

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 279_2022

Giudice delle Esecuzioni: **Idamaria Chieffo**

PROCEDURA PROMOSSA DA: CONDOMINIO VIA CUORE IMMACOLATO DI MARIA 12/A MILANO

CREDITORE: CONDOMINIO VIA CUORE IMMACOLATO DI MARIA 12/A MILANO

DEBITORI: *DATO OSCURATO*.

RELAZIONE DI STIMA

del 08/12/2022

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano, via Cuore Immacolato di Maria 12A



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

ELENA CAO

CF:CAOLNE63D53F205H

con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53

telefono: 3384371237

email: elenacao.mail@gmail.com

PEC: cao.17984@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Cuore Immacolato di Maria 12/A

Categoria: C/1 [Negozzi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 581, particella 196, subalterno 721

Stato occupativo

Corpo A

Al sopralluogo: libero (occupato dalla proprietà)

Contratti di locazione in essere

Corpo A

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota

Corpo A

DATO OSCURATO proprietà per la quota di 1/1

Comproprietari

Corpo A

Nessuno

Conformità

Corpo A

| | | |
|-----------|-----------|-----------------|
| Negozio : | Edilizia | conforme |
| | Catastale | conforme |
| Cantina: | Edilizia | non attestabile |
| | Catastale | conforme |

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 90.000,00

da occupato: € 72.000,00 (non ricorre il caso)

Criticità da segnalare

- Difformità edilizia cantina: il vano cantina è posto nel sottoscala di scala comune. Lo stesso:
 - nella planimetria allegata agli atti di fabbrica non risulta identificato;
 - nella planimetria catastale Prot. n. MI0374866 del 24/04/2007 risulta identificato nel sottoscala condominiale comune come da stato di fatto;
 - nella planimetria allegata all'atto di vendita al precedente proprietario, Vanda Cavallaro, la scala risulta disegnata con senso di salita inverso e la cantina identificata nel sottoscala in posizione speculare rispetto allo stato di fatto: si presume un errore grafico nel disegno della scala
 - nella planimetria catastale del subalterno 6 che ha originato l'attuale, presentata in data 10/04/1980, la scala risulta parimenti disegnata con senso di salita inverso e la cantina iden-

tificata nel sottoscala in posizione speculare rispetto allo stato di fatto: si presume il medesimo errore grafico nel disegno della scala

→ pratica edilizia in sanatoria

- Il bene risulta attrezzato e arredato a uso bar caffetteria: la presente valutazione si riferisce alla sola porzione immobiliare priva di arredi

LOTTO 001

(Negozio con deposito in quota e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

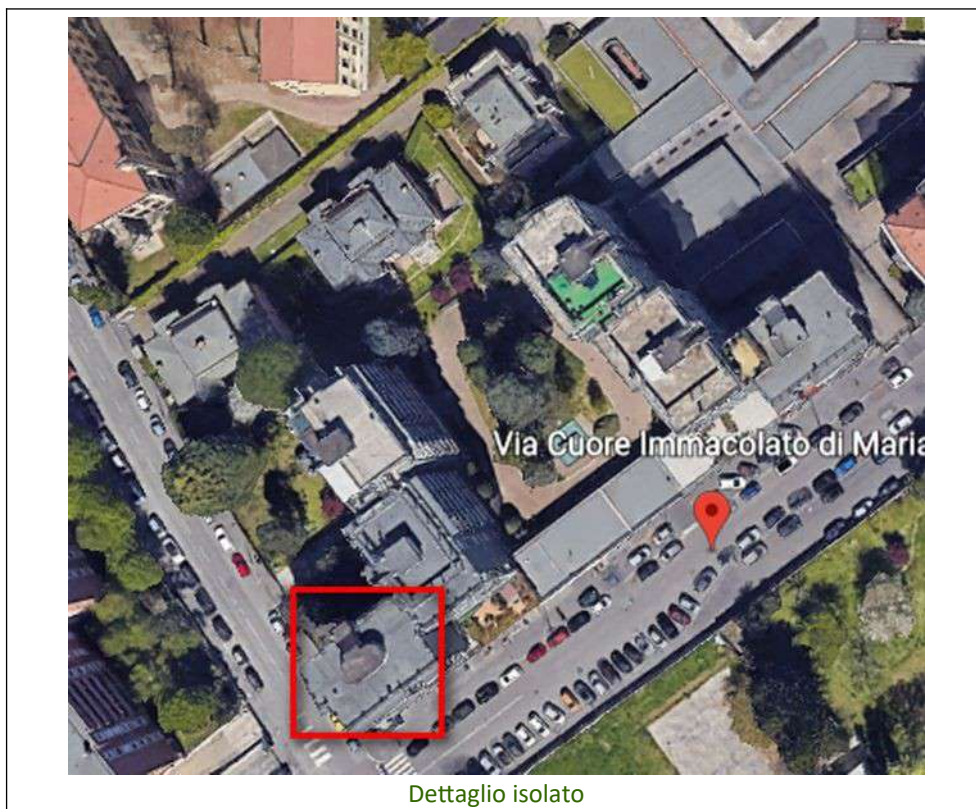
1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Cuore Immacolato di Maria 12/A negozio a due luci posto al piano terreno, composto da un locale, doppi servizi e disimpegno avente deposito in quota e con annesso vano cantina pertinenziale al piano secondo interrato.

