali

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuno.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Nessuna.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

5.2 **Vincoli o Oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Iscrizioni

- ⇒ **Ipoteca volontaria** iscritta il 21.05.2008 Reg. Particolare n. _____ e Reg. Generale _____, pubblico ufficiale Notaio **Russo Francesco Saverio**, Repertorio _____ del 7.05.2008, a favore della **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.** con sede in Roma, C.F.: 09339391006, sull'unità immobiliare oggetto di stima.

- ⇒ **Ipoteca legale** iscritta il 24.02.2010 Reg. Particolare n. _____ e Reg. Generale _____, pubblico ufficiale Notaio **Equitalia Esatri S.p.A.** Repertorio _____ del _____, Repertorio _____ del _____, derivante a norma Art. 77 DPR 29.09.1973 Num. 602, sull'unità immobiliare oggetto di stima.

Trascrizioni

- ⇒ **Atto esecutivo o cautelare** trascritto il 24.02.2010 Reg. Particolare n. 6561 e Reg. Generale n. 10412, pubblico **Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano**, Repertorio 77 del 12.01.2010, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, a favore della **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.** con sede in Roma, C.F.: 09339391006, sull'unità immobiliare oggetto di stima.

Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici

Nessuno.

Spese di cancellazione

In merito la cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura, come apprese in Conservatoria:

- ⇒ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;
- ⇒ Oneri di cancellazione per ogni Ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;
- ⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione Beni Immobili A. Bonomi di Augusto Bonomi _ Piazzale Baracca, 10 _ 20123 Milano _ Tel. 02 480 10 231 – Fax 02 439 82 500 _ e.mail: info@studiobonomi.it (doc. 8 _ situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale).

Nonostante le mail di richiesta inoltrate il 17 dicembre 2021, **NON è stato possibile effettuare un controllo presso l'Amministrazione Condominiale** per l'immobile in capo ai *debitori esecutati* (ex art. 63 disp. Att. c.c.), relativo a:

1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
2. Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
3. Millesimi di proprietà / _ Millesimi di gestione / _ Millesimi riscaldamento /,

6.1 Spese di gestione condominiali

Ci si riserva di integrare il quesito, una volta l'amministrazione condominiale risponde.

Cause in corso

Ci si riserva di integrare il quesito, una volta l'amministrazione condominiale risponde.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ci si riserva di integrare il quesito, una volta l'amministrazione condominiale risponde.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile.



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

E' stato possibile appurare dall'Atto di Compravendita che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Inoltre, è stato possibile verificare al Comune di Milano _ SUE e, sulla perizia precedentemente depositata i titoli edilizi rilasciati, si riporta quanto segue.

Pratiche edilizie

- L'immobile è stato costruito in data posteriore il 1 settembre 1967;
- Licenza per opere edilizie in atti n.ri 65767/14006 del 1953;
- Licenza per opere edilizie in atti n.ri 157184/33223 del 1954 per la costruzione delle autorimesse sotterranee;
- Licenza di opere edilizie in atti n.ri 33907/435/1958 del 24.03.1958;
- Licenza di occupazione N. 572 in atti n.ri 33907 P.G. / 435 E.P. del 30.09.1959
- Licenza di occupazione registrata agli atti ai n.ri 52234/8427 del 16.05.1967;
- Richiesta di domanda di Condono in Sanatoria del 1.08.1986 agli atti, al Protocollo n. 069495509 richiesta dal Condominio di Piazza Mentana 10 di Milano;
- SCIA protocollata al Comune di Milano _ SUE _ Progr. 20636/2016 del 10.10.2016 PG 511819/2016 (doc. 9 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).

