
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **730/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/03/2020** alle ore **10.15**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Lotto 002

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V
Studio in: Via Rucellai Bernardo 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: belliagiuseppe@yahoo.it
Pec: Giuseppe.bellia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Lotto: 001

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- foglio 391, particella 68, subalterno 756;

Lotto: 002

Bene: corso Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- foglio 391 particella 68, subalterno 752;

Categoria: vano di cantina [C6]

Dati Catastali:

- foglio 391 particella 68, subalterno 732;

2 Stato di possesso

Lotto: 001

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Possesso: OCCUPATO CON CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO

Lotto: 002

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Possesso: OCCUPATO CON CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 001

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano – 20121

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 Creditori Iscritti

Lotto: 001

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Creditori ISCRITTI: [REDACTED]

Lotto: 002

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Creditori ISCRITTI: [REDACTED]

5 Comproprietari

Lotto: 001

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano – 20121

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Lotto: 001

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Misure Penali: No

Lotto: 002

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni:

Lotto: 001

Bene: corso Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Bene: corso Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Lotto: 001

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Prezzo da libero: € 2.480.000,00

Prezzo da occupato: € 1.984.000,00

Lotto: 002

Bene: corso Giacomo Matteotti n. 11 - Milano - 20121

Corpo: A

Prezzo da libero: € 2.660.000,00

Prezzo da occupato € 2.128.000,00

Bene in Milano (MI)

corso Giacomo Matteotti N. 11

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] corso Giacomo Matteotti N. 11 – Milano - 20121

1.1 Quota e tipologia del diritto

-1000/1000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 391, particella 68, subalterno 756, z.c. 1, indirizzo CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 11, piano 5, comune MILANO, categoria A/2, classe 8, consistenza 9,0 vani, superficie catastale: 222 mq. Totale aree escluse scoperte: 220 mq. - rendita € 4.648,11
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dell'11/11/2015 PROTOCOLLO n. MI0727937 IN ATTI dal 11/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 343939.1/2015)

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Confini in contorno da nord ed in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune, enti comuni da cui si accede all'unità, altra unità di terzi, corso Matteotti, altra proprietà di terzi.

Variazioni catastali:

L'unità era originariamente individuata catastalmente al foglio 391 mappale 68 subalterno 712 in forza di Denuncia di VARIAZIONE del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 MOD.INT.C D'USO, STRALCIO CANTINE (n. 218839.1/1998).

In forza della Denuncia di Variazione del 20/12/2001 protocollo n. 1259653 in atti dal 20/12/2001 per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – ABITAZIONE-UFFICIO (n. 59380.1/2001) l'appartamento ha assunto i seguenti dati catastali: fg. 391 mappale 68 sub. 740 categoria A/10 cl. 6 vani 9 R.C. € 10.388,53

Infine a seguito di successiva Denuncia presentata al Catasto Fabbricati per "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/12/2014 protocollo n. MI0759530 in atti dal 23/12/2014 UFFICI-RESIDENZIALE" (n. 289055.1/2014) l'unità ha assunto l'attuale identificativo catastale

Millesimi di proprietà: 36,947

Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: parte dell'ampio locale del tipo "open space" posto frontalmente all'accesso è stato frazionato mediante la realizzazione di due tavolati che hanno permesso di ricavare due locali mentre la restante parte di tale ampio locale è stato accorpato con il locale adiacente, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Inoltre all'interno dell'ultimo locale posto a sinistra del corridoio (utilizzata come camera da letto) è stata realizzata una cabina armadio che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di un aggiornamento della planimetria catastale con il sistema informatizzato DOCFA, da parte di un tecnico abilitato, previo regolarizzazione edilizia mediante pratica in SANATORIA.

Oneri: € 1.500

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è composto da un fabbricato dotato di negozi al piano terra con accesso dal civico 11 di corso Matteotti dai portici del fabbricato gravati da servitù di pubblico passaggio il cui prospetto principale è su corso Matteotti che si diparte da piazza S. Babila e pertanto posto in zona centralissima del tessuto urbano del Comune del capoluogo lombardo e fa parte della zona di decentramento amministrativo n. 1. Il fabbricato è ubicato all'interno di un isolato edificato delimitato a nord da via Baguttino, ad est da via Bagutta, a sud da corso Giacomo Matteotti, ad ovest da via Montenapoleone; percorrendo corso Matteotti e proseguendo per via A. Catena e via Case Rotte si giunge in piazza della Scala dove è ubicato il celebre Teatro e trova luogo Palazzo Marino sede del Comune di Milano mentre imboccando San Pietro All'Orto e deviando per corso Vittorio Emanuele II si giunge in piazza Del Duomo dove sorge l'omonima Basilica Cattedrale Metropolitana. Dal fabbricato si può raggiungere corso Venezia che percorso in direzione nord si innesta in corso Buenos Ayres e poi in piazzale Loreto, mentre da piazza San Babila percorrendo corso Monforte in direzione est si giunge in viale Bianca Maria. Pertanto il fabbricato è posizionato all'interno di una zona a forte flusso veicolare. Il fabbricato è adiacente a via Montenapoleone dove trovano luogo empori commerciali occupati in maggior parte dalle più celebri firme dell'alta moda italiana. Numerosissimi sono i luoghi di eccellenza nel campo dei musei facilmente accessibili dalla zona tra cui segnaliamo Palazzo Reale adiacente all'Arcivescovado, il Museo Poldi Pezzoli di via Manzoni, la Pinacoteca di Brera - Galleria nazionale d'Arte Moderna posizionata nel complesso edificato di via Brera 28 dove ha anche sede l'Accademia delle Belle Arti di Milano. Nel settore degli atenei pubblici segnalo inoltre l'Università Statale di Milano di via Festa del Perdono 7 dove trovano diversi dipartimenti con indirizzi pluri - specialistici. Per la sua posizione centrale il contesto urbanistico della zona è caratterizzato da una serie di fabbricati prevalentemente di tipologia direzionale, terziario e commerciale oltre a studi professionali, sedi di società nazionali ed internazionali, negozi di diversa tipologia merceologica, uno di fianco all'altro, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive; la zona è ben servita dalla linea della MM1 (fermata di San Babila), dalla linea del bus N. 61 che partendo da piazza Napoli serve zone centralissime del Comune (piazza Piemonte, corso Vercelli, Pagano, Cadorna, Cairoli, piazza Cavour, L.go

