

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

**GESTINV NPL SRL +BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA + MARTE SPV SRL**

contro  
**OMISSIS**

**RG 559/2023**

**+**

**CONDOMINIO DEL DON 5**

contro  
**OMISSIS**

**RG 752/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliare in MILANO (MI) – VIA DEL DON n. 5

**LOTTO UNICO**– negozio piano T/S1 – fg. 436, part 264, sub 2



**VIA DEL DON 5**



**INDICE SINTETICO**

**DATI CATASTALI**

**LOTTO UNICO:**

**Corpo A: NEGOZIO PIANO T/S1**

Bene in MILANO (MI) – VIA DEL DON n. 5 Piano T-S1

Categoria: **C/1**[Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio **436**, particella **264**, **subalterno 2**

**STATO OCCUPATIVO**

**Corpo A: NEGOZIO PIANO T/S1:** al sopralluogo libero da persone e occupato da cose.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

**Corpo A: NEGOZIO PIANO T/S1:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, **NON risulta un contratto di locazione** per l'immobile di cui all'oggetto.

**COMPROPRIETARI**

**Corpo A: NEGOZIO PIANO T/S1:** Nessuno

**PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

**Corpo A: NEGOZIO PIANO T/S1**

**da liberi: € 417.000,00**

da occupati: non ricorre il caso



## Beni in MILANO (MI) – Via DEL DON, 5

**LOTTO UNICO:** A: NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART. 264, **SUB 2**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **LOTTO UNICO:**

**CORPO A:** NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 263- **SUB 2**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano(Mi) – VIA DEL DON n. 5 Piano T-S1, negozio posto al piano terra più piano interrato composto al piano terra da un locale (negozio), al piano interrato da due locali oltre servizi (ripostiglio, lavaggio, wc disabili, wc personale).

**NOTA BENE:** al piano interrato sono stati costruiti dei tavolati in cartongesso a creazione di 2 locali uno ad "uso ripostiglio" ed uno ad uso "lavaggio" e sono stati abbattuti dei tavolati a creazione del nuovo wc disabili senza alcuna autorizzazione edilizia.

I lavori non sono finiti.

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

**Pignoramento del 08/05/2023 + Pignoramento del 07/06/2023 + Pignoramento del 05/07/2023, gravanti** sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di OMISSIS.

Residente in Milano – Via Lattanzio, 10 – coniugato in data 5.9.1970, regime separazione dei beni (**all. 1,2,3,4, 14**)

**GRAVA SUL SUB 2**

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Mi) come segue (all. 11,12)

Intestato: **OMISSIS, piena proprietà** per 1/1

dati identificativi: foglio **436**, particella **264**, **subalterno 2**

dati classamento: cat. **C/1**; classe 7; consistenza 89 MQ; sup. catastale 104 mq; rendita € 2.854,41

indirizzo: Comune di MILANO (MI), VIA DEL DON n. 5 Piano T-S1;

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2017 Pratica n.

MI0417718 in atti dal 27/09/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124837.1/2017).

#### 1.4. Coerenze

Del PIANO TERRA: NORD trasversale Via del Don/Via Disciplini, SUD altra unità Sub 1, EST Via Disciplini, OVEST androne comune;

Del PIANO INTERRATO: NORD Intercapedine, SUD altra unità Sub 1, EST Via Disciplini, OVEST altra unità;

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

Nessuna.

### 1 DESCRIZIONE DEI BENI



## 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO (Mi)

Fascia/zona: centrale: CENTRO STORICO/UNIVERSITA' STATALE/SAN LORENZO

Destinazione: commerciale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: tram 15 fermata C.so Italia/Santa Sofia a circa 450 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 2,9 km. dall'autostrada dei fiori A10.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

**Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento** è stato costruito con ante 1967.

Le unità oggetto di pignoramento **NEGOZIO - FG. 436, PART 264 - SUB 2** sono situate al piano terra/interrato **con ingresso da Via dei Disciplini**, nella zona centrale di Milano e sono state oggetto di **RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA P.G. 35501/2004** in data 31.03.2004, **RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA P.G. 1252/2011** in data 07.02.2011, **AGIBILITA'/ABITABILITA' P.G. 1252/2011** in data 07.02.2011.

