

TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditore procedente: **Unione di Banche Italiane S.p.a.**

contro

Esecutati: **[REDACTED]** e **[REDACTED]**

Unità immobiliare sita in: **Milano, via Cascina Bellaria 1**

RGE 1414/2017

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Esperto Nominato: Arch. Fabio Colmano

Custode Giudiziario: Avv. Alberto Comaschi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.4604
Albo del Tribunale di Milano al n.11428
C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal verme 5
tel. 02-87380716
e-mail: architetto@colmano.com

Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428
architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali :

Lotto unico: negozio sub 1

Bene: Via Cascina Bellaria 1 – Milano

Corpo: NEGOZIO

Categoria: negozio e botteghe [C/1]

Dati Catastali: foglio 291, particella 30, subalterno 1

2. Stato di possesso

Lotto unico: negozio sub 1

Ubicazione: Via Cascina Bellaria 1 – Milano

➤ **Possesso:**

[REDACTED] (CF: [REDACTED])

Proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] (CF: [REDACTED])

Proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, al momento delle operazioni peritali, sono risultate occupate dal titolare del contratto d'affitto.

3. Contratti di locazione:

= PRESENTE

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta registrato contratto di locazione uso commerciale a nome del sig.re Giovanni Esposito della durata di anni SEI dal 01/03/2013 al 28/02/2019.

4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

NESSUNA

5. Creditori:

- **Creditore Procedente:** Unione di Banche Italiane S.p.a.
- **Creditori Iscritti:** Agenzia delle Entrate-Riscossione (INTERVENUTO)

6. Regolarità Urbanistica:

Lotto unico: negozio + cantina = SI

7. Regolarità Edilizia:

Lotto unico: negozio + cantina = NO (sanabile)

8. Regolarità Catastale:

Lotto unico: negozio + cantina = NO (sanabile)

9. APE (attestato prestazione energetica):

= NON PRESENTE



10. **Prezzo:**

Lotto unico: negozio sub 1

LOTTO UNICO - Corpo: negozio	
Valore di stima <i>(al lordo delle detrazioni)</i>	€ 94.462,50
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni) Considerata l'esistenza di un contratto di locazione con scadenza 28/02/2019, l'immobile oggetto della presente perizia si intende (alla data odierna) <u>occupato</u>	€ 69.000,00
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)	€ 87.000,00



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 08/09/2017 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio "Direzione urbanistica - Area Sportello Unico per l'Edilizia - Unità monitoraggio territorio - Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie" del Comune di Milano dai quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 27/10/2017 alla presenza del titolare del contratto d'affitto che ha consentito l'accesso all'unità immobiliare.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntazione, si precisa quanto segue:

*** **

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'unità immobiliare periziata è sita nella zona Ovest del Comune di Milano; in prossimità dello Stadio San Siro/Meazza ed è posta sull'asse viabilistico di penetrazione della SS e SP 11 nel tratto cittadino denominata Via Novara che collega il centro cittadino ai comuni dell'hinterland Milanese quali Settimo M.se, Figino ecc.

L'area nella quale è posta l'unità immobiliare è costituita da aree destinate a verde urbano e spazi ricreativi. Sono infatti presenti diversi parchi quali "il bosco in città" il "parco delle cave" il "parco di Trenno". Adiacenti alla Via Novara troviamo gli agglomerati urbani, nei quali sono presenti diversi edifici prevalentemente di carattere residenziale, di Trenno, Quinto Romano e Quarto Cagnino.

Essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, l'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente stima, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione. In zona sono inoltre presenti scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore mentre gli istituti universitari sono non presenti nelle vicinanze ma sono raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici.

La zona è ottimamente servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza presso l'ospedale San Carlo.