Augusto, via Visconti di Modrone, piazza Tricolore, viale Risorgimento) per poi dirigersi per via dei Mille, L.go Rio De Janeiro e terminare la corsa in L.go Murani. In zona piazza San Babila un importante spazio è attualmente occupato per la costruzione della nuova linea blu della metropolitana M4 che secondo l'ipotesi progettuale collegherà il quartiere di San Cristoforo posto a sud-ovest di Milano direttamente con l'aeroporto di Linate creando una connessione col passante ferroviario di Milano. In vicinanza del fabbricato trova luogo corso Vittorio Emanuele II (già via corsia dei Servi) che è una delle strade più importanti del centro di Milano. È parte di un'ampia zona pedonale che comprende anche piazza Mercanti e via Dante: vi si aprono numerosi negozi di marche internazionali che lo rendono uno dei principali centri dello shopping Milanese. Sono presenti in zona innumerevoli empori commerciali tra cui citiamo, solo per brevità, "La Rinascente" di piazza Del Duomo n.3, l'"Oviessa" di Galleria Passarella 2. In zona sono ubicati per lo più edifici direzionali, commerciali e terziari dove hanno sede primari Istituti di Credito, agenzie assicurative e studi professionali. La zona si avvale di numerosissime filiali bancarie di un'ampia presenza di negozi di diversa tipologia merceologica di qualità, di piccoli supermercati delle catene commerciali My Auchan di corso Monforte n. 18, Carrefour Express di via Fontana n. 22, degli Uffici delle Poste Italiane di Largo Corsia dei Servi, delle farmacie private di corso Vittorio Emanuele II e di corso Europa, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado e di 2° tra cui citiamo il Liceo Classico "Parini di via Goito 4. Inoltre dalla zona è raggiungibile il polo di eccellenza rappresentata dal Politecnico di Milano e dalla Facoltà di Architettura e dalle vicine Facoltà di Agraria, di Matematica, di Geologia. Sono presenti in zona, un numero limitato di parcheggi destinato ai residenti. Data la zona centrale sono presenti numerosissime strutture ricettive tra cui segnaliamo "IH Hotel Milano Ambasciatori", il "Montenapoleone Suites", l'"Hotel Galileo", l'"Hotel Cavour", l'"NH Collection Milano President" nel raggio di poche centinaia di metri da piazza S. Babila oltre a una consistente presenza di luoghi di ristoro e di bar attrezzati per la ristorazione soprattutto diurna data anche la numerosa presenza di turisti italiani ed esteri. Dalla zona è agevolmente accessibile il Palazzo di Giustizia di via Carlo Freguglia n. 1 e il Policlinico di Milano di via Francesco Sforza che comprende attività ospedaliera di degenza e di cure pluri-specialistiche; inoltre risultano accessibili i giardini pubblici di Porta Venezia che si trovano nel settore nord-est del centro storico cittadino, in un vasto rettangolo delimitato a nord dai Bastioni di Porta Venezia e, procedendo in senso orario, da corso Venezia, da via Palestro e via Manin, al vertice di queste ultime due vie si trova piazza Cavour dove è possibile trovare un luogo di relax e di vialetti pedonali. Cito ancora che in piazza San Babila ed ubicati a poche decine di metri sono ubicati il Teatro Nuovo ed il Teatro S. Babila; dalla zona è agevolmente accessibile il Conservatorio di via Verdi. Infine la zona fa parte dell'area "C" che è un'area del centro storico di Milano con restrizioni di accesso. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare è ad uso abitativo ed è posta al piano quinto del corpo di fabbrica avente destinazione residenziale e con presenza ad uso uffici di 15 piani fuori terra e due corpi laterali di cinque piani fuori terra in aderenza formanti un unico corpo di fabbrica oltre a due piani interrati ed è dotato di tre ascensori; il fabbricato fruisce di un servizio di portierato con apposito locale guardiola; si giunge a tale unità immobiliare dall'ingresso principale condominiale del civico n.11 accanto al quale sono posti i citofoni condominiali attraverso portici gravati da servitù di passo pubblico e, superati alcuni gradini, accanto ai quali è ubicato il locale guardiola. Si giunge, superata una porta a doppia anta, nell'androne comune da dove è possibile fruire degli ascensori e delle scale comuni condominiali. L'accesso all'unità staggita avviene a sinistra del piano sbarco ascensori del piano quinto.

Area urbanistica: direzionale, commerciale, terziario

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: Filiali di primarie banche (Intesa Sanpaolo, Banca Monte dei Paschi di Siena, Credit Agricole) (ottima), Empori commerciali (la "Rinascente" (ottima), piccoli supermercati di catene commerciali (My Auchan, Carrefour Express), Negozi di diversa tipologia commerciale (ottima), Farmacie private (buona), Uffici Postali (buona), Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° e 2° Grado (buona), Strutture ricettive e luoghi di ristorazione (ottima), luoghi di culto (ottima), Strutture ospedaliere (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: miste direzionali, commerciali, terziarie e residenziali.

Importanti centri limitrofi: essendo ubicata in zona centralissima del tessuto urbano comune non evidenzia importanti comuni limitrofi.

Attrazioni paesaggistiche: nessuno

Attrazioni storiche: Duomo, Teatro Alla Scala, la "Galleria", Palazzo Reale per citare solo alcuni dei più rinomati.

Principali collegamenti pubblici: stazione della linea della M1 (San Babila) a poche decine di metri e la linea del bus n. 61 a circa 50 m

3. STATO DI POSSESSO:

In seguito alla richiesta effettuata dallo scrivente circa l'esistenza di eventuali contratti locativi l'Agenzia Delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano – via Dei Missaglia N. 97 – Milano mi ha comunicato che è stato depositato un contratto di comodato stipulato in data 12/04/2019 per una durata illimitata a partire dal 05/02/2019 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Territoriale di Verona 2 al n. 1521 serie 3 anno 2019 in data 24/04/2019 che mi è stato fornito dalla stessa in cui il "comodante" [REDACTED]

[REDACTED] "l'unità censita al fg. 391 mappale 68 sub. 756.

In tale contratto viene specificato inoltre che il "Comodatario si servirà del bene per la propria abitazione e uso commerciale dello Studio Professionale impegnandosi a non destinare il bene a scopi differenti".

Nota: -

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tale ipoteca grava oltre che sulla unità facente parte del presente LOTTO 001 anche sull' unità facente parte del LOTTO 002

4.2.2 Pignoramenti:

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

NO;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 9.200

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: [REDACTED]

Nota bene: dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Condominio, avv. Menotti, alla data del 16/12/2019 si evince quanto segue: le spese ordinarie annue di gestione insolute dell'anno in corso (esercizio 1/04/2019 -31/03/2020) sono pari ad € **6.176,00**; le spese di gestione ordinarie insolute dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (esercizio 1/04/2018 - 31/03/2019) sono pari ad € **10.464,90** (si precisa che tale dato è stato desunto dal Ricorso per Decreto di Ingunzione del 10/06/2019 presso il Tribunale di Milano); **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 16.640,90.** Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE TOTALI INSOLUTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € **19.776,21.**

Le spese straordinarie deliberate ed insolute relative agli anni precedenti relative all'unità staggita sono pari a € 0.

Millesimi di proprietà: 36,947

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'unità immobiliare in oggetto NON risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, in quanto per raggiungere l'accesso al pianerottolo del piano sbarco ascensore del piano rialzato è necessario percorrere una piccola rampa di scala priva di servo scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: 30,45 kwh/mq*anno

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Vedi più dettagliatamente sotto

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà:

Titolare/Proprietaria: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Giuseppe Gasparrini, in data 04/02/1999, al n. 19953 di rep.; trascritto a Milano 1 in data 09/02/1999 ai nn.5217/3571.

In tale atto l'unità era identificata al Nceu di Milano al fg. 391 particella 68 sub. 712.

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], In forza di DECRETO DI TRASFE-

RIMENTO; descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano al numero di repertorio 3296/2007 del 23/10/2007, trascritto a Milano 1 ai nn.94081/54738.

In tale atto l'unità veniva identificata al NCEU di Milano al fg. 391 particella 68 sub. 740.

Titolare/Proprietaria: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà pro quota di 1/1 dal 28/01/2008 al 25/02/2009**, con atto di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del notaio dott. Angelo Finelli, in data 28/01/2008 al n. 92780 di repertorio [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Milano 1 ai nn.16486/9647 in data 14/03/2008.

In tale atto l'unità veniva identificata al NCEU di Milano al fg. 391 particella 68 sub. 740

Titolare/Proprietaria: [REDACTED]

proprietà pro quota di 1/1 dal 25/02/2009 al 06/08/2010, con atto di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del notaio dott. Angelo Finelli, in data 25/02/2009 ai nn.95093/16778 di repertorio [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Milano 1 ai nn.20568/12860 in data 23/04/2009.

In tale atto l'unità veniva identificata al NCEU di Milano al fg. 391 particella 68 sub. 740.

Titolare/Proprietaria: [REDACTED]

proprietà pro quota di 1000/1000 dal 06/08/2010 ad oggi, in forza di atto di compravendita, sottoposto a condizione sospensiva - a rogito di dott. Luciano Quaggia, in data 06/08/2010, ai nn.226119/12860 di rep.; trascritto a Milano 1 in data 06/08/2010 ai nn.50209/31722.