La facciata della palazzina è in pietra, i serramenti sono in alluminio/legno con tapparelle in pvc.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via Disciplini attraverso un porta in alluminio e vetro che conduce al negozio.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in pietra;
- accesso: porta in alluminio e vetro + saracinesca in ferro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 16 fotografie)

**CORPO A: NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 - SUB 2**

Negozi + magazzino, posto al piano T/S1, composto al piano terra da un locale (negozi), al piano interrato da due locali oltre servizi (attualmente adibiti a ripostiglio, lavaggio, wc disabili, wc personale).

**NOTA BENE:** al piano interrato sono stati costruiti dei tavolati in cartongesso a creazione di 2 locali uno ad "uso ripostiglio" ed uno ad uso "lavaggio" e sono stati abbattuti dei tavolati a creazione del nuovo wc disabili senza alcuna autorizzazione edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra/interrato Il bene pignorato è costituito da:

**NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 - SUB 2**

PIANO TERRA

- esposizione: doppia a nord/est e a sud/ovest;



- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in piastrelle effetto parquet;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- porta di accesso: in alluminio e vetro ad anta battente con saracinesca in ferro;
- sistema di oscuramento: non presente;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a split con pompa di calore;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- impianto di condizionamento: presente a split;
- altezza dei locali: cm 365 circa;
- condizioni generali: discrete.

#### PIANO INTERRATO

- pareti: intonacate e tinteggiate,;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: in ferro con vetro singolo;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- impianto elettrico: sotto traccia e a vista;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non presente al piano interrato;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienici : attrezzato con lavabo, water;
- altezza dei locali: da cm 320 a cm 270 circa;
- condizioni generali: scarse.

**NOTA BENE:** al piano interrato sono stati costruiti dei tavolati in cartongesso a creazione di 2 locali uno ad "uso ripostiglio" ed uno ad uso "lavaggio" e sono stati abbattuti dei tavolati a creazione del nuovo wc disabili senza alcuna autorizzazione edilizia.

I lavori sopra descritti non sono finiti.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Le unità immobiliari sono situate nel centro storico di Milano, in zona Colonne di San Lorenzo.  
Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 3/7 piani fuori terra.  
Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: CENTRALE

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: COLONNE DI SAN LORENZO, UNIVESITA' STATAE, CENTRO STORICO DI MILANO.

Attrazioni storiche: COLONNE DI SAN LORENZO, UNIVESITA' STATAE, CENTRO STORICO DI MILANO.

Principali collegamenti pubblici: tram 15 fermata C.so Italia/Santa Sofia a circa 450 m.



## 2.5. Certificazioni energetiche:

**CORPO A: NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – SUB 2**

Il negozio risulta censito al catasto energetico – APE SCADENZA IN DATA 21.06.2026

Classe energetica: D

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene:

**CORPO A: NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – SUB 2**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31/05/2024, è stato possibile accedere ai beni poiché la saracinesca non era bloccata e la porta di ingresso era aperta, ma l'esecutato non si è presentato al sopralluogo.

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera da persone e occupata da cose

## 3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.13)

**CORPO A: NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – SUB 2**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato per l'immobile di cui all'oggetto avente quale dante causa l'esecutato.

# 4. PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari ( all. 5,6,8)

**CORPO A: NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – SUB 2**

**OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/1, dal 21.06.2016 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di ATTO DI COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI Notaio GATTONI CESARE di Milano in data 21/06/2016 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 1 in data 14/07/2016 ai nn. OMISSIS +

ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST Notaio GATTONI CESARE di Milano in data 21/06/2016 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 1 in data 14/07/2016 ai nn. OMISSIS

## 4.2. Precedenti proprietari (all. 5,6,9)

- **OMISSIS**, in forza ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO Notaio CHIODI DAELLI ENRICO di MILANO in data 29/01/2015 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 1 in data 02/02/2015 ai nn. OMISSIS, **dal 29.01.2015 al 21.06.2016**

+

ATTO DI DOTAZIONE A TRUST DI BENI IMMOBILI Notaio CHIODI DAELLI ENRICO di MILANO in data 29/01/2015 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 1 in data 02/02/2015 ai nn. OMISSIS

- **OMISSIS**, in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio MAGALDI CARLO di MILANO in data 30/01/2007 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 1 in data 03/02/2007 ai nn. OMISSIS, **dal 30.01.2007 al 29.01.2015**
- **OMISSIS**, in forza ATTO DI DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Tribunale di MILANO



