



**AB STUDIO ARCHITETTURA**  
VALERIA ARMANI ARCHITETTO IN MILANO

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## **Esecuzione Forzata**

**INTESA SANPAOLO SPA (PENELOPE SPV SRL)**

Contro



N. Gen. Rep. **1367/2018**

**Giudice: Dott. sa Mennuni**

**Custode Giudiziario: Dott. Ragusa Giuseppe**

**ELABORATO PERITALE (Integrazione)**

**Tecnico Incaricato: Arch. Valeria G. ARMANI**

Isritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 3498  
Isritto all'Albo del Tribunale al n. 9192  
C.F. RMNVRG55E46F2050 – P.IVA N. 09761080150

con studio in Milano – Via m. Flammighino ,n.9  
Telefono 02 33490558 - Fax 02 30068487 - Cellulare: 339 4144390  
e-mail: archiarmani@tiscali.it - pec: armani.3498@oamilano.it

## Beni immobiliari siti:

- **Lotto 01 - Milano Via Ludovico il Moro 131 - negozio**
- **Lotto 02 - Milano Via Ludovico il Moro 131 - appartamento**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **LOTTO 01**

- Proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] - C.F. [redacted]

**Negozio (ristorante/bar)** sito in Milano - Via Ludovico il Moro 131 - Piano T  
Composto da 7 vani a destinazione ristorante e bar oltre servizi ed accessori al piano terreno con annesso cortile interno proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 383.**

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- Proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] - C.F. [redacted]

**Descrizione negozio:**

**Foglio n. 570; Mapp. n. 27 Sub. 711 graffato al Mapp. 29 sub. 709** - Categoria C/1; classe 8; consistenza mq 293; sup. cat. Mq 383; rendita catastale Euro 5.962,08; posto al piano T.

-Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;  
-Variazione del 23.01.2009 - protocollo n. MI0052332 in atti dal 23.01.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4397.1/2009);  
- Variazione del 22.02.2008 - protocollo n. MI0166795 in atti dal 22.02.2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12932.1/2008).

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente

Foglio n. 570; Mapp. n. 27 Sub. 706 graffato al Mapp. 29 sub. 701 - Categoria C/1; classe 7; consistenza mq 198; rendita catastale Euro 3.456,34; posto al piano T.

- FUSIONE del 30.07.1985 - protocollo n. 140468 in atti dal 18.02.2002 FUSIONE (n. 9650.1/1985).

Dalla Visura Storica risultano ulteriori immobili soppressi originari del precedente.

Coerenze del negozio da nord in senso orario: Via Ludovico il Moro, cortile interno di proprietà, altra Unità Immobiliare, via Tre Castelli, altre Unità Immobiliari.

• **LOTTO 02**

- Proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] - C.F. [redacted]

**Appartamento con pertinenza di sottotetto** sito in Milano - Via Ludovico il Moro 131 - Piani 1 - 2  
Composto al piano primo da: ingresso, soggiorno, n. 2 bagni, sala, bagno, studio, ripostiglio.  
Al piano secondo sottotetto collegato da scala interna: camera, studio, bagno, ripostiglio, spazi vuoti su piano primo.

La descrizione si riferisce alla planimetria catastale reperita che non è corrispondente allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo del 26.10.2018.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 146.**

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- Proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] - C.F. [redacted]

**Descrizione appartamento:**

**Foglio n. 570; Mapp. n. 29 Sub. 720** - Categoria A/4; classe 3; consistenza 7 vani; sup. cat. Totale Mq 146 escluse aree scoperte mq143; rendita catastale Euro 650,74.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17.01.2018 - protocollo n. MI0019218 in atti dal 17.01.2018  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.4816.1/2018).  
- VARIAZIONE del 16.01.2017 protocollo n. MI0019796 in atti dal 17.01.2017 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.8020.1/2017).

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 29.10.2004

Foglio 570; Mapp. 29 sub. 9 - Categoria A/3; classe 3; consistenza 3 vani; rendita catastale Euro 278,89; posto al piano 1.

- VARIAZIONE del 30.07.1985 protocollo n. MI0702488 in atti dal 29.10.2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.9651.1/1985)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30.07.1985

Foglio 570; Mapp. 29 sub. 9 - ZC 3 - Categoria a/5 Classe 3

- VARIAZIONE del 30.07.1985 in atti dal 23.11.1994 VARIAZIONE FUSIONE (n. 9651/1985).  
- VARIAZIONE del 30.07.1985 in atti dal 23.11.1994 ALTRE VARIAZIONI (n. 9650/1985).