In tale atto l'unità era identificata al Nceu di Milano al fg. 391 particella 68 sub. 740.

In tale atto si precisa che si fa riferimento a patti contenuto nell'atto di provenienza ed in particolare si precisa che *"i portici del fabbricato sono soggetti a servitù di pubblico passaggio e che le spese di manutenzione dei portici stessi, ad eccezione di quelle riguardanti l'impianto di illuminazione, sono a carico dei condomini del fabbricato stesso, come risulta dalla convenzione in data 23 agosto 1934 intervenuta con il comune di Milano"*

Tale atto è stato annotato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA ai nn.24521/3137 dell'11/05/2015

Nel Quadro D della nota di trascrizione viene indicato quanto segue: *"l'immobile è posto all'interno di un fabbricato soggetto a vincolo di tutela indiretto (limitato alle parti architettoniche esterne), vincolo risultante da Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 02/04/1952 trascritto il 25/10/1952 al n. 25470, ai sensi dell'art. 21 della L. 1089/1939; conseguentemente l'atto di compravendita sarà sottoposto a condizione sospensiva da parte degli Enti preposti dalla Legge; infatti con detto Decreto è stato prescritto, in relazione all'articolo 21 della legge 1/06/1939 n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico (ora Decreto Legislativo 42/2004); conseguentemente l'atto di compravendita sarà sottoposto a condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli enti preposti dalla legge; infatti con tale decreto è stato prescritto, in relazione all'art. 21 della legge 1 giugno 1939 N. 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico (ora Decreto Legislativo 42/2004) e che, ogni progetto di nuova costruzione, o modifica dello stato attuale del fabbricato di cui le unità in oggetto fanno parte, dovrà essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia e ciò in considerazione del fatto che il confinante Palazzo di via Montenapoleone 2 è soggetto alle disposizioni di cui alla predetta legge n. 1089/1939, per quanto possa occorrere l'efficacia del contratto, a seguito del vincolo monumentale è sospensivamente condizionata, al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli enti preposti dalla Legge. A tal riguardo la parte venditrice si obbliga a denunciare, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, il presente atto di trasferimento alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Milano nei*

termini di legge". Le parti danno che, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della suddetta denuncia da parte della competente Sovrintendenza, lo Stato, od altro Ente territoriale, potrà esercitare, ai sensi degli artt. 59 del sopra citato D.Lgs. 42/2004, il diritto di prelazione sugli immobili in oggetto, mediante la notificazione alle stesse parti del Provvedimento di prelazione del Ministero per i Beni Culturali e le attività culturali in pendenza di detto termine. La parte venditrice si è obbligata a non effettuare la consegna dell'immobile alla parte acquirente. Le parti si sono obbligate, quindi a far constare mediante atto notarile l'avveramento della condizione sospensiva, rendendo l'atto oltre che perfetto anche efficace"

Si rileva il seguente contratto preliminare di compravendita in data 20/07/2010 ai nn.44221/28.025 in forza dell'atto con sottoscrizioni autenticate dal notaio dott. Luciano Quaggia in data 9/07/2010 ai nn. 225.791/41268 di repertorio per mezzo del quale la [REDACTED]

[REDACTED] che si è obbligato a comprare, con riserva di nominare successivamente il contraente che doveva acquistare i diritti ed assumere gli obblighi derivanti dal preliminare, la piena proprietà dell'appartamento individuato nel catasto fabbricati di Milano, al fg. 392, con il mappale 68 sub. 740, precisandosi che tale formalità non deve ritenersi pregiudizievole, poiché con il sopra indicato atto di compravendita sottoposta a condizione sospensiva con sottoscrizioni autenticate del notaio Quaggia, di Milano ha nominato quale contraente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1401 e segg. cod.civ. la [REDACTED] ando pertanto tale compravendita l'esecuzione del preliminare.

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare staggita, è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

La pratica edilizia originaria è la seguente:

Numero pratica: ATTI 147827/27915 - 1935

Intestazione: Soc. An. IMMOBILIARE "TERRAGINA" con sede in Milano

Tipo pratica: NULLA OSTA

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione ed uffici.

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 05/09/1935

– Il Comune di Milano - Area S.U.E. ha comunicato con P.G. N. 580951/2019 in data 12/12/2019 che, con riferimento alla mia istanza N. 463852 del 17/10/2019, che le pratiche edilizie inerente l'immobile di corso Matteotti n. 11 N. 443 del 17/10/1997 e N. 600 del 28/07/1999 risultano irreperibili. E' in corso la ricerca della Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 19/12/2001 P.G. 46815.176/2001 n. R.I. 68.397/2001 da parte di via Bernina n. 12 come ci è stato dichiarato nel corso degli accessi effettuati dallo scrivente presso gli stessi Uffici.

Numero pratica: P.G. 436515/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CIAL (Comunicazione di inizio attività libera)

Per lavori: "modifica di tavolati interni e sostituzione di sanitari e variazione di destinazione d'uso da uffici a residenza senza aggravio standard".

Oggetto: Varianti interne.

Presentazione: in data 02/07/2012

ABITABILITA' (già LICENZA DI OCCUPAZIONE)

Numero pratica: N. 210 (atti n. 32971/6837/1937)

Intestazione: SOCIETA' ANONIMA TERRAGINA con sede Milano

Tipo pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE
 Per lavori: Nuova costruzione
 Oggetto: Nuova costruzione
 Rilascio in data 19/04/1937 – XV°

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al Corpo A

Regolarità edilizia: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: parte dell'ampio locale del tipo "open space" posto frontalmente all'accesso è stato frazionato mediante la realizzazione di due tavolati che hanno permesso di ricavare due locali mentre la restante parte di tale ampio locale è stato accorpato con il locale adiacente, contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto. Inoltre all'interno dell'ultimo locale posto a sinistra del corridoio (utilizzata come camera da letto) è stata realizzata una cabina armadio che non risulta rappresentata sulla tavola di progetto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica edilizia in sanatoria previa verifica tecnica dei rapporti aeroilluminanti, da parte di un tecnico abilitato.

Descrizione delle opere da sanare: relativamente alle difformità sopra evidenziate sarà necessario presentare una pratica edilizia in Sanatoria.

Note sulla conformità edilizia: la planimetria della tavola di progetto non è conforme allo stato dei luoghi (vedi sopra quanto meglio dettagliato)

Oneri: € 5.000 comprensivi delle spese professionali e della sanzione

Inoltre per la presentazione della pratica edilizia si dovrà ottenere il Benestare della Soprintendenza delle Belle Arti

7.2 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al Corpo A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n. 16 del 22/05/2012 di approvazione del PGT
Zona omogenea:	Zona NAF- Nuclei di antica formazione - (Titolo II Capo I) – Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e, in tal caso, col mantenimento della sagoma del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico dall' art. 13.25c).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico e paesaggio:	SI. Vedi più dettagliatamente sotto.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si conferma l'esistente
Rapporto di copertura:	si conferma l'esistente
Altezza massima ammessa:	si conferma l'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al Corpo A

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quinto di un fabbricato avente destinazione residenziale e con presenza di uffici di 15 piani fuori terra e due corpi laterali di cinque piani fuori terra in aderenza formanti un unico corpo di fabbrica oltre a n. 2 piani interrati ad uso cantine. La facciata principale del fabbricato prospetta direttamente su corso Matteotti (già Littorio) ed è dotato di negozi al piano terra e si accede al fabbricato dai portici gravati da servitù di uso pubblico. Si pone a conoscenza che attualmente l'unità presenta una destinazione urbanistica di tipo residenziale ma utilizzata per la maggior consistenza ad uso studio professionale ed è composta da N. 1 disimpegno/ingresso, N. 3 locali adibiti a studio professionale di cui uno del tipo "open space" posto frontalmente l'accesso, N. 1 locale camera da letto con cabina armadio, N. 1 locale sala riunione/ricevimento (catastalmente ed urbanisticamente con destinazione cucina), N. 2 ripostigli, N. 3 servizi igienici e un balcone a livello. All'unità non è annesso un vano di cantina. L'unità presenta una doppia esposizione sui lati nord - sud. Il fabbricato di appartenenza presenta finiture di tipo di civile abitazione ed è stato edificato nella seconda metà degli anni '30; risulta dotato di triplo ascensore e di servizio di portierato e di locale guardiola. Le facciate sono rifinite con lastre di pietra naturale. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato risulta in generale buono. L'unità immobiliare presenta uno stato di manutenzione e conservazione buono. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 218,00 circa mq di appartamento oltre a 4,80 mq circa di balcone.