Ufficio esecuzioni immobiliari in data 24/06/2002 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 1 in data 19/07/2002 ai nn. OMISSIS, dal 24.06.2002 al 30.01.2007

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dai certificati notarili ventennali in atti alla data del 19.06.2023 – Notaio Maria Landolfo di Napoli, alla data 06.09.2023 – Notaio Antonio Cimmino di Desio, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 5,6,7**) alla data del 13.05.2024, 14.05.2024, 29.05.2024 si evince:

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

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

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

#### ▪ ISCRIZIONI

**CORPO A:** NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – **SUB 2**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 03/02/2007 ai nn OMISSIS  
derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 30/01/2007 – rep. OMISSIS  
a favore **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma c.f. 00651990582  
contro **OMISSIS**, per la quota **di 1/1 di piena proprietà**  
Importo ipoteca € 740.000,00 di cui € 370.000,00 di capitale  
durata del vincolo 20 anni  
**Grava sul sub 2 per la quota di 1/1 di piena proprietà**

#### • PIGNORAMENTI

**CORPO A:** NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – **SUB 2**

**Pignoramento** del **13/12/2013** rep. OMISSIS trascritto il 27/02/2014 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota **di 1/1 di piena proprietà**.  
**A favore di Condominio Del Don 5**, con sede in Milano, C.F. 80285200152



**Pignoramento del 08/05/2023** rep. OMISSIS trascritto il 05/06/2023 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS per la quota **di 1/1 di piena proprietà.**

**A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma c.f. 00651990582

**Pignoramento del 07/06/2023** rep. OMISSIS trascritto il 08/06/2023 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS per la quota **di 1/1 di piena proprietà.**

**A favore di Condominio Del Don 5,** con sede in Milano, C.F. 80285200152

**Pignoramento del 05/07/2023** rep. OMISSIS trascritto il 06/09/2023 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS per la quota **di 1/1 di piena proprietà.**

**A favore di Condominio Del Don 5,** con sede in Milano, C.F. 80285200152

- **Altre trascrizioni**

**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS**, sugli stessi immobili.

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

L'immobile è amministrato dallo Studio Zerbi - Via Visconti, 6 – Cologno Monzese - tel 0236512214 che ha fornito le informazione che seguono **(all. 17)**

**CORPO A: NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – SUB 2**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 78,00

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

**CORPO A: NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – SUB 2**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 6.700,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 13.400,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: nessuna

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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 insolute 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.



## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

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

### **CORPO A: NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – SUB 2**

SI: l'unità E' accessibile ai disabili poiché il negozio è al piano terra senza gradini.

## 7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con ante 1967.

Le unità oggetto di pignoramento **NEGOZIO - FG. 436, PART 264 – SUB 2** sono situate al piano terra/interrato **con ingresso da Via dei Disciplini**, nella zona centrale di Milano e sono state oggetto di **RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA P.G. 35501/2004** in data 31.03.2004, **RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA P.G. 1252/2011** in data 07.02.2011, **AGIBILITA'/ABITABILITA' P.G. 1252/2011** in data 07.02.2011.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pgt.comune.milano.it>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ZONA NAF – ART.19 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – TUC TESSUTO URBANO CONSOLIDATO -

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO (all. 15):

- **RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA P.G. 35501/2004** in data 31.03.2004 a nome OMISSIS – per trasformazione di deposito al piano seminterrato in locale ristorante  
  
**RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA P.G. 1252/2011** in data 07.02.2011 a nome OMISSIS – per ampliamento ad uso commerciale al piano seminterrato pari ad una S.U. di MQ 32,45 corrispondente ad una SLP di MQ 39,13
- **AGIBILITA'/ABITABILITA' P.G. 1252/2011** in data 07.02.2011 a nome OMISSIS

### 7.2. Conformità edilizia:

#### **CORPO A: NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – SUB 2**

Al sopralluogo l'unità, PER QUANTO RIGUARDA IL PIANO INTERRATO, NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, **RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA P.G. 1252/2011** in data 07.02.2011, per quanto riguarda la disposizione dei locali.

**Attualmente il negozio è composto** al piano interrato da 2 locali, uno ad "uso magazzino" ed uno ad uso "lavaggio" e sono stati abbattuti dei tavolati a creazione del nuovo wc disabili.