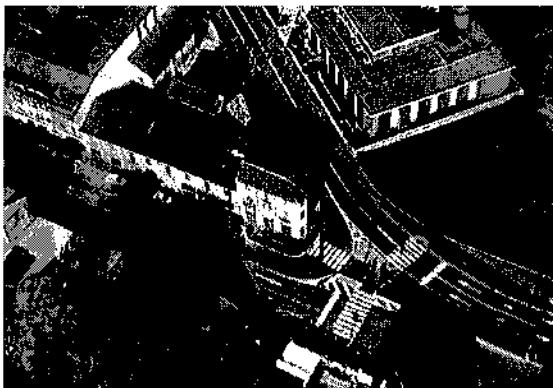
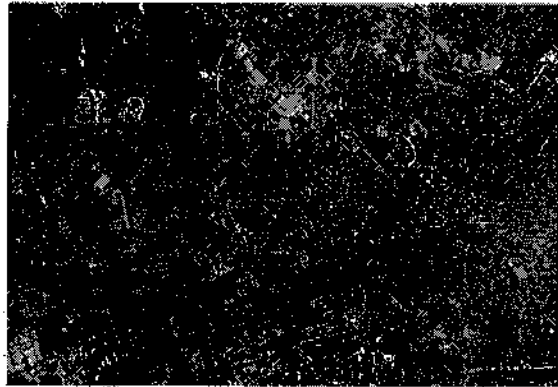
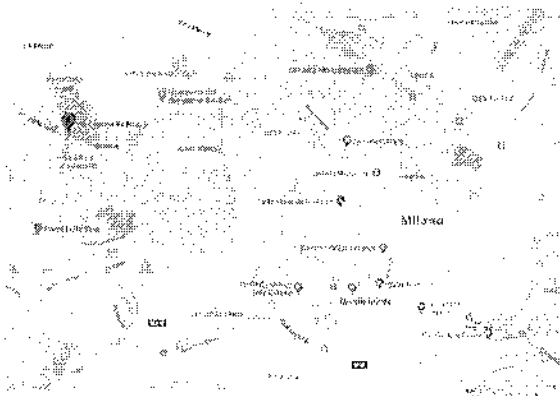
Urbanizzazioni:

Essendo la zona densamente urbanizzata, è già provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali autobus linee 64, 80, 423, 49, che consentono il collegamento con la fermata della metropolitana linea Liffa M5 "San Siro Stadio" e quindi con il centro di Milano.

In direzione ovest è presente l'importante asse autostradale A50 (tangenziale Ovest di Milano) oltre che assi viabilistici che consentono il comodo accesso alla città di Milano quale via Novara e via Harar.



Lotto UNICO: negozio sub 1
Bene immobile sito in Milano
Via Cascina Bellaria n. 1

Lotto unico:

Unità immobiliare sita in Milano, via Cascina Bellaria 1, costituita da:
negozio a quattro luci con retro al piano terreno, con sottostante vano al piano cantinato, di
vecchia costruzione. Sviluppa una superficie complessiva di circa **75,57 mqe** (metri quadrati
equivalenti).

1. IDENTIFICAZIONE IN CATASTO (allegato 7)

Negozio:

Fg. 291, part. 30, sub. 1, cat C/1, classe 6, consistenza 52 m², rendita € 778,82, piano T-S1

Coerenze negozio, da nord in senso orario: a Nord piccolo ripostiglio, scala comune, cortile
spazio comune, via Cascina Bellaria; a Sud via Novara; a Ovest proprietà di terzi

Coerenze cantina, da nord in senso orario: a Nord , scala comune e terrapieno verso via
Cascina Bellaria; a Sud terrapieno/via Novara; a Ovest, proprietà di terzi.

2. STATO DI POSSESSO (allegato 7)

Bene: lotto unico – negozio e cantina

Intestazione:

- [REDACTED] (CF: [REDACTED])
Proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] (CF: [REDACTED])
Proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni

3. STATO DI OCCUPAZIONE (allegato 11)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta registrato
un "contratto di locazione uso commerciale" n° 3154 serie 3, stipulato in data 01/03/2013 e
registrato presso l'Ufficio di DPMI1 UT Milano 1, in data 25/03/2013; a nome dei sig.ri
[REDACTED] e [REDACTED], quali dante causa;

Come riportato:

*" Concedono in locazione alla ditta individuale THEBRO di ESPOSITO GIOVANNI (partita IVA
08148570966) nato a Milano il 06/05/1982 ed ivi residente in via Novara n. 145 (CF: SPS
GNN82E06F205Q) che accetta per sé, suoi eredi e aventi causa, l'unità immobiliare costituita da
NEGOZIO sito in Milano via Cascina Bellaria n. 1, piano T, catastalmente censito al foglio 291,
particella 30, sub 1, per anni SEI e cioè dal 01/03/2013 al 28/02/2019;*

*2) il canone annuale di locazione viene fissato in € 16.800,00 (sedecimilaottocento), da pagarsi
presso il domicilio del locatore in eguali rate mensili anticipate di € 1.400,00
(millequattrocento)...omissis...*

*3) il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito
qualora non venga data una delle parti disdetta ...omissis..."*

Il sottoscritto PE, considerati i prezzi di locazione riferiti al mercato della zona, ritiene congruo
l'importo del canone di locazione.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, considera il contratto di locazione "opponibile" e
considererà l'immobile, nella stima finale, come OCCUPATO.



4. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI (allegati 4,5,7)

Come riportato nel certificato notarile e verificato nella visura storica oltre che dalla lettura del rogito, si evince quanto segue:

4.1. Precedenti proprietari (nel ventennio):

"Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà della signora PEREGO CECILIA nata a Trenno il 20/12/1884 (CF: PRGCC84T60F205Q) In virtù di titoli anteriori al ventennio, mai contestati, e come dall'impianto meccanografico del 01/01/1966

con successione in morte di PEREGO CECILIA nata a Trenno il 20/12/1884, deceduta il 13/05/1980, denuncia di successione registrato il 29/09/1980 al n. 6318 vol. 80, trascritta a Milano 1 il giorno 01/07/1981 ai nn. 25272/20256 a

VALERA MARINO nato a Milano il 20/03/1908

VALERA ALESSANDRO nato a Milano il 10/03/1912

VALERA EMMA nata a Milano il 16/11/1919

Proprietà per 1/3 ciascuno

con successione in morte di VALERA MARINO nato a Milano il 20/03/1908, deceduto il 04/03/1985, denuncia di successione registrata il 22/07/1985 al n. 5466, trascritta a Milano 1 il giorno 04/09/1987 ai nn. 40590/28255 a

VALERA ALESSANDRO nato a Milano il 10/03/1912

(CF: VLRLSN12C10F205T)

VALERA EMMA nata a Milano il 16/11/1919

(CF: VLRMME19S56F205X)

Proprietà per 1/2 ciascuno

con successione in morte di VALERA EMMA nata a Milano il 16/11/1919, deceduta il 19/07/1992, denuncia di successione registrata il 18/07/2001 al n. 12742/92, trascritta a Milano 1 il 06/09/2003 ai nn. 72263/48174 a

VALERA ALESSANDRO nato a Milano il 10/03/1912

(CF: VLRLSN12C10F205T)

Proprietà per 1/1

con compravendita in autentica Notaio Linares Massimo del giorno 08/03/2001 al n. 13393/4540 di rep trascritto a Milano 1 il 28/03/2001 ai nn. 16854/11736 a

BERNACCHI CARLO nato a Milano il 04/03/1953

(CF: BRNCRL53C04F205H)

Proprietà per 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni

MUNEGATO LUCA nato a Milano il 25/09/1964

(CF: MNGLCU64P25F205M)

Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

BORGONOVO MARIO nato a Vaprio d'Adda il 22/11/1971

(CF: BRGMRA71S22L667I)

Proprietà per 1/3

Con il medesimo atto venivano tacitamente accettate le eredità di Valera Marino e Valera Emma, trascritte a Milano 1 il 28/03/2001 rispettivamente ai nn. 16855/11737 e 16856/11738

con compravendita in autentica Notaio Massimo Linares del 13/05/2002 al n. 15022/5596 di rep trascritto a Milano 1 il 24/05/2002 ai nn. 34537/21992 il Signor Munegato Luca vende la propria quota a

BERNACCHI CARLO nato a Milano il 04/03/1953

(CF: BRNCRL53C04F205H)



Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni
BORGONOVO MARIO nato a Vaprio d'Adda il 22/11/1971 (CF: BRGMRA71S22L6671)
Proprietà per 1/6

con compravendita a rogito Notaio Oreste Cirillo del 03/03/2003 al n. 9359 di rep trascritto a
Milano 1 il giorno 08/03/2003 ai nn. 22550/16021 a
S.I.A.T. S.R.L. – SOCIETA' IMMOBILIARE ALTO TICINO
con sede in Arluno (CF: 03283340960)
Proprietà per 1/1

con atto a rogito Notaio Roberta Cocchia del 22/07/2005 al n. 45703/1448 di rep trascritta a
Milano 1 il giorno 08/08/2005 ai nn. 62096/34527 a
IMMOBILIARE NONSOLOCASA S.R.L.
con sede in Giussano (CF: 04545680961)
Proprietà per 1/1

4.2. Attuali proprietari:

"Con atto di compravendita a rogito Notaio Alfiero Fontana del 27/02/2009 al n. 115392/8130 di
rep trascritto a Milano 1 il 26/03/2009 ai nn. 15015/9395 a
[REDACTED] nato a Vernole il 05/03/1949 (CF: [REDACTED])
[REDACTED] nata a Monterado il 14/05/1948 (CF: [REDACTED])
Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni "

5. Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità (allegato 6):

Bene: LOTTO UNICO:

Negozi - Via Cascina Bellaria 1, Milano

Foglio 291, particella 30, sub 1

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

5.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

TRASCRIZIONE del 28/03/2001 – Registro Particolare 11736 Registro Generale 16854
Pubblico ufficiale MASSIMO LINARES Repertorio 13393/4540 del 08/03/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 28/03/2001 Registro Particolare 11737 Registro Generale 16855
Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio 13393/4540 del 08/03/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 28/03/2001 – Registro Particolare 11738 Registro Generale 16856
Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio 13393/4540 del 08/03/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 24/05/2002 – Registro Particolare 21992 Registro Generale 34537
Pubblico ufficiale LINARE MASSIMO Repertorio 15022/5596 del 13/05/2002



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 08/03/2003 – Registro Particolare 16021 Registro Generale 22550
Pubblico ufficiale CIRILLO ORESTE Repertorio 9359 del 03/03/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 06/09/2003 – registro Particolare 48174 Registro Generale 72263
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12742/92 del 18/07/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 26/03/2009 – Registro Particolare 9395 Registro Generale 15015
Pubblico ufficiale COCCHIA ROBERTA Repertorio 45703/1448 del 22/07/2005
ATTOTRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 26/03/2009 – Registro Particolare 9395 Registro Generale 15015
Pubblico ufficiale FONTANA ALFIERO Repertorio 115392/8130 del 27/02/2009
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

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

ISCRIZIONE del 18/10/2013 – Registro Particolare 7936 Registro Generale 51430
Pubblico ufficiale RESTELLI MARIA CINZIA Repertorio 4/4 del 15/10/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

- A favore: Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a.
- Contro: [REDACTED] e [REDACTED]
- Totale: 140.000,00 € Capitale: 70.000,00 €

ISCRIZIONE del 20/04/2015 – Registro Particolare 3201 Registro Generale 20688
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 6476/6815 del 16/04/2015

IPOTECA LEGALE derivante da **RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**

TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Registro Particolare 31796 Registro Generale 46693
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 24036 del 30/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: UBI FINANCE CB 2 S.R.L.
- Contro: [REDACTED]

6. Regolarità edilizia: NON CONFORME

A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Milano è stata rilevata la presenza di un fascicolo edilizio risalente all'anno 1931 riguardante alcuni immobili siti nella ex via Novara 214 (attuale via Cascina Bellaria 1).

All'interno del fascicolo era presente una pratica riguardante un immobile facente parte dello stesso comparto edilizio ma non concernente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Da detta pratica si è potuto rilevare che l'immobile periziato risulta essere edificato in data anteriore al 1967 ed è già presente negli anni '30 in quanto la sua sagoma è riportata già nella pratica sopra citata.