1.1 Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie lorda complessiva dell'unità è di 222,80 mq circa comprensiva di 4,80 mq circa di balcone. E' posto al piano: 5°

L'edificio è stato costruito nella metà degli anni '30 mentre l'appartamento è stato ristrutturato presumibilmente fine anni '90.

L'appartamento ubicato al piano quinto: l'altezza è di circa 2,90 m, 2,65 m nei servizi igienici.

Gas: Esiste l'impianto gas ma attualmente il locale definito catastalmente ad urbanisticamente ad uso cucina è utilizzato ad uso locale sala riunione/ricevimento. **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Idrico dell'unità: tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**; rete di distribuzione: **tubi in acciaio zincato** condizioni: **discrete**; conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Termico dell'unità: tipologia: **centralizzato**; alimentazione: metano; l'impianto risulta **funzionante**; rete di distribuzione: **tubi in acciaio**; diffusori: **radiatori in ghisa**; condizioni: **discrete**; Sono state installate di recente le valvole termostatiche. **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al Corpo A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/lorda mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
appartamento al piano quinto	sup reale lorda	218,00	1,00	218,00
balcone	sup reale lorda	4,80	0,33	1,58
		222,80 mq		219,58 mq Superficie ragguagliata

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: abitazione di tipo civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre - 2019

Zona: Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 9.100

Valore di mercato max (€/mq): 12.300

Impianto elettrico dell'unità:

Esiste impianto elettrico dell'unità:

Epoca di realizzazione/adeguamento: metà anni '30 e successivi adeguamenti presumibilmente nella seconda metà anni '90.

Stato impianto: funzionante

Non è stata fornita la dichiarazione di conformità.

Riscaldamento: centralizzato

Epoca di realizzazione/adeguamento: metà anni '30 e successivi adeguamenti. Sono state installate di recente le valvole termostatiche.

Stato impianto: funzionante

Non è stata fornita la dichiarazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione: Sì

Non esiste impianto antincendio.

Non è stato reperito il certificato prevenzione incendi del fabbricato.

L'immobile dispone di ascensori: non è stata fornita la dichiarazione di conformità

Carri ponte: assenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione al mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, via Manin 27;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27;

Uffici del registro di -;

Ufficio Tecnico di Milano

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;
- 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);

2) **Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):**

- 1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: Centrale/Centro: Duomo, S.Babila, Montenapoleone, Misso-ri, Cairoli; riferimento 1° semestre 2019: - ABITAZIONI di tipo civile, stato conservativo ottimo: VALORE MIN 9.100 €/mq - VALORE MAX 12.300 €/mq;
- 2) Borsino Immobiliare: Zona Diaz, Fontana, Europa - ABITAZIONI di tipo civile in ottimo stato; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 7.379 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 6.055 €/mq; fascia media € 6.714 €/mq

LOTTO 001 - CORPO A

8.3 Valutazione corpo:

Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al piano quinto;	218,00	€ 12.000,00	€ 2.616.000,00
balcone	1,58	€ 12.000,00	€ 18.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.634.960,00
Valore corpo			€ 2.634.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.634.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.634.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Raguagliata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A -Lotto 001	Abitazioni di tipo civile [A2]	219,58	€ 2.634.960,00	€ 2.634.960,00

8.4 Adeguali e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 131.748,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 16.640,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.480.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 1.984.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 2.480.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

€ 585.661,86

Bene in MILANO

corso Giacomo Matteotti n. 11

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] oltre a locale cantina al piano secondo interrato [C2]: Corso Matteotti n. 11 Milano – 20121

1.1 Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: -appartamento al piano 6°

Intestazione:

foglio 391, particella 68, subalterno 752, z.c.1, indirizzo CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 11, piano 6, comune MILANO, categoria A/2, classe 8, consistenza 10,5 vani, superficie catastale: 217 mq. Totale aree escluse scoperte: 200 mq. - rendita € 5.422,80

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni: rettifica del classamento ai sensi della legge 662/1996, art. 3 comma 58: efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342, art. 74.

Identificato al catasto Fabbricati: - cantina al piano 2° interrato

Intestazione:

foglio 391, particella 68, subalterno 732, z.c.1, indirizzo CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 11, piano S2, comune MILANO, categoria C/2, classe 8, consistenza 6 mq, superficie catastale: 8 - rendita € 33,47

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Millesimi di proprietà: 37,314

Confini in contorno da nord ed in senso orario:

- dell'appartamento al piano sesto: cortile interno, via Bagutta, piazza San Babila, corso Matteotti, unità di terzi, pianerottolo e vano ascensori comuni da cui si accede.

-della cantina: corridoio comune da cui si accede, cantina di terzi, intercapedine, altra cantina di terzi.

Variazioni catastali:

In forza della Denuncia di Variazione per "FUSIONE" del 21/07/2010 protocollo n. MI0573937 in atti dal 21/07/2010 (n. 46979.1/2010) i due subalterni identificati al sub. 714 della consistenza di 7 vani catastali e sub. 715 della consistenza di 9,5 vani catastali (stesso mappale e stesso foglio) sono stati soppressi e fusi nell'unica unità immobiliare identificata al fg. 391 mappale 68 sub. 749 della consistenza di 16,5 vani catastali.

In relazione a tale unità venne presentata una Variazione in data 22/07/2010 con protocollo n. MI0576546 in atti dal 22/07/2010 per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 47206.1/2010).

A seguito della Denuncia di Variazione del 29/05/2013 protocollo n. MI0275238 in atti dal 29/05/2013 DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44055.1/2013) il sub. 749 è stato frazionato nel subalterno 751 (ceduto a terzi) e nell'attuale subalterno 752.

Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità relativamente alle unità immobiliari: si pone a conoscenza che a seguito della pratica edilizia di Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera (vedi comma Regolarità Edilizia) P.G. 605039 del 06/10/2014 non è stata presentata alcuna variazione catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato Docfa relative alle varianti interne definite dalla stessa pratica edilizia citata.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto rilevare:

- 1) è stato ampliato il disimpegno di accesso arretrando il tavolato che lo separava dal servizio igienico, in luogo del quale è stato creato un piccolo ripostiglio utilizzato attualmente come guardaroba contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.
- 2) E' stato demolito parte del tavolato che separava il locale cucina dalla sala da pranzo creando un ampio accesso tra i due locali contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale che prevedeva solo una porta intercomunicante tra i due locali.
- 3) Nel locale destinato a "studio", come indicato sulla tavola di progetto, è stato demolito il tavolato che lo delimitava dal disimpegno ampliandone così la superficie; l'accesso al suddetto locale avviene attualmente direttamente dalla sala da pranzo contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.
- 4) Inoltre nel servizio igienico di pertinenza del suddetto "studio" è stato realizzato un piccolo tramezzo, demolendo una parte del tavolato preesistente, spostando l'accesso al servizio contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.
- 5) Nella camera da letto dotata di balcone a livello è stato spostato il tramezzo dove è posta la porta di ingresso riducendone pertanto la superficie contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Inoltre all'interno della stessa camera da letto è stato realizzato un ripostiglio in quota non rappresentato sulla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una planimetria catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato DOCFA conformemente alla tavola di progetto della CIAL P.G. 605039 del 06/10/2014.