Dalla Visura Storica risultano ulteriori immobili soppressi originari del precedente.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: Via Ludovico il Moro Altra, Unità Immobiliare, cortile comune, altre unità immobiliari.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### LOTTO 1

**Caratteristiche di zona:** periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi inadeguati.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalenza di residenziale e terziario.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole dall'infanzia alle scuole superiori (discreto) - centri commerciali e supermercati (discreto) - farmacie (discreto) - cinema-teatro(carente) - negozi al dettaglio (discreto) - parco giochi (discreto) - carabinieri (buono) - Ospedali (buono) - Municipio (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** bus a meno 1 Km.

### LOTTO 2

**Caratteristiche di zona:** prevalenza a traffico discretamente sostenuto con parcheggi inadeguati.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalenza di residenziale e terziario.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole dall'infanzia alle scuole superiori (buono) - centri commerciali e supermercati (discreto) - farmacie (buono) - cinema-teatro(non presenti) - negozi al dettaglio (discreto) - parco giochi (discreto) - carabinieri (discreto) - Ospedali (discreto) - Municipio (discreto).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** bus a circa 1 Km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### LOTTO 1

occupato dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted], cittadino [redacted], C.F. [redacted], munito di permesso di soggiorno rilasciato dalla Questura di Milano per motivi di lavoro subordinato in data 19 marzo 2013 n. [redacted] durata fino al 28 aprile 2015, partita Iva [redacted]; con **CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA** registrato a Milano Agenzia delle Entrate 4 il **24 febbraio 2015 n. 6299 Serie 1T**.

Durata: l'affitto decorrerà dal 5 febbraio 2015 (data di sottoscrizione) sino al 31 dicembre 2016 e verrà rinnovato automaticamente, per comune accordo, per ugual periodo, salvo disdetta delle parti tramite R.R. con preavviso di mesi due.

Parte Locatrice: [redacted] che agisce in legale rappresentanza della società [redacted] con sede a [redacted]

Disdetta contratto d'affitto di ramo d'azienda del 28.10.2016 (mesi 2 dalla scadenza del 31.12.2016)

#### Precisazioni:

in data 9 luglio 2013 registrato all'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI LODI n. 1882 serie 3 - è stato sottoscritto un **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE** tra i seguenti contraenti:

- [redacted] con sede in Milano, [redacted] - C.F. [redacted] (locatore) e nella persona del suo [redacted] nato a [redacted] residente a [redacted] via [redacted] n. 16, C.F. [redacted]

- Società [redacted] con sede a Milano Via [redacted] a 6 C.F. [redacted]  
(Conduttore) nella persona del suo legale rappresentante [redacted]  
[redacted] residente a [redacted], C. F. [redacted]  
Durata: il contratto è di sei anni con decorrenza dal 09.07.2013 e scadenza al 08.07.2019, ai sensi di legge è prevista una rinnovazione tacita del contratto per ulteriori 6 anni.

## LOTTO 2

stesse condizioni di occupazione del lotto 1.

### 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.ti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

##### 4.2.1. Trascrizioni:

**Pignoramento** trascritto il 19.07.2018 al n. 59087 del registro generale e n. 41093 del registro particolare, Tribunale di Milano del 03.07.2018 rep. 24991, a favore di INTESA SANPAOLO SPA sede a Torino C.F. 00799960158 a carico di [redacted]  
[redacted]  
INTESA SANPAOLO SPA sede di Torino C.F. 00799960158 elegge domicilio presso lo studio La Scala Stapa, via Correggio 43 Milano.

##### 4.2.2. Altre trascrizioni:

- [redacted] trascritta il 19.03.2009 al n. 13637 del registro generale e n. 8571 del registro particolare a favore di [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
Delta istituzione di Trust è annotata di nullità con annotazione trascritta il 23.03.2018 al n. 24046 del registro generale e n. 3420 del registro particolare.

- Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione trascritta il 09.11.2011 al n. 67339 del registro generale e n. 45828 del registro particolare, Tribunale di Lodi del 30.09.2011 rep. 9781 a favore di INTESA SANPAOLO SPA sede di Torino C. F. 00799960158 e a carico di [redacted]  
[redacted] e di [redacted]

Si chiede di rendere nulla l'Istituzione di Trust.

INTESA SANPAOLO SPA sede di Torino C.F. 00799960158 elegge domicilio ipotecario presso lo studio La Scala, C.so Magenta 42 Milano.

##### 4.2.3 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 02.05.2008 al n. 26114 del registro generale e n. 5713 del registro particolare di € 2.100.000,00, Notaio Enrico Chioldi Daelli del 30.08.2008 rep. 169329/34493 a favore di INTESA SANPAOLO SPA sede di Torino C.F. 00799960158, a fronte di un capitale di € 1.050.000,00 durata 15 anni a carico di [redacted]  
[redacted]

INTESA SANPAOLO SPA sede di Torino C.F. 00799960158 elegge domicilio ipotecario presso la propria sede in Piazza San Carlo 156 Torino.

- Ipoteca giudiziale iscritta il 04.06.2012 al n. 28307 del registro generale e n. 4305 del registro particolare, Tribunale di Monza del 08.04.2011 rep. 1495/1 importo totale € 170.000,00 a favore di [redacted] a fronte di un capitale di € 120.909,21 a carico di [redacted] i.  
[redacted] sede di [redacted] e C.F. [redacted] elegge domicilio ipotecario presso lo studio Avv. Bonazza, via Edison 13/b Lissone.

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 04.06.2012 al n. 28306 del registro generale e n. 4304 del registro particolare, Tribunale di Monza del 08.04.2011 rep. 1495 importo totale € 170.000,00 a favore di [redacted] a fronte di un capitale di € 120.909,21 a carico di [redacted]

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 18.01.2018 al n. 3778 del registro generale e n. 565 del registro particolare, Tribunale di Milano del 28.08.2014 rep. 29313 importo totale € 18.000,00 a favore di [redacted] domicilio ipotecario eletto Piazzetta Giordano 4 Milano C.F. 95583710157 a fronte di un capitale di € 8.884,29 a carico di [redacted]

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

### **4.3. LOTTO 01 - Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:** conforme.

**4.3.2. Conformità catastale:** conforme.

### **LOTTO 02 - Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:**

al sopralluogo si è constatato la non conformità dell'immobile in quanto è distribuito in modo diverso rispetto a quanto asseverato ossia, al piano primo: scala nel locale denominato soggiorno che collega al sottotetto - non realizzata; altezza asseverata nella zona giorno H. 385 - attuale H. 240; posizionamento di celle frigorifere nel locale ripostiglio; al piano sottotetto: muri che delimitano il soppalco con vuoto sul piano primo - non realizzati, la soletta arriva quindi al perimetro; scala di collegamento al P1 ubicata nella camera - non realizzata. Costo stimato per CILA in sanatoria, sanzione minima Euro 1.050,00 (si precisa che l'importo da corrispondere viene determinato esattamente dall'ufficio tecnico del comune all'atto della presentazione della sanatoria in conformità del DPR 380 - art 37). Inoltre l'aumento della superficie al piano sottotetto non è ammissibile e quindi andrà ripristinato lo stato a progetto o comunque modificato - costo stimato per l'intervento Euro 10.000,00. Inoltre Euro 1.500,00 per il professionista incaricato per la pratica.

**4.3.2. Conformità catastale:**

la scheda catastale è difforme dallo stato riscontrato per le ragioni sopra descritte. Costo stimato per formazione DOCFA Euro 800,00.

*Si precisa che i costi espressi portati in detrazione sul valore dell'immobile rappresentano una stima e non un preventivo, quindi passibili di modifica sia in aumento che in ribasso. Inoltre gli importi sono al netto degli oneri di legge (IVA, Cassa professionale, ecc...)*

### **5. LOTTO 01 - 02 (Unità 23 riunite) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il prospetto spese è stato fornito dall'amministratore arch. Fabrizio Cerati in data 27.11.2018

Ammontare medio delle spese ordinarie: Euro 1.500,00

Spese ordinarie per gestione periodo 01.01.17 - 31.12.17) = Euro 2.381,93  
in detrazione sull'importo di stima

Spese ordinarie per gestione periodo 01.01.18 - 31.12.18) = Euro 1.252,97  
in detrazione sull'importo di stima