**NOTA BENE:** lo stato attuale SOLO AL PIANO INTERRATO non corrisponde allo stato autorizzato dall'ultima pratica edilizia, in quanto **sono stati costruiti abusivamente dei tavolati** in cartongesso a creazione dei due locali sopra descritti, mentre **nello stato autorizzato** si hanno un unico locale negozio e n. 2 locali per i servizi igienici.

**Gli abusi** potrebbero essere **ad oggi sanabili**, per quanto riguarda **costruzione dei tavolati**



**interni in cartongesso**, mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione di spazi interni.

**Descrizione delle opere da sanare:** creazione locali al piano interrato.

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: € 1.500,00

**Costi stimati: € 2.500,00**

**NOTA BENE:** la richiesta di pratica in sanatoria dovrà essere valutata rispetto alla normativa vigente che sarà in vigore al momento del deposito della pratica.

### 7.3. Conformità catastale

**CORPO A:** NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – **SUB 2**

Al sopralluogo l'unità, PER QUANTO RIGUARDA IL PIANO INTERRATO NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 02.12.2002, poiché **attualmente l'unità al piano interrato è composta** da due locali oltre servizi, mentre sulla scheda catastale al piano interrato si ha un unico locale negozio, e n. 2 blocchi di locali per i servizi igienici

Le difformità consistono in: costruzione abusiva dei tavolati a creazione locali

**Sono regolarizzabili** mediante:

**Docfa per diversa distribuzione di spazi interni**

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione di spazi interni

**Costi stimati: € 1.500,00**

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

**CORPO A:** NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – **SUB 2**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
negozio P.T.	mq	63,0	100%	63,0
negozio P.S1	mq	41,0	60%	24,6
<b>TOTALE</b>		<b>104,0</b>		<b>87,6</b>
		mq. Lordi		mq commerciali



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato 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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2023 – zona B13 –: MILANO - CENTRO

quotazioni di **negozi** da € 4.000,00/mq. a € 5.900,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: CENTRO STORICO/UNIVERSITA' STATALE/SAN LORENZO

Valore mercato prezzo **negozi** min. 4.000,00 / prezzo max. 5.900,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. ....(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: BAREGGIO – CENTRO STORICO

valore di compravendita **negozi** prezzo min. 4.425,00 / prezzo max. 5.925,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. .... (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 4.500,00 – 7.500,00,
- Borsino immobiliare nazionale: negozi €. 4.185,00-6.073,00 (media €. 5.129,00),

### 9.3. Valutazione:

**CORPO A: NEGOZIO PIANO T/S1- FG. 436, PART 264 – SUB 2**



DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
negozio p.t. + p.s1	C/1	88,0	€ 5.200,00	€ 457.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 457.600,00</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

VALORE LOTTO unico	
<b>CORPO A: negozio p.t + p.s1</b>	€ 457.600,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 22.880,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 4.000,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 13.400,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 417.320,00</b>
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>	<b>€ 417.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	
( Non ricorre il caso)	

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 sussiste il caso

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

#### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

[https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id\\_VMMenu=195](https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMMenu=195).

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.



Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

---

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.  
Milano 01/07/2024

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

### **ALLEGATI**

- all. 1.** atto di pignoramento nn.12721/2023 del 08/05/2023
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 38971/29251 del 05/06/2023
- all. 3.** atto di pignoramento nn.17289/12862 del 05/05/2023
- all. 4.** nota di trascrizione nn. 61178/46113 del 06/09/2023
- all. 5.** certificato notarile ventennale – 19.06.2023
- all. 6.** certificato notarile ventennale – 06.09.2023
- all. 7.** ispezioni ipotecarie del 13/05/2024, 14/05/2024, 29/05/2024
- all. 8.** atto di provenienza 2016
- all. 9.** atti di provenienza ante ventennio
- all. 10.** estratto di mappa part. 264
- all. 11.** visura catastale sub 2



- all. 12.** scheda catastale sub 2
- all. 13.** verifica contratti affitto
- all. 14.** certificati residenza/stato civile/matrimonio
- all. 15.** pratiche edilizie
- all. 16.** fotografie
- all. 17.** spese condominiali
- all. 18.** mail invio documenti creditori