A seguito di ulteriore ricerca ed a conferma di quanto sopra descritto, l'Archivio Storico ha riferito che l'immobile è di edificazione posteriore al 1927.



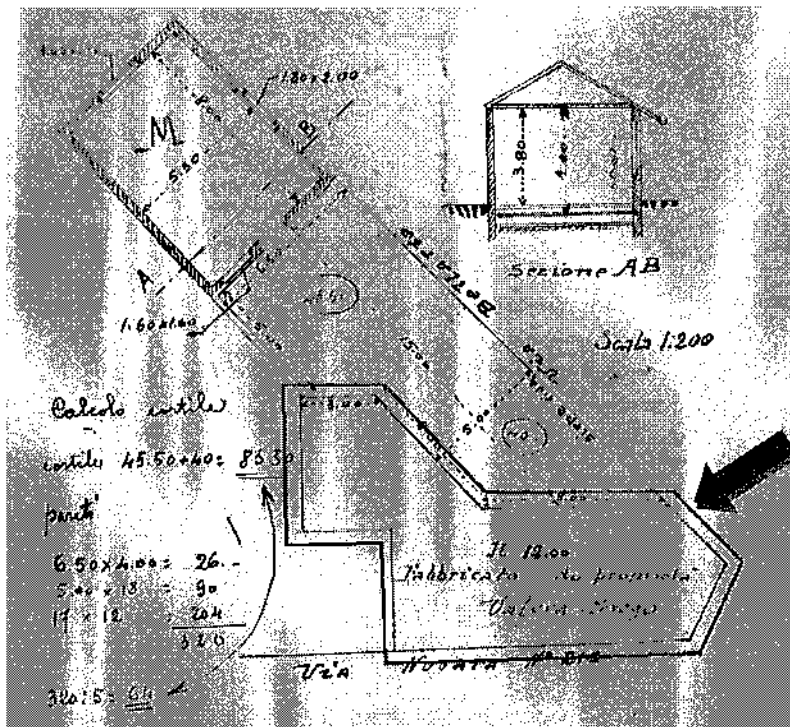


Figura: estratto della planimetria della pratica del 1931

CONDONI: dalla lettura del rogito (allegato 5) si evince quanto segue:

" - per l'unità immobiliare in contratto unitamente ad altre unità site nel medesimo stabile ed in quello attiguo, fu presentato in data 29 aprile 1986 Prot. N. 174528 una domanda di concessione in Sanatoria al Comune di Milano, con pagamento della relativa intera oblazione di Lire 255.000 (ora pari ad Euro 131,70) mediante i bollettini postali n. 799-800-801 presso l'Ufficio Postale di Milano, Succursale n. 96 in data 29 aprile 1986, domanda non ancora ad oggi definitiva;