Descrizione delle opere da sanare: come sopra indicato.

Oneri: € 1.500

Note: -

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è composto da un fabbricato dotato di negozi al piano terra con accesso dal civico 11 di corso Matteotti dai portici del fabbricato gravati da servitù di pubblico passaggio il cui prospetto principale è su corso Matteotti che si diparte da piazza S. Babila e pertanto posto in zona centralissima del tessuto urbano del Comune del capoluogo lombardo e fa parte della zona di decentramento amministrativo n. 1. Il fabbricato è ubicato all'interno di un isolato edificato delimitato a nord da via Baguttino, ad est da via Bagutta, a sud da corso Giacomo Matteotti, ad ovest da via Montenapoleone; percorrendo corso Matteotti e proseguendo per via A. Catena e via Case Rotte si giunge in piazza della Scala dove è ubicato il celebre Teatro e trova luogo Palazzo Marino sede del Comune di Milano mentre imboccando San Pietro All'Orto e deviando per corso Vittorio Emanuele II si giunge in piazza Del Duomo dove sorge l'omonima Basilica Cattedrale Metropolitana. Dal fabbricato si può raggiungere corso Venezia che percorso in direzione nord si innesta in corso Buenos Ayres e poi in piazzale Loreto, mentre da piazza San Babila percorrendo corso Monforte in direzione est si giunge in viale Bianca Maria. Pertanto il fabbricato è posizionato all'interno di una zona a forte flusso veicolare. Il fabbricato è adiacente a via Montenapoleone dove trovano luogo empori commerciali occupati in maggior parte dalle più celebri firme dell'alta moda italiana. Numerosissimi sono i luoghi di eccellenza nel campo dei musei facilmente accessibili dalla zona tra cui segnaliamo Palazzo Reale adiacente all'Arcivescovado, il Museo Poldi Pezzoli di via Manzoni, la Pinacoteca di Brera - Galleria nazionale d'Arte Moderna posizionata nel complesso edificato di via Brera 28 dove ha anche sede l'Accademia delle Belle Arti di Milano. Nel settore degli atenei pubblici segnalo inoltre l'Università Statale di Milano di via Festa del Perdono 7 dove trovano diversi dipartimenti con indirizzi pluri - specialistici. Per la sua posizione centrale il contesto urbanistico della zona è caratterizzato da una serie di fabbricati prevalentemente di tipologia direzionale, terziario e commerciale oltre a studi professionali, sedi di società nazionali ed internazionali, negozi di diversa tipologia merceologica, uno di fianco all'altro, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive; la zona è ben servita dalla linea della MM1 (fermata di San Babila), dalla linea del bus N. 61 che partendo da piazza Napoli serve zone centralissime del Comune (piazza Piemonte, corso Vercelli, Pagano, Cadorna, Cairoli, piazza Cavour, L.go Augusto, via Visconti di Modrone, piazza Tricolore, viale Risorgimento) per poi dirigersi per via dei Mille, L.go Rio De Janeiro e terminare la corsa in L.go Murani. In zona piazza San Babila un importante spazio è attualmente occupato per la costruzione della nuova linea blu della metropolitana M4 che secondo l'ipotesi progettuale collegherà il quartiere di San Cristoforo posto a sud-ovest di Milano direttamente con l'aeroporto di Linate creando una connessione col passante ferroviario di Milano. In vicinanza del fabbricato trova luogo corso Vittorio Emanuele II (già via corsia dei Servi) che è una delle strade più importanti del centro di Milano. È parte di un'ampia zona pedonale che comprende anche piazza Mercanti e via Dante: vi si aprono numerosi negozi di marche internazionali che lo rendono uno dei principali centri dello shopping Milanese. Sono presenti in zona innumerevoli empori commerciali tra cui citiamo, solo per brevità, "La Rinascente" di piazza Del Duomo n.3, l'"Oviessa" di Galleria Passarella 2. In zona sono ubicati per lo più edifici direzionali, commerciali e terziari dove hanno sede primari Istituti di Credito, agenzie assicurative e studi professionali. La zona si avvale di numerosissime filiali bancarie di un'ampia presenza di negozi di diversa tipologia merceologica di qualità, di piccoli supermercati delle catene commerciali My Auchan di corso Monforte n. 18, Carrefour Express di via Fontana n. 22, degli Uffici delle Poste Italiane di Largo Corsia dei Servi, delle farmacie Private di corso Vittorio Emanuele II e di corso Eu

ropa, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado e di 2° tra cui citiamo il Liceo Classico "Parini di via Goito 4. Inoltre dalla zona è raggiungibile il polo di eccellenza rappresentata dal Politecnico di Milano e dalla Facoltà di Architettura e dalle vicine Facoltà di Agraria, di Matematica, di Geologia. Sono presenti in zona, un numero limitato di parcheggi destinato ai residenti. Data la zona centrale sono presenti numerosissime strutture ricettive tra cui segnaliamo "iH Hotel Milano Ambasciatori", il "Montenapoleone Suites", l'"Hotel Galileo", l'"Hotel Cavour", l'"NH Collection Milano President" nel raggio di poche centinaia di metri da piazza S. Babila oltre a una consistente presenza di luoghi di ristoro e di bar attrezzati per la ristorazione soprattutto diurna data anche la numerosa presenza di turisti italiani ed esteri. Dalla zona è agevolmente accessibile il Palazzo di Giustizia di via Carlo Freguglia n. 1 e il Policlinico di Milano di via Francesco Sforza che comprende attività ospedaliera di degenza e di cure pluri-specialistiche; inoltre risultano accessibili i giardini pubblici di Porta Venezia che si trovano nel settore nord-est del centro storico cittadino, in un vasto rettangolo delimitato a nord dai Bastioni di Porta Venezia e, procedendo in senso orario, da corso Venezia, da via Palestro e via Manin, al vertice di queste ultime due vie si trova piazza Cavour dove è possibile trovare un luogo di relax e di vialetti pedonali. Cito ancora che in piazza San Babila ed ubicati a poche decine di metri sono ubicati il Teatro Nuovo ed il Teatro S. Babila; dalla zona è agevolmente accessibile il Conservatorio di via Verdi. Infine la zona fa parte dell'area "C" che è un'area del centro storico di Milano con restrizioni di accesso. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare è ad uso abitativo ed è posta al piano quinto del corpo di fabbrica avente destinazione residenziale e con presenza ad uso uffici di 15 piani fuori terra e due corpi laterali di cinque piani fuori terra in aderenza formanti un unico corpo di fabbrica oltre a due piani interrati ed è dotato di tre ascensori; il fabbricato fruisce di un servizio di portierato con apposito locale guardiola; si giunge a tale unità immobiliare dall'ingresso principale condominiale del civico n.11 accanto al quale sono posti i citofoni condominiali attraverso portici gravati da servitù di passo pubblico e, superati alcuni gradini, accanto ai quali è ubicato il locale guardiola. si giunge, superata una porta a doppia anta, nell'androne comune da dove è possibile fruire degli ascensori e delle scale comuni condominiali. L'accesso all'unità ad uso abitativo staggita avviene a sinistra del piano sbarco ascensore del piano sesto.