Conguaglio gestione ordinaria anni precedenti (anno 2017 Euro 2.381,93 - anno 2016 Euro 2.048,80 -  
rimanenti Euro 9.400,51) = Euro 13.831,24

Spese per manutenzione straordinaria scadute ed insolute:

Manutenzione tetto e rimozione amianto per anno 2016 Euro 42.624,00

Manutenzione tetto - civico n.133 Lato Naviglio - per anno 2018/2019 Euro 2.037,78

*Si consiglia il futuro acquirente di contattare prima dell'acquisto dell'immobile l'amministratore per  
aggiornamenti e verifica spese eventuali a proprio carico.*

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO LOTTI 01- 02**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietario [redacted]  
sede [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, da [redacted]  
sede Lissone C.F. [redacted] per atto di compravendita Notaio Enrico Chiodi Daelli del 30.04.2008  
rep. 169328/34492 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 02.05.2008 al n. 26113 del  
registro generale e n. 15403 del registro particolare.

Gli immobili stessi sono pervenuti a [redacted] sede Lissone C.F. [redacted] da [redacted]  
[redacted] sede V [redacted] C.F. [redacted] per atto di  
compravendita Notaio Giovan Giuseppe Sessa del 10.11.1999 rep. 246399 e trascritto presso l'Ufficio  
Territoriale di Milano 1 il 11.11. 1999 al n. 57334 del registro generale e n. 38241 del registro particolare,  
e rettificata con atto trascritto il 20.09.2007 al n. 72476 del registro generale e n. 42452 del registro  
particolare.

Gli immobili stessi sono pervenuti [redacted]  
C.F. [redacted], da [redacted] sede di [redacted] e C.F. [redacted] per  
decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Milano del 21.12.1999 rep. 9594/1999 e trascritto presso  
l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 17.01.2000 al n. 1927 del registro generale e n. 1351 del registro  
particolare.

Gli immobili stessi sono pervenuti a [redacted] sede di [redacted] e C.F. [redacted]  
[redacted] per atto di compravendita Notaio Giuseppe Tedone del 08.01.1991 rep. 70047/1707, e  
trascritto presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 il 09.01.1991 al n. 1807 del registro generale e n. 1446  
del registro particolare.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

##### **LOTTO 01- 2**

..... La costruzione dell'immobile del quale fa parte la porzione immobiliare in oggetto è iniziata  
anteriamente al 1 settembre 1967 e ciò ai sensi degli artt. 46 - 48 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e che  
per le opere interne eseguite anteriormente all'entrata in vigore di detta legge e successive  
modifiche, è stata inviata comunicazione al Comune di Milano ai sensi dell'art. 48 della stessa Legge  
n. 47/85, mentre per le opere eseguite abusivamente è stata spedita con raccomandata n. 161 in  
data 31 dicembre 1986 domanda di concessione in sanatoria protocollata in data 9 gennaio 1987 al  
n. 4950 con relativo versamento dell'intera oblazione, come da ricevuta allegata nell'atto di  
provenienza ..... omissis

Come risulta dall'atto di compravendita a firma Notaio Enrico Chiodi Daelli del 30.04.2008 rep. N.  
169328/34492 a cui si fa riferimento.

• LOTTO 1 - In seguito ad ulteriori verifiche si riporta quanto di seguito:

- Rilascio Permesso di costruire a sanatoria PG 1262479/2005 del 03.01.2006 WF. 64/2006 per Manutenzione Straordinario ai sensi dell'art. 64 R.E. per demolizione e ricostruzione di tavolati interni in unità adibita a pubblico esercizio sita al P.T.
- Denuncia Opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica (Legge n. 1086 del 5.11.71) - PG 1181599/2006 del 20.12.2006.
- Richiesta di rilascio Provvedimento Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 - PG 751694/2006.
- Rilascio autorizzazione paesistica PG 751694/2006 - estratto verbale Commissione Edilizia n. 36 del 12.10.2006 - Parere favorevole condizionato.
- Rilascio autorizzazione paesistica PG 751694.2006 - estratto verbale Commissione Edilizia n. 41 del 16.11.2006 - Parere favorevole.
- Provvedimento di autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del D. Lgs. N. 42/2004 - PG 1135013/2006 - n. 546/2006 - rif. prot. 751694/2006 - WF 6864/2006
- Denuncia di inizio attività PG 71748/2007 del 23.01.2007 prog. 643/2007 per opere di manutenzione straordinaria interna/esterna, consistenti in cambio di pavimentazione esterna, posa di tettoia in polycarbonato, modifica di serramenti su cortile, modifica di serramento su strada, opere interne.
- Comunicazione di Fine Lavori e certificazione di collaudo PG 227368/2009 del 21.03.2009.