L'edificio in cui si trova il negozio è parte di un complesso costituito da due immobili di 7/9 piani fuori terra e due piani interrati destinati a cantine e locali tecnici comuni, articolati in più corpi di fabbrica: la porzione in cui è collocato il subalterno oggetto della procedura presenta sette piani fuori terra a destinazione residenziale, commerciale il piano terra, e un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici comuni. L'immobile è accessibile attraverso un cancello pedonale posto al piano stradale su via Cuore Immacolato di Maria e cancello carraio su cortile interno a verde su via Bernardino Verro



Inquadramento territoriale



1.2.Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO* piena proprietà

dati identificativi: fg. 581 part. 196 sub. 721

dati classamento: Categoria C1 - Classe 9 - Consistenza 41 mq – Superficie catastale Totale 41 mq

Indirizzo: via Cuore Immacolato di Maria n. 12/A piano T_S2

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

1.4. Coerenze

Del negozio e del deposito in quota in unico corpo da Nord in senso orario: cortile comune al mappale 195, da dove si ha l'ingresso di servizio; altra unità immobiliare a uso commerciale; via Cuore Immacolato di Maria da dove si ha l'accesso principale; atrio comune di accesso al condominio, vano ascensore e vano scala comune

Del vano cantina: corridoio comune, vano scala comune, proprietà di terzi.

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Accesso all'immobile su piazzale Selinunte 3

Servizi offerti dalla zona entro 500 mt: Supermercati – Bar – Ristoranti – Farmacia – Banche – Asilo – Centro sportivo – Parco pubblico - Palestra – Scuole elementari – Scuole primarie_Scuole secondarie – Scuole dell'infanzia.

entro 2 km: Municipio, Fondazione Prada, Università Bocconi, NABA, Parco Ravizza, Chiesa Rossa

entro 3 km: Ospedale San Paolo, Istituto Europeo di Oncologia, Porta Ticinese, Naviglio Grande

entro 4 km: centro di Milano (Duomo)

Principali collegamenti pubblici entro 500 mt: - autobus linee N24, 34 - tram 24 - Metropolitana MM1 Famagosta, Brenta, Lodi entro 2 km - Autostrada A7 distante 2,5 km, A51 e A1 distante 4,5 km – Stazione di Milano Rogoredo distante 4 km - Aeroporto Linate distante 10 km

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra (sette la porzione in cui è situato il subalterno) e due piani interrati destinati a cantine e locali tecnici comuni