Area urbanistica: direzionale, commerciale, terziario

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: Filiali di primarie banche (Intesa Sanpaolo, Banca Monte dei Paschi di Siena, Credit Agricole) (ottima), Empori commerciali (la "Rinascente" (ottima), piccoli supermercati di catene commerciali (My Auchan, Carrefour Express), Negozi di diversa tipologia commerciale (ottima), Farmacie private (buona), Uffici Postali (buona), Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° e 2° Grado (buona), Strutture ricettive e luoghi di ristorazione (ottima), luoghi di culto (ottima), Strutture ospedaliere (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: miste direzionali, commerciali, terziarie e residenziali.

Importanti centri limitrofi: essendo ubicata in zona centralissima del tessuto urbano comune non evidenzia importanti comuni limitrofi.

Attrazioni paesaggistiche: nessuno

Attrazioni storiche: Duomo, Teatro Alla Scala, la "Galleria", Palazzo Reale per citare solo alcuni dei più rinomati.

Principali collegamenti pubblici: stazione della linea della M1 (San Babila) a poche decine di metri e la linea del bus n. 61 a circa 50 m

3. STATO DI POSSESSO:

In seguito alla richiesta effettuata dallo scrivente circa l'esistenza di eventuali contratti locativi l'Agenzia Delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano – via Dei Missaglia N. 97 – Milano mi ha comunicato che è stato depositato un contratto di comodato registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Territoriale di Verona 2 al n. 1522 serie 3 anno 2019 in data 24-04-2019 che mi è stato fornito dalla stessa in cui il "[REDACTED]

[REDACTED] l'unità censita al fg. 391 mappale 68 sub. 752.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; [REDACTED]

[REDACTED]; Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO del 10/01/2015 numero di repertorio 631, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 36.498,37; Importo capitale: € 34.907,37; Iscritta a MILANO 1 in data 04/05/2015 ai nn.22898/3599.

Tale ipoteca grava oltre che sulla unità facente parte del presente LOTTO 002 anche sull'unità facente parte del LOTTO 001

- Ipoteca volontaria attiva [REDACTED]

[REDACTED]; Descrizione: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, Rogito notaio dott.ssa Rosanna Di Mauro, del 05/04/2017 ai nn.24629/17862 di repertorio; Derivante da: 0100 ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO E ASSENSO A COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 3.500.000,00; Importo capitale: € 3.500.000,00; Iscritta a MILANO 1 in data 11/04/2017 ai nn.25565/4317.

Tale ipoteca grava oltre che sulla unità facente parte del presente LOTTO 002 anche sull'unità facente parte del LOTTO 001

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

[REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto a MILANO 1 in data 09/04/2015 ai nn.18009/12837.

Tale pignoramento grava oltre che sulla unità facente parte del presente LOTTO 002 anche sull' unità facente parte del LOTTO 001

- Pignoramento

[REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto a MILANO 1 in data 15/05/2019 ai nn.36238/24388.

Tale pignoramento grava oltre che sulla unità facente parte del presente LOTTO 002 anche sull' unità facente parte del LOTTO 001

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 8.300

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 0 con esclusione di quanto dovuto dalla

Nota bene: dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Condominio, avv. Federico Menotti, alla data del 16/12/2019 si evince quanto segue: le spese ordinarie annue di gestione insolute dell'anno in corso (esercizio 1/04/2019 -31/03/2020) sono pari ad € 5.782,00; le spese di gestione ordinarie insolute dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (esercizio 1/04/2018 -31/03/2019) sono pari ad € 11.394,67 (si precisa che tale dato è stato desunto dal Ricorso per Decreto di Ingiunzione del 10/06/2019 presso il Tribunale di Milano); **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGIATA E' PARI A COMPLESSIVI € 17.176,67. IL TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE TOTALI INSOLUTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 18.068,03.**

Le spese straordinarie deliberate ed insolute relative agli anni precedenti relativa all'unità staggita sono pari a € 0

Millesimi di proprietà: 37,314

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'unità immobiliare in oggetto NON risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, in quanto per raggiungere l'accesso al pianerottolo del piano sbarco ascensore del piano rialzato è necessario percorrere una piccola rampa di scala priva di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: presente con riferimento al subalterno 752; non necessita per quanto concerne il subalterno 732 ad uso cantina

Indice di prestazione energetica: 71,94 Kwh/mq*anno

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Vedi dettagliatamente sotto

Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. GIUSEPPE GASPARRINI, in data 16/09/1998, al n. 19314 di repertorio; trascritto a Milano 1 in data 22/09/1998 ai nn.38233/26662s

In tale atto veniva alienato l'appartamento sito al piano 6° identificato al Nceu di Milano al fg. 391 particella 68 sub. 715 mentre la cantina è identificata al Nceu di Milano al fg. 391 particella 68 sub. 732

Titolari/Proprietari: [REDACTED]

[REDACTED], In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. GIUSEPPE GASPARRINI, in data 16/09/1998, al n. 19316 di repertorio; trascritto a Milano 1 in data 22/09/1998 ai nn.38235/26663.

In tale atto veniva alienato l'appartamento al piano 6° identificato al Nceu di Milano al fg. 391 particella 68 sub. 714

Titolare/Proprietaria: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di dott. GIOVAN GIUSEPPE SESSA, in data 21/07/1999, al n. 245519 di repertorio; trascritto a Milano 1 in data 04/08/1999 ai nn.44642/29990.

In tale atto veniva alienato l'appartamento al piano 6° identificato al Nceu di Milano al fg. 391 particella 68 sub. 714

-Titolare/Proprietaria: [REDACTED]

[REDACTED], In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. ALFONSO COLOMBO, in data 23/07/2010, ai nn.145222/23209 di rep.; trascritto a Milano 1 in data 30/07/2010, ai nn.47385/29941.

In tale atto l'unità, costituita da un appartamento al piano 6°, risulta identificata al Nceu di Milano al fg. 391 particella 68 sub. 749 e la cantina al subalterno 732 stesso foglio stessa particella.

Nel quadro D del suddetto atto si precisa in particolare quanto segue: "A) Con Decreto della Pubblica Istruzione in data 2 aprile 1952, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 25

ottobre 1952 N. 25470, è stato prescritto in relazione all'art. 21 della legge 1 Giugno 1939 N. 1089 sulle tutela delle cose di interesse artistico e storico e, che ogni progetto di nuova costruzione o modifica dello stato attuale di cui le unità fanno parte dovrà essere preventivamente approvato dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia e ciò in considerazione del fatto che il confinante palazzo di via Montenapoleone N. 2 è soggetto alle disposizioni di cui alla predetta legge N. 1089/1939; B) i portici del fabbricato sono soggetti a servitù di pubblico passaggio e che le spese di manutenzione dei portici stessi, ad eccezione di quelle riguardanti l'impianto di illuminazione, sono a carico dei condomini del fabbricato stesso, come risulta dalla convenzione in data 23 agosto 1934 intervenuta con il comune di Milano"

In tale atto l'unità ad uso abitativo era identificata al Nceu di Milano al fg. 391 particella 68 sub. 749.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato realizzato in forza di:

Numero pratica: ATTI 147827/27915 - 1935

Intestazione: Soc. An. IMMOBILIARE "TERRAGINA" con sede in Milano

Tipo pratica: NULLA OSTA

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione ed uffici.

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 05/09/1935

– Il Comune di Milano - Area S.U.E. ha comunicato con P.G. N. 580951/2019 in data 12/12/2019 che con riferimento alla mia istanza N. 463852 del 17/10/2019 "che le pratiche edilizie inerente l'immobile di corso Matteotti n. 11 N. 355/99 del 19/05/1999 e N. 36953 del 16/10/2001 risultano irreperibili"

– Il Comune di Milano - Area S.U.E. ha comunicato in data 12/12/2019 che con riferimento alla mia istanza N. 476094 del 24/10/2019 con P.G. 580954 "che la pratica edilizia inerente l'immobile di corso Matteotti n. 11 N. 14058/2013 risulta irreperibile".