• LOTTO 2 - In seguito ad ulteriori verifiche si riporta quanto di seguito:

Denuncia di inizio attività di competenza Zonale (decentramento zona 6) PG 479836/2006 del 17.05.2006 intestata a [REDACTED] nella persona di [REDACTED] di proprietà di [REDACTED]

Denuncia di Inizio Attività - SUPER DIA - PG 33011000/2008 WF 316/2008 intestata a [REDACTED] di proprietà di [REDACTED] avente come oggetto Recupero abitativo di sottotetto del 14.01.2008 efficace in data 14.02.08 con inizio lavori in data 16.02.2008.

Certificazione di compatibilità Paesistica n. 28 rilasciata in data 26.07.2008, riguardante le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesistica, consistente nella sostituzione del manto di copertura ed nell'installazione di nuovo velux.

Sanzione pecuniaria di euro 516,00 ai sensi dell'art. 37 del T.U. DPR 380.2001 dovuta per opere eseguite in assenza o in difformità del titolo abitativo.

Comunicazione di Fine lavori e Richiesta Agibilità - PG 33011000/2008 Wf 316/2008 per opere iniziate in data 16.02.08 ed ultimate in data 10/02/2011.

Invio telematico in data 20/01/2017 da parte del tecnico incaricato panvinirosati.16414@oamilno.it ed indirizzato a protocollo@postacert.comune.milano.it

Identificativo messaggio 983D4437.0013E2C7.BA9C1ED5.639026E1.postacertificata@legalmail.it

Sanzione pecuniaria di euro 516,00 per ritardo invio Comunicazione di Fine lavori e richiesta Agibilità.

Si precisa che a seguito di richiesta della scrivente di visura del fascicolo edilizio presso l'ufficio tecnico del comune di Milano, in data 19.12.2018, non essendo ancora stata evasa l'istanza si è richiesta la verifica tramite archivio telematico del Comune ed è risultato che le pratiche sono concluse ed inviate all'Ufficio stralcio. Qualora dovessero emergere elementi aggiuntivi dalla visura cartacea del fascicolo, saranno prontamente integrati nella perizia. Si precisa inoltre che la documentazione prodotta è stata fornita dalla parte esecutata e dal loro tecnico di fiducia



**Descrizione negozio  
Lotto 1**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**LOTTO 01**

- Proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] - C.F.

**Negozi (ristorante/bar)** sito in Milano - Via Ludovico il Moro 131 - Piano T  
Composto da 7 vani a destinazione ristorante e bar oltre servizi ed accessori al piano terreno con annesso cortile interno proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 383.**  
Identificato in Catasto come segue:

**infestazione:**

- Proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] - C.F.

**Descrizione negozio:**

**Foglio n. 570; Mapp. n. 27 Sub. 711 graffiato al Mapp. 29 sub. 709** - Categoria C/1; classe 8; consistenza mq 293; sup. cat. Mq 383; rendita catastale Euro 5.962,08; posto al piano T.

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 23.01.2009 - protocollo n. MI0052332 in atti dal 23.01.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4397.1/2009);
- Variazione del 22.02.2008 - protocollo n. MI0166795 in atti dal 22.02.2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12932.1/2008).

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente

Foglio n. 570; Mapp. n. 27 Sub. 706 graffiato al Mapp. 29 sub. 701 - Categoria C/1; classe 7; consistenza mq 198; rendita catastale Euro 3.456,34; posto al piano T.

- FUSIONE del 30.07.1985 - protocollo n. 140468 in atti dal 18.02.2002 FUSIONE (n. 9650.1/1985).

Dalla Visura Storica risultano ulteriori immobili soppressi originari del precedente.

Coerenze del negozio da nord in senso orario: Via Ludovico il Moro, cortile interno di proprietà, altra Unità Immobiliare, via Tre Castelli, altre Unità Immobiliari.