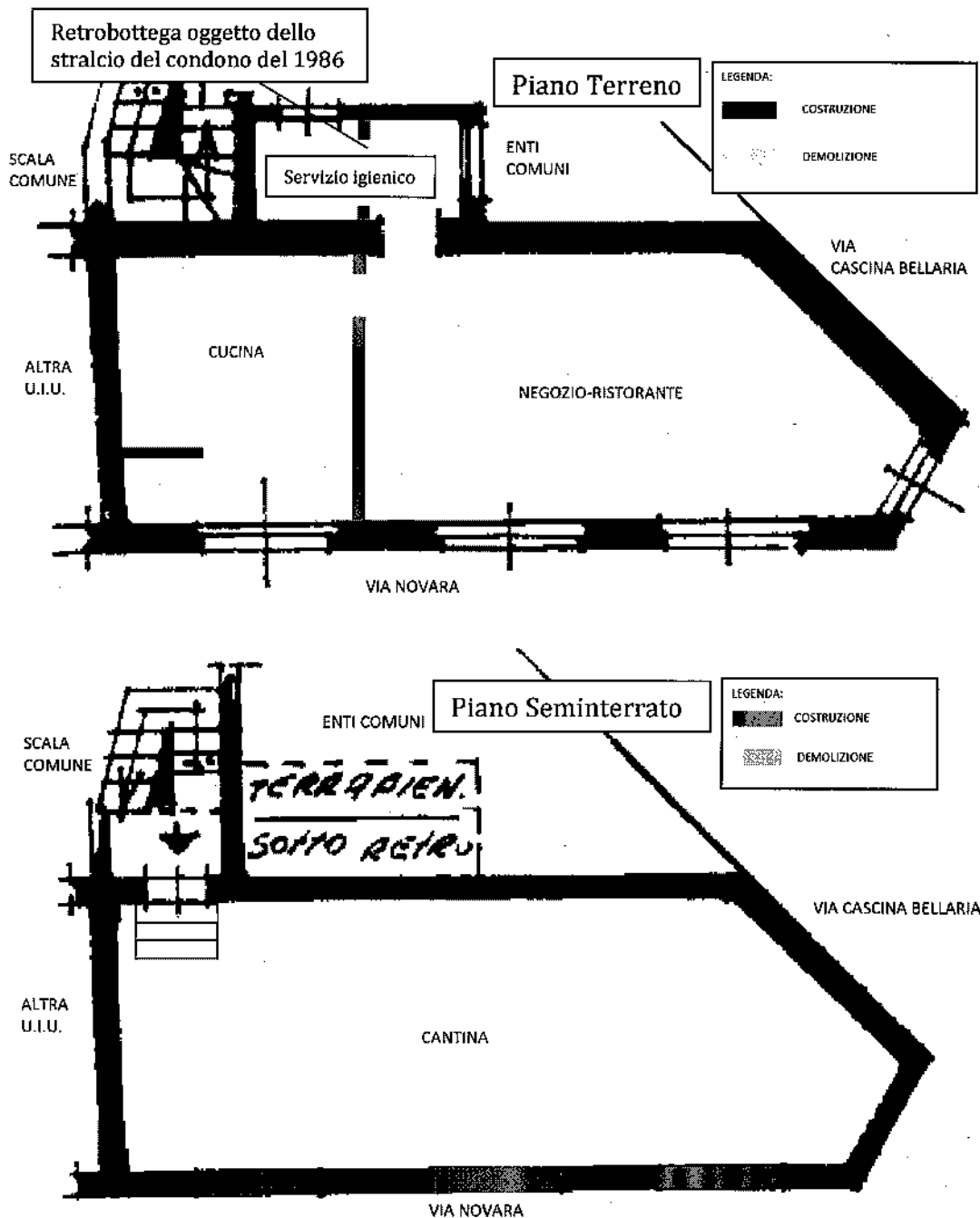
- che da detta domanda di sanatoria è attualmente in corso lo stralcio e l'archiviazione della parte riferita all'immobile qui in contratto essendo riferito al retrobottega del negozio in contratto, retrobottega che risulta di costruzione anteriore all'anno 1939."

In data 29/11/2017, l'Ufficio Condono ha comunicato verbalmente, al sottoscritto, che il modello della pratica di condono riferita al retrobottega del sub 1 (negozio oggetto della presente stima), confermando quanto riportato nel rogito, è stato definitivamente stralcio ed archiviato in quanto il retrobottega figura agli atti precedentemente al 1939.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato la presenza di alcune murature divisorie che non figurano agli atti, neanche nella planimetria catasta quali:

- edificazione di una parete in cartongesso all'interno del locale negozio-ristorante per la formazione di un locale ad uso cucina
- edificazione di una parete in cartongesso per la formazione di un disimpegno del bagno posto nel retro bottega
- edificazione di una parete in cartongesso nel locale cucina per la formazione di una zona per cottura dei cibi
- le aperture/bocche di lupo non risultano presenti nel locale cantina, a differenza delle indicazioni rilevate in planimetria catastale. Si presume quindi che dette aperture siano state chiuse per mezzo di edificazione di murature.





Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accertata la NON CONFORMITA' EDILIZIA dell'unità immobiliare oggetto di stima indica le spese tecniche e le sanzioni, di cui si terrà conto nella stima finale, necessarie per la regolarizzazione edilizia.