Sull'immobile in oggetto sono state inoltre presentate:

Numero pratica: P.G. N. 354840 presentata presso il Settore zona N. 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione di inizio attività in materia edilizia (ex regime autorizzatorio) ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90.

Per lavori: frazionamento dell'unità immobiliare in due appartamenti-diversa distribuzione dei tavolati interni-rifacimento dei servizi igienici-ripristino dello stato originario di un serramento.

Oggetto: Varianti interne

Presentazione: in data 24/05/2013

Di tale pratica è stata effettuata la comunicazione di fine lavori – certificazione di collaudo finale in data 10/04/2014 PG 245342.

Numero pratica: P.G. N. 605039/2014 presentata presso il Settore zona N. 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera ai sensi del comma 2 dell'art. 6 del DPR 380/2001

Per lavori: per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione e nuova costruzione di murature interne, contro pareti sul perimetro dell'appartamento per il miglioramento acustico e termico.

Oggetto: Varianti interne

Presentazione: in data 06/10/2014

DI TALE PRATICA EDILIZIA NON E' STATA REPERITA LA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E IL CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE

ABITABILITA' (già LICENZA DI OCCUPAZIONE)

Numero pratica: N. 210 (atti n. 32971/6837/1937)

Intestazione: SOCIETA' ANONIMA TERRAGINA con sede Milano

Tipo pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 19/04/1937 – XV°

7.1 Conformità edilizia:

Regolarità edilizia: NO

Note sulla **conformità edilizia: lo stato di fatto Non corrisponde** ai disegni di progetto dell'ultima pratica presentata sull'immobile con P.G. 605039 del 06/10/2014.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto rilevare:

- 1) E' stato demolito parte del tavolato che separava il locale cucina dalla sala da pranzo creando un ampio accesso tra i due locali contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto che prevedeva solo una porta intercomunicante tra i due locali.
- 2) Nel corridoio centrale è stato creato un piccolo tramezzo a tutt'altezza con porta di ingresso alla sala da pranzo contrariamente a quanto indicato nella tavola di progetto che prevedeva un accesso diretto dal corridoio privo di serramento.
- 3) E' stato realizzato un piccolo tavolato a tutt'altezza posto a destra dell'ingresso principale che non è rappresentato sulla tavola di progetto.
- 4) Nella camera da letto dotata di balcone a livello è stato realizzato un ripostiglio in quota non rappresentato sulla tavola di progetto.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di progetto.

Descrizione delle opere da sanare: vedi quanto sopra enucleato.

Costo del ripristino: € 4.000 (costo del ripristino e dello smaltimento alla PP.DD. per quanto concerne le opere da ricostruire e demolire)

Si pone a conoscenza altresì che nell'Archivio Tecnico del Comune di Milano, ubicato in via Gregorovius 15, dove lo scrivente non è stato reperito alcun disegno di progetto rappresentante il piano 2° interrato dove è ubicata la cantina al subalterno 732 del fabbricato con la suddivisione dei vani di cantina.

Pertanto sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare tale vano di cantina con un costo di € 2.000 comprensivo del costo professionale e della sanzione da versare al Comune.

Oneri Totali: € 4.000 (costo del ripristino dell'appartamento) + € 2.000 (pratica edilizia in Sanatoria per la cantina): **TOTALE: € 6.000,00.**

7.2 Conformità urbanistica:

- Abitazione di tipo civile [A2] oltre a cantina al piano secondo interrato [C2] - Corpo A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n. 16 del 22/05/2012 di approvazione del PGT
Zona omogenea:	Zona NAF- Nuclei di antica formazione - (Titolo II Capo I) – Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e, in tal caso, col mantenimento della sagoma del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico dall' art. 13.25c).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico e paesaggio:	SI. Vedi più dettagliatamente sotto.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si conferma l'esistente
Rapporto di copertura:	si conferma l'esistente
Altezza massima ammessa:	si conferma l'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Su mia richiesta depositata presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città Metropolitana di Milano apposta del 16-12-2019 protocollata in data 19/12/2019 al n. 13641 onde conoscere più dettagliatamente il vincolo esistente sul fabbricato la stessa Soprintendenza in data 15-01-2020 prot. N. 444 avente **oggetto**: "Milano – Immobile Corso Matteotti n. 11 ed identificato al fg.391 mappale 68 - proprietà privata. Edificio tutelato ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio con D.M. del 02/04/1952". Zona di rispetto al "Palazzo di via Montenapoleone 2". Richiesta di copia del provvedimento di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs 42/2004 ha comunicato che: "L'immobile in oggetto è sottoposto alla disciplina di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 con D.M. del 2.4.1952, trasmesso in copia, emesso, sotto il profilo storico artistico architettonico, ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/39, oggi art. 45 del D.Lgs 42/2004 ("prescrizioni di tutela indiretta"), in quanto inserito nella zona di rispetto al "Palazzo in via Montenapoleone 2". Quanto sopra fatti salvi elementi conoscitivi non noti. Si coglie l'occasione per rammentare che l'immobile è situato nella Zona A della Carta del rischio archeologico del Comune di Milano (cfr: art. 66 del Regolamento Edilizio "Ritrovamenti archeologici, storici e artistici": Pertanto, a titolo preventivo, eventuali progetti di scavo dovranno essere trasmessi a questa Soprintendenza per il parere

di competenza".

Note sulla conformità: -

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] oltre a cantina al piano secondo interrato [C2] di cui al Corpo A

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano sesto di un fabbricato avente destinazione residenziale e con presenza di uffici di 15 piani fuori terra e due corpi laterali di cinque piani fuori terra in aderenza formanti un unico corpo di fabbrica oltre a n. 2 piani interrati ad uso cantine. L'unità presenta due accessi di cui il principale è posto a sinistra del pianerottolo degli ascensori mentre il secondario a destra dal corridoio comune dall'uscita del terzo ascensore. L'appartamento è attualmente composto da N. 1 disimpegno di ingresso, N. 1 ampio locale soggiorno, N. 2 camere da letto, N. 1 locale "studio", N. 1 locale cucina, N. 1 locale sala pranzo, N. 1 ripostiglio, N. 3 servizi igienici oltre ad un balcone ed un ampio terrazzo a livello; Il subalterno 732, facente parte del presente LOTTO 002, è una cantina posta al piano secondo interrato con accesso da corridoio comune. L'unità abitativa presenta una tripla esposizione sui lati nord-est-ovest. Il fabbricato di appartenenza presenta finiture di tipo civile dotato di unità residenziali ed uffici ed è stato edificato nella seconda metà degli anni '30; risulta dotato di tre ascensori e di servizio di portierato con apposito locale guardiola. Le facciate sono rifinite in lastre di pietra naturale. Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta in generale, buono. Lo stato di manutenzione dell'unità risulta buono e conta una superficie lorda commerciale di 198,00 mq circa di appartamento, 2,88 mq circa di balcone, 116,00 mq circa di terrazzo oltre a 7,50 mq circa di cantina.

1.1 Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa: 316,88 mq (comprensivi di 2,88 mq di balcone e 116 mq di terrazzo) mq circa oltre a 7,50 mq circa di cantina

L'appartamento è posto al piano sesto del fabbricato ad uso abitativo ed uffici mentre la cantina è posta al piano 2° interrato.

Il complesso condominiale, di cui fanno parte le due porzioni immobiliari in oggetto, è stato costruito nella seconda metà degli anni '30.

L'appartamento ha un'altezza utile interna di 3,30 m, la cantina di 2,20 m.

Stato di manutenzione generale dell'edificio di cui fa parte l'unità staggita: buono.

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare risulta buono.