L'immobile originario è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e successive varianti (vedi paragrafo 7)

L'immobile ha un'altezza interna media di circa m 3,00.

## Verifica:

<u>Immobile</u>	<u>Piano</u>	<u>Destinazione/ Parametro correttivo</u>	<u>Superfici Equiparate</u>
Unità Imm.re	T	Commerciale mq 330,00 x 1,00	mq E. 331,00
Pertinenza	T	Tettoia mq 62,00 x 0,50	mq E. 31,00
Pertinenza	T	Cortile/androne mq 70,00 x 0,30	mq E. 21,00
<b>TOTALE</b>			mq E. <b>383,00</b>

## **Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: non conosciute  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante con rivestimento ad intonaco  
Condizioni: discrete.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda con rivestimento in tegole.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: anta a battente in legno  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in ferro e vetro  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
Condizioni: sufficienti  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente ed.):* ubicazione: bagni - materiale ceramica  
Condizioni: sufficienti  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutta l'unità immobiliare - materiale ceramico Condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso via Ludovico il Moro (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: === Condizione: === Certificazione: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: cucina condizioni: non verificata certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante. Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata rete di smaltimento Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: tutti gli apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia impianto autonomo prevalentemente a pompa di calore - energia elettrica condizioni: non verificata Certificazioni: non rintracciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala (componente edilizia):</i>	tipologia: === rivestimento: === Condizioni: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: Presente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore (impianto) Presente: ===  
Condizioni: ===  
Certificazioni: ===  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): Presente  
tipologia: split + unità esterna  
Condizioni: non verificato  
Certificazioni: non rintracciate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017

### 8.3. Valutazioni corpo

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	NEGOZIO- Ristorante	mq 383	€ 2.300,00	q. 1/1 € 880.900,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 880.900,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**Euro 44.045,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese condominiali (ultime due gestioni sp. ordinarie)

**Euro 3.634,90**

**TOTALE**

**Euro 47.679,90**

**Giudizio di comoda divisibilità:** non previsto

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile libero da occupazione al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova - arrotondati per difetto.

**Euro 833.000,00**

Valore dell'immobile occupato (detrazione del 20% pari a Euro 166.600,00) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova - arrotondati per difetto.

**Euro 666.400,00**

## Descrizione appartamento

### Lotto 2

- Proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] - C.F. [redacted]

**Appartamento con pertinenza di sottotetto** sito in Milano - Via Ludovico il Moro 131 - Piani 1 - 2  
Composto al piano primo da: ingresso, soggiorno, n. 2 bagni, sala, bagno, studio, ripostiglio.  
Al piano secondo sottotetto collegato da scala interna: camera, studio, bagno, ripostiglio, spazi vuoti su piano primo.

La descrizione si riferisce alla planimetria catastale reperita che non è corrispondente allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo del 26.10.2018.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 146.**

Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

- Proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] - C.F. [redacted]

#### **Descrizione appartamento:**

**Foglio n. 570; Mapp. n. 29 Sub. 720** - Categoria A/4; classe 3; consistenza di 7 vani; sup. cat. Totale Mq 146 escluse aree scoperte mq143; rendita catastale Euro 650,74.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17.01.2018 - protocollo n. MI0019218 in atti dal 17.01.2018  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.4816.1/2018).  
- VARIAZIONE del 16.01.2017 protocollo n. MI0019796 in atti dal 17.01.2017 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.8020.1/2017).

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 29.10.2004

Foglio 570; Mapp. 29 sub. 9 - Categoria A/3; classe 3; consistenza di 3 vani; rendita catastale Euro 278,89; posto al piano 1.

- VARIAZIONE del 30.07.1985 protocollo n. MI0702488 in atti dal 29.10.2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.9651.1/1985)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30.07.1985

Foglio 570; Mapp. 29 sub. 9 - ZC 3 - Categoria a/5 Classe 3

- VARIAZIONE del 30.07.1985 in atti dal 23.11.1994 VARIAZIONE FUSIONE (n. 9651/1985).  
- VARIAZIONE del 30.07.1985 in atti dal 23.11.1994 ALTRE VARIAZIONI (n. 9650/1985).