Per la regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria:

- Sanzione: 1.000,00 € (circa)
- Spese tecniche: 1.200,00 € (circa)
- Aggiornamento catastale: 500,00 € (circa)



7. Regolarità catastale: NON CONFORME (allegato 8)

Planimetria catastale: Data presentazione 28/11/2000 protocollo n. 216083 "MIGLIORE IDENTIFICAZIONE CATASTALE"

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto. Tali difformità consistono in:

- edificazione di una parete in cartongesso all'interno del locale negozio-ristorante per la formazione di un locale ad uso cucina
- edificazione di una parete in cartongesso per la formazione di un disimpegno del bagno posto nel retro bottega
- edificazione di una parete in cartongesso nel locale cucina per la formazione di una zona per cottura dei cibi
- le aperture/bocche di lupo non risultano presenti nel locale cantina, a differenza delle indicazioni rilevate in planimetria catastale. Si presume quindi che dette aperture siano state chiuse per mezzo di edificazione di murature.



Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accertata la **NON CONFORMITA' CATASTALE** dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le spese tecniche e le sanzioni, sono state indicate al precedente punto 6

8. Regolarità Urbanistica: CONFORME (allegato 10)

E' verificata la conformità urbanistica - Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT adottato con delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13/07/2010 ed approvato con Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22/05/2012.

Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge l'immobile all'interno del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) ed in ADR - "Tessuti urbani a impianto aperto". Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 15.3 le norme riferite alla suddetta zona.

9. Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco, l'immobile oggetto di stima non costituisce un condominio, non risulta pertanto nominato alcun amministratore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI al negozio-ristorante al piano terra.

NO alla cantina posta al piano seminterrato con accesso dalla scala comune.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

10. Attestazione Prestazione Energetica:

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico NON RISULTA depositato attestato di prestazione energetica.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: *"..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali."* e *"..l'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di*



applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a "integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015", si legge che:

" con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";

e che: - *" con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati";*

e che: - *"rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni..... Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;*

Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Lo scrivente prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.

- *Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione e al riguardo fornirà opportuno preventivo per le relative prestazioni professionali oltre le eventuali spese accessori.*

11. DESCRIZIONE

Componenti edilizie del complesso condominiale

Il fabbricato, nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, è costituito da un edificio di 3 piani fuori terra. Il fabbricato, che è prevalentemente ad uso residenziale con uno spazio ad uso commerciale (attualmente ad uso ristorazione e preparazione) al piano strada, si presenta generalmente in buone condizioni di conservazione e manutenzione delle parti comuni quali facciate e tetti..

Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato di stima è costituita da un negozio che prospetta sia su via Novara che su via Cascina Bellaria, in quanto è ubicato in un fabbricato d'angolo tra le due strade.

Al negozio-ristorante, che si presenta in buone condizioni di conservazione/manutenzione, si accede direttamente dal piano strada posto su via Novara.

L'unità immobiliare, abbastanza ampia e luminosa, che originariamente era costituita da un unico ambiente ad uso commerciale, allo stato attuale è stata frazionata in due diversi locali. Il



primo più, con accesso direttamente da via Novara, è adibita alla distribuzione e consumazione dei cibi mentre il secondo è stato realizzato, con l'edificazione di una parete in cartongesso, per la formazione della zona per la preparazione dei cibi. In quest'ultimo locale sono collocate le apparecchiature per la preparazione e la cottura dei cibi. L'unità immobiliare è dotata di quattro vetrine (luci) che prospettano tutte sulla strada.

Alle spalle del bancone si trova un piccolo retrobottega dove è stato realizzato un locale igienico opportunamente dotato di disimpegno, che costituisce anche l'ingresso di servizio connesso direttamente al cortile comune accessibile da via Bellaria.

CANTINA - Nel cortile comune è posta la scala di accesso alla cantina di pertinenza che è posta nel seminterrato al di sotto del locale ad uso commerciale oggetto della presente stima.

La cantina è costituita da un unico ampio nel quale attualmente è presente una cella frigo ed un piccolo montacarichi di collegamento diretto con il locale cucina del negozio posto al piano strada.