7.2 Conformità edilizia

- In data **24 ottobre 1977**, _____ a nome degli inquilini degli stabili di Via S. Orsola n. 5 e di Piazza Mentana nn. 8/10 presentava un esposto inerente la presunta irregolarità di parte dei lavori svolti dal ristorante _____ (del debitore esecutato) che consisteva nella parziale copertura del cortile (dove si affacciano gli inquilini del condominio) e la chiusura di un prospetto di una finestra del bagno della portineria, avvenuta durante i lavori di ristrutturazione del ristorante;

- In data **17 luglio 1986** a seguito di sopralluoghi eseguiti in data 5 ottobre 1984 e in data 16 maggio 1985, il Comune di Milano ordina la demolizione ovvero "**Domanda di Concessione In Sanatoria**" per opere consistenti in:

1. _____ copertura parziale in elementi trasparenti e chiusura perimetrale di una porzione di giardino retrostante il ristorante mediante serramenti in alluminio anodizzato della superficie di 8,00 m * 9,00 m;



2. copertura di un cavedio delle dimensioni di metri 4,00 m * 5,00 m inglobato anch'esso al ristorante;
3. a seguito dei suddetti lavori, una finestra in dotazione al wc della portineria dello stabile del civico n. 8 prospetta direttamente nella sala del ristorante;

- In data **25 ottobre 1985** in qualità di usufruttuaria dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione presentava al Comune di Milano agli atti n. progressivo 0195141700 "**Domanda di Sanatoria**" per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3-4-5-6-7 ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47. Tali opere risultano realizzate così come da dichiarazione alla sanatoria nell'anno 1965 e riguardanti le seguenti opere:
 1. Copertura del cavedio di 3,55 m * 3,20 m;
 2. Copertura del giardino annesso al ristorante di 9,40 m * 8,80 m con relativa tettoia di 8,80 m * 0,90;

- In data **25 ottobre 1996** al n. 1475, a seguito di domanda di sanatoria presentata in data 26.10.1985 agli atti al n. progressivo 0195141700 (ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985) da parte in qualità di usufruttuaria dei locali ad uso ristorante siti in Piazza Mentana nn. 8/10, il Comune di Milano rilascia alla stessa "**Concessione in Sanatoria**" sanando quindi, le seguenti opere:
 1. Ampliamento del ristorante esistente al piano terra mediante copertura di un cavedio e formazione di piccolo corpo di fabbrica (82,72 mq) in giardino.

- In data **12 aprile 2008** al Protocollo n. 316211/2008 del comune di Milano è stata presentata domanda di "**Permesso di Costruire**" (ex art. 33 L.R. 12/2005) da parte "in adesione alla richiesta del compratore, relativamente al mantenimento di pareti mobili" cos' come descritto nell'Atto di Compravendita.

- In merito al sopra citato punto n. 3, che recita "una finestra in dotazione al wc della portineria dello stabile del civico 8 prospetta direttamente nella sala del ristorante. Il Giudice dott. della Corte d'Appello di Milano con sentenza n. a favore dell'attore Condominio di Piazza Mentana nn. 8/10, contro il convenuto condanna "... omissis ... a rimuovere



la struttura in vetro e metallo costruita in appoggio al muro maestro condominiale per la parte sita in corrispondenza della finestra del locale bagno dell'appartamento condominiale adibito ad alloggio del custode del Condominio di Piazza Mentana nn. 8/10, in modo tale da consentire l'apertura e la funzione di aereo - illuminazione della stessa finestra svolta al servizio dell'indicato locale".

- Al fine della valutazione delle opere da realizzare per il ripristino delle condizioni di aereo – illuminazione del locale bagno della portineria è stato nominato C.T.U. in data 27.01.2011 dal Giudice dott.ssa Valentina Boroni.
- In data **10.10.2016** Progr. 20636/2016 PG 511819/2016 viene presenta la **SCIA** dall'arch. Paolo Delfino.
- Le opere da eseguire consistevano in:
"Esecuzione corte d'Appello di Milano N. 1057/2007, Rimozione della Struttura in vetro e metallo costruita in appoggio al muro maestro condominiale adibito ad alloggio del custode del condominio di Piazza Mentana civ. nn. 8/10".
- **Comunicazione di Fine Lavori Certificazione di Collaudo Finale**, in data 22.06.2017 Progr. 20636/2016 PG 287863/2017.
- Allegata planimetria catastale Protocollo n. MI0289465 del 21.06.2017;
- Visura catastale (aggiornate a seguito della planimetria catastale) dove a sua volta vengono soppresse e identificati i "nuovi" riferimenti delle particelle e subalterni:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	388	117	703	C/1	12	158,00 m ²	167,00 m ²	€ 10.812,03
		119	706					

Concludendo, lo stato di fatto dell'immobile collima con il titolo edilizio soprariportato (SCIA).