Dalla Visura Storica risultano ulteriori immobili soppressi originari del precedente.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: Via Ludovico il Moro Altra, Unità Immobiliare, cortile comune, altre unità immobiliari.

L'immobile originario è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e successive modifiche (vedi paragrafo 7)

L'immobile ha un'altezza interna media prevalente di circa m 2,40.

Verifica:

<b>Immobile</b>	<b>Piano</b>	<b>Destinazione/ Parametro correttivo</b>	<b>Superfici Equiparate</b>
Unità Imm.re	1	Appartamento mq 143,00 x 1,00	mq E. 143,00
	2 sottotetto		
	1	Terrazzo/balconi mq 12,50 x 0,25	mq E. 3,00
<b>TOTALE</b>			mq E. 146,00

**Caratteristiche descrittive**

Fondazioni (struttura):

materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura):

materiale: mattoni forati o doppio uni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura):

materiale: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura):

tipologia: non conosciute  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura):

tipologia: portante con rivestimento ad intonaco e tinteggiatura  
Condizioni: sufficienti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento)

tipologia: a falda con rivestimento in tegole  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: anta a battente in legno  
Condizioni: sufficienti  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: in legno vetrocamera  
imposte legno  
Condizioni: sufficienti  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Plafoni (componente edilizia):* materiale: legno a vista piano sottotetto  
 stabilitura e varie mani di tinteggiatura al piano I  
 Condizioni: sufficienti  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
 Condizioni: sufficienti  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente ed.):* ubicazione: bagni  
 materiale: ceramica  
 Condizioni: buone  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti:*  
*(componente edilizia):* ubicazione: piano primo  
 materiale: ceramica  
 ubicazione: piano secondo  
 materiale: parquet tipo legno  
 ubicazione: bagni  
 materiale: ceramica  
 Condizioni: sufficienti.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: in legno  
 Condizioni: sufficienti.  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna*  
*(componente edilizia):* Tipologia: non verificata  
 Condizione: non verificata  
 Certificazione: non rintracciata  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: ===  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: gas scaldabagno  
 condizioni: non verificato  
 certificazioni: non rintracciato  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione 220V  
 condizioni: funzionante  
 Certificazioni: non rintracciate  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata rete di smaltimento non verificata  
 Fognatura: comunale.  
 Condizioni: funzionante  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: non verificato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: non verificato Certificazioni: non rintracciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: tutti gli apparecchi sanitari Condizioni: funzionante Certificazioni: non rintracciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: impianto autonomo prevalentemente a pompa di calore - energia elettrica condizioni: non verificato Certificazioni: non rintracciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala esterna (componente edilizia):	tipologia: in muratura rivestimento: piastrelle Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: struttura a vista gradini in legno Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non rintracciata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore (impianto)	Non Presente Condizioni: === Certificazioni: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	Presente tipologia: unità esterna con split nei locali Condizioni: non verificata Certificazioni: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

## 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017

8.3.

ID	Immobile	Superfe commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 2	Appartamento	mq 146,00	€ 2.300,00	Proprietà q.1/1 € 335.800,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 335.800,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>Euro 16.790,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese per ripristino edilizio	<b>Euro 10.000,00</b>
Spese per CILA (sanzione minima comune)	<b>Euro 1.050,00</b>
Spese per pratica edilizia	<b>Euro 1.500,00</b>
Spese per pratica catastale (DOCFA)	<b>Euro 800,00</b>
Totale	<b>Euro 30.140,00</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

non previsto

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova - arrotondati per difetto. **Euro 305.000,00**

Valore dell'immobile occupato (detrazione del 20% pari a Euro 61.000,00) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova - arrotondati per difetto.

**Euro 244.000,00**

Milano 15.01.2019

il CTU  
arch. Valeria Armani

Elenco Allegati:

- doc. 1 - Catasto C1
- doc. 2 - Catasto A3
- doc. 3 - Atto di proprietà
- doc. 4 - Rilievo fotografico C1
- doc. 5 - Rilievo fotografico A4
- doc. 6 - Rilievo fotografico esterni
- doc. 7 - Spese Condominiali
- doc. 8 - Contratti di locazione
- doc. 9 - APE C1
- doc. 10 - Pratiche edilizie C1
- doc. 11 - Pratiche edilizie A4
- doc. 12 - Integrazione Iscrizioni ipotecarie