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Strutture verticali materiale: in c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso condominiale	tipologia: doppia anta; materiale: ferro ; condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio con vetrocamera ; protezione: tapparelle ; materiale protezione: plastica ; condizioni: buone .
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno ; condizioni: buone .
Pareti interne:	materiale: in cartongesso , rivestimento: intonacato ; condizioni: buone .
Pavim. Interna	materiale: in parquet ; condizioni: buone .
Plafoni e pareti laterali interne;	materiale: gesso ; condizioni: buone
Porte di ingresso all'unità;	tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti:	
Ascensori:	tipologia: a fune ; condizioni: buone; conformità: non è stata fornita la dichiarazione di conformità
Citofonico:	tipologia: audio-video ; condizioni: buone ; conformità: non è stata fornita la dichiarazione di conformità
Elettrico dell'unità:	tipologia: sottotraccia tensione: 220V ; condizioni: sufficiente; conformità: Non è stato reperito il certificato di conformità.
Impianto gas dell'unità:	tipologia: con tubazioni a vista ; alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e acciaio ; condizioni: buone ; conformità: Non è stato reperito il certificato di conformità.
Idrico dell'unità:	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale ; rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: discrete ; conformità: Non è stato reperito il certificato di conformità.

Termico dell'unità: tipologia: **centralizzato**; alimentazione: **metano**; distribuzione: **tubi in acciaio zincato** diffusori: **termosifoni in ghisa**; condizioni: **discrete**; conformità: **Non è stato reperito il certificato di conformità**
Sono state installate le valvole termostatiche

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Abitazione di tipo civile [A2] oltre a cantina al piano secondo interrato [C2] di cui al Corpo A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/lorda mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
appartamento al piano quinto	sup reale lorda	198,00	1,00	198,00
balcone	sup reale lorda	2,88	0,33	0,95
terrazzo	sup reale lorda	116,00	7,5 mq pari al 30% per i primi 25 mq e 10% per i restanti 91 mq	16,60
cantina	sup reale lorda	7,50	0,25	1,88
		324,38		217,43

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: abitazione di tipo civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre - 2019

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottima

Valore di mercato min (€/mq): 9.100

Valore di mercato max (€/mq): 12.300

Impianto elettrico dell'unità:

Esiste impianto elettrico dell'unità:

Epoca di realizzazione/adequamento: metà anni '30 e successivi adeguamenti presumibilmente nella seconda metà anni '90.

Stato impianto: funzionante

Non è stata fornita la dichiarazione di conformità.

Riscaldamento: centralizzato

Epoca di realizzazione/adequamento: metà anni '30 e successivi adeguamenti. Sono state installate di recente le valvole termostatiche.

Stato impianto: funzionante

Condizionamento e climatizzazione: Si

Impianto di condizionamento e climatizzazione: presente con una motocondensante esterna e canalizzazioni oltre a diffusori tipo split system.

L'immobile dispone di ascensori: non è stata fornita la dichiarazione di conformità

Carri ponte: assenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, via Manin 27;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27;

Uffici del registro di -;

Ufficio Tecnico di Milano

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;
- 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- 1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: Centrale/Centro: Duomo, S. Babila, Montenapoleone, Missori, Cairoli; riferimento 1° semestre 2019: - ABITAZIONI di tipo civile, stato conservativo ottimo: VALORE MIN 9.100 €/mq - VALORE MAX 12.300 €/mq;
- 2) Borsino Immobiliare: Zona Diaz, Fontana, Europa - ABITAZIONI di tipo civile in ottimo stato; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 7.379 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 6.055 €/mq; fascia media € 6.714 €/mq

LOTTO 002 - CORPO A

8.3 Valutazione corpo:

Abitazione di tipo civile [A2] oltre a cantina al piano secondo interrato non pertinenziale [C2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al piano sesto	198,00	€ 13.000,00	€ 2.574.000,00
Balcone annesso	0,95	€ 13.000,00	€ 12.350,00
Terrazzo annesso	16,60	€ 13.000,00	€ 215.800,00
cantina	1,88	€ 13.000,00	€ 24.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.826.590,00
Valore corpo			€ 2.826.590,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.826.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.826.590,00

Riepilogo:

<i>Identificazione</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Raguagliata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg. 391 mapp. 68 sub. 752	Abitazione di tipo civile [A2]	214,65	€ 2.802.150,00	€ 2.802.150,00
Fg. 391 mapp. 68 sub. 732	Cantina [C6]	1,88	€ 24.440,00	€ 24.440,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 141.329,5
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 17.167,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,0
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.660.592,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 2.128.474,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 2.660.592,00

8.6 Regime fiscale della vendita**€ 687.490,02**

Allegati

LOTTO N. 001

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atto di provenienza
- Allegato n° 3: ispezioni ipotecarie
- Allegato n° 4: visura storica catastale, planimetria ed estratto di mappa
- Allegato n° 5: pratiche edilizie, dichiarazione di irreperibilità, tavole di progetto, licenza di occupazione
- Allegato n° 6: dichiarazione della Soprintendenza
- Allegato n° 7: dichiarazione amministratore relativa alle pendenze condominiali
- Allegato n° 8: contratto di comodato gratuito
- Allegato n° 9: attestato di prestazione energetica
- Allegato n°10: documentazione fotografica

LOTTO N. 002

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atto di provenienza
- Allegato n° 3: ispezioni ipotecarie
- Allegato n° 4: visure storiche catastali, planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato n° 5: pratiche edilizie, dichiarazioni di irreperibilità, tavola di progetto, licenza di occupazione
- Allegato n° 6: dichiarazione della Soprintendenza
- Allegato n° 7: dichiarazione amministratore relativa alle pendenze condominiali
- Allegato n° 8: contratto di comodato gratuito
- Allegato n° 9: attestato di prestazione energetica
- Allegato n°10: documentazione fotografica

Data generazione:

05-02-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Bellia



*Ministero per i beni e le
attività culturali e per il turismo*
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE
ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ
METROPOLITANA DI MILANO

Lettera inviata solo tramite e-mail

SOSTITUISCE L'ORIGINALE

ai sensi art. 43 comma 6,
DPR 445/2000

Milano

Ing. Giuseppe Bellia
Via Petrocchi 21
20127 MILANO

Prot. n. 444
Class. 34.07.25 / 1.117

Risposta al foglio del 16/12/2019

Prot. n. 13641 del 19/12/2019

Oggetto: MILANO – Immobile sito in corso Matteotti 11 (foglio 391, part. 68). Proprietà privata.
Edificio tutelato ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" con D.M. del 2.4.1952. Zona di rispetto al "Palazzo in via Montenapoleone 2".
Richiesta di copia del provvedimento di tutela emesso ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004.

L'immobile in oggetto è sottoposto alla disciplina di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 con D.M. del 2.4.1952, trasmesso in copia, emesso, sotto il profilo storico artistico architettonico, ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/39, oggi art. 45 del D.Lgs. 42/2004 ("prescrizioni di tutela indiretta"), in quanto inserito nella zona di rispetto al "Palazzo in via Montenapoleone 2".

Quanto sopra fatti salvi elementi conoscitivi non noti.

Si coglie l'occasione per rammentare che l'immobile è situato nella Zona A della Carta del rischio archeologico del Comune di Milano (cfr.: art. 66 del Regolamento Edilizio "Ritrovamenti archeologici, storici e artistici"): pertanto, a titolo preventivo, eventuali progetti di scavo dovranno essere trasmessi a questa Soprintendenza per il parere di competenza.

Ufficio Vincoli
Responsabile del procedimento
Arch. Andrea Frigo
Frigo

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Antonella Canaldi
Canaldi

Profilo archeologico: dott.ssa Anna Maria Fedeli
Profilo architettonico: arch. Andrea Frigo
AF/AMF/pc



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI
MILANO

Corso Magenta, 24 – 20123 Milano - telefono 02.86313.290
PEC: mbac-sabap-mi@mailcert.beniculturali.it
PEO: sabap-mi@beniculturali.it