Caratteristiche:

- esposizione: doppia
- pareti esterne: intonacate
- pareti interne: normalmente tinteggiate. In ceramica in cucina e nel locale igienico fino ad un'altezza di circa 210 cm
- pavimenti: piastrelle in ceramica in tutti i locali. Battuto di cemento nella cantina
- porte d'accesso: Portafinestra vetrata per l'accesso al negozio da via Novara.
Portoncino in legno verniciato per l'accesso al negozio dal cortile interno
- serramenti esterni: In alluminio con doppio vetro
- Cassonetti: presenti in alluminio
- porte interne: ante a battente in legno
- impianto citofonico: non predisposto nel negozio
- impianto elettrico: sottotraccia (funzionante)
- impianto idrico: sottotraccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento a pompa di calore. Diffusione a split
- impianto di raffrescamento estivo: presente con diffusione a split
- condizioni generali: buone

12.STIMA Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva viene calcolata, nel rispetto del DPR n. 138 del 23/03/1998, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine (calcolati per la metà) ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, omogeneizzando le superfici degli immobili stessi in ragione dei coefficienti di funzione.

Le superfici, di cui al presente elaborato, sono ottenute dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dal sottoscritto PE:

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi-Ristorante PT	sup lorda	63,25	1,00	63,25
Cantina S1	sup lorda	49,27	0,25	12,32
				75,57 mq. commerciali



13.STIMA

Criterio di stima: Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore, a seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici, che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata, attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia - 1° semestre 2017", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 1° semestre 2017, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile; di unità immobiliari simili in zona oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura. In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" sia quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare "il più probabile valore economico".

Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali (comprehensive delle superfici corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà e/o parti comuni) di cui è composta l'unità immobiliare. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative nonché del periodo di forte crisi.

Il valore del bene 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.

Fonti di informazioni

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 1° semestre 2017
Provincia: Milano
Comune: Milano



Codice zona: E6

Fascia/zona: Suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA

COMMERCIALE			
Tipologia	stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
Negozi	normale	min. 900,00	max. 1.400,00

Valore unitario determinato dal perito estimatore: considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il Valore unitario di **1250,00 €/mqe.**

Valutazione/Stima dell'unità immobiliare costituita dal negozio:

ID	Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi	C/1 [negozi]	75,57	€ 1.250,00	€ 94.462,50
				€ 94.462,50

Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO UNICO	€ 94.462,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.723,13
• Spese di regolarizzazione edilizia/catastale	-€ 2.700,00
• Spese condominiali insolite gestione ordinaria 15/16 e 16/17	-
• Spese condominiali insolite gestione straordinaria	-

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni **€ 87.039,38**

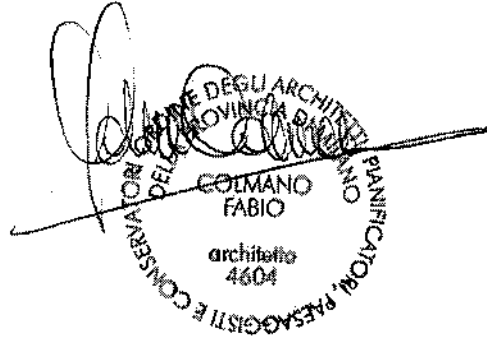
Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO:

Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)	€ 69.000,00
Considerata l'esistenza di un contratto di locazione con scadenza 28/02/2019, l'immobile oggetto della presente perizia si intende (alla data odierna) <u>occupato</u>	
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)	€ 87.000,00



Milano, 25 gennaio 2018

L'esperto
Arch. COLMANO FABIO



ALLEGATI

1. Elaborato fotografico
2. Atto di pignoramento – Unione di Banche Italiane S.p.a.
- 3.1. Atto di intervento – Agenzia Delle Entrate-Riscossione
- 3.2. Atto di intervento – Agenzia Delle Entrate-Riscossione
4. Certificato notarile
5. Rogito
6. Ispezione ipotecaria
7. Visura storica per immobile
8. Planimetria catastale
9. Estratto di mappa
10. Estratto PGT e PRG
11. Contratto di locazione uso commerciale