Al fine di comprendere meglio il prima e dopo intervento a seguito della SCIA si ritiene opportuno riportare i rispettivi elaborati grafici.



7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prot. T268689 del 9.12.2021 e allegati alla presente (doc. 10 _ planimetria catastale).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta, **coincide** con quanto rappresentato in planimetria catastale. L'immobile oggetto di stima **risulta conforme catastalmente**.

Regolarizzazioni

Nessuna.

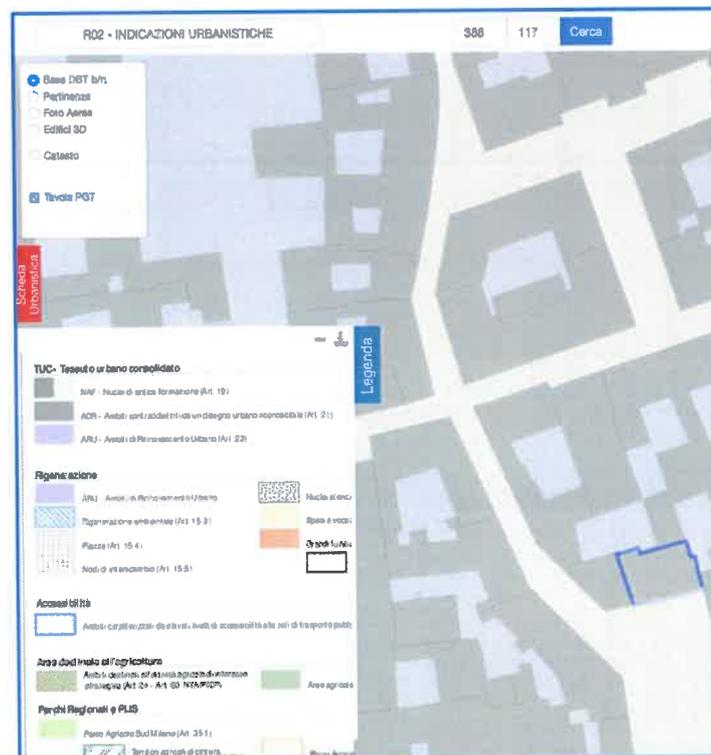
7.4 Conformità urbanistica

- A seguito di consulto del Piano del Governo del Territorio del Comune di Milano, si deduce:

PR _ R02 _ **Indicazioni urbanistiche**

TUC – Tessuto Urbano consolidato

ADR _ **Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile _ art. 21**



Nessuna **difficoltà urbanistica** riscontrata pertanto, **risulta conforme urbanisticamente**.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oam Milano.it

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ristorante _ PT	175,00	1	175,00	Nord	scarse
Cantine S1	31,40	0,30	9,42		
Totale			184,42		

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; "*... più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento*" (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001) ma, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si terrà conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.



9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato I° semestre 2021 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP;
- Agenzie Immobiliari della zona oggetto di valutazione.

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
Abitazione	unità PT-S1	184,42 m ²	€ 5.000,00	€ 922.100,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- € 46.105,00
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente
Non pervenute
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- € 1.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
€ 874.995,00 arrotondato € **875.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
- € 736.680,00 arrotondato € **737.000,00**



I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;

- **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

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

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 21.01.2021

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

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. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE _ INDENNITA'

- L'immobile NON risulta locato pertanto, non necessita esprimersi sulla congruità del canone di locazione nonché il calcolo dell'indennità.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Trattasi di immobile indipendente pertanto, non divisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Conclusioni

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa ([doc. 11 _ invio copie della perizia estimativa](#)).

- L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:
- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

Info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@camilano.it