- struttura: struttura mista in ca + tamponamenti in forato;
- facciate: basamento rivestito in pietra tipo serizzo, pareti rivestite in mosaico colore azzurro
- solai: a struttura mista in laterizio e cemento armato;
- cornici serramenti e davanzali: in pietra;
- vani scala e ascensori: in cemento armato;
- balconi: soletta in ca, parapetti in ferro verniciato e vetro;
- copertura: a terrazza;
- serramenti: vari;
- tapparelle: in plastica colore beige;
- balconi: soletta in c.a., parapetti in ferro e vetro;
- androne: rivestimento pareti in marmo, mosaico, legno; pavimento tipo palladiana;
- scala condominiale: in c.a., alzate e pedate in marmo, pareti rivestite a mosaico, parapetto in ferro verniciato;
- ballatoio: pareti a mosaico colore azzurro, pavimento a mosaico colori vari, parapetto in ferro verniciato e vetro;
- accesso da strada all'area condominiale: porta a doppio battente in ferro colore grigio;
- zona a verde interna accessibile da passo carraio:
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri



Vista aerea area condominiale



Vista immobile su piazza Selinunte



Viste Prospetto su piazzale Selinunte 3 e ingresso carraio e pedonale



Vista androne verso cortile



Vista androne verso strada



Vista prospetto interno



Vista prospetto interno

Vista androne di ingresso



Vista prospetto interno

Vista vano scala



Vista prospetto interno



Vista vano scala A



Vista pianerottolo



Vista ingresso da ballatoio interno



Vista ballatoio interno



Vista ballatoio interno

Dettaglio finestra bagno

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Negoziò a due luci posto al piano terreno, composto da un locale con luce su strada, doppi servizi - di cui uno a norma per portatori di handicap - con ripostiglio in quota, disimpegno con accesso sul retro e annesso vano cantina pertinenziale al piano secondo interrato.

Accesso da strada e da ballatoio su cortile interno attraverso vano scala comune.

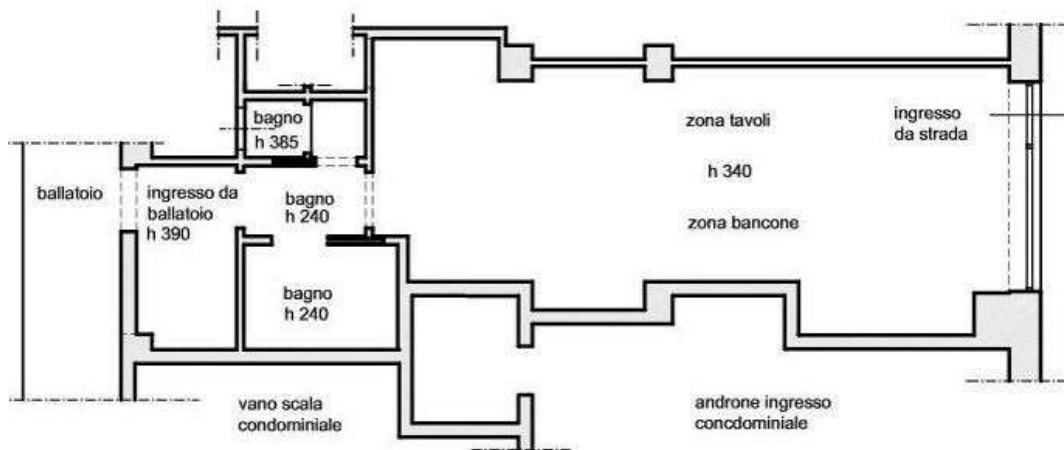
Corpo A:

Negoziò

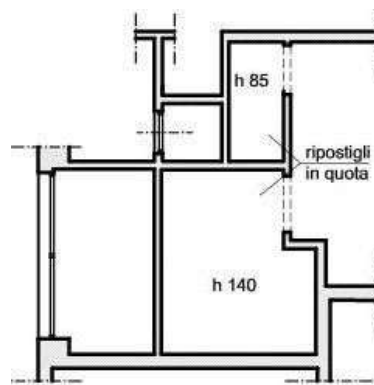
| | | |
|---|---|----------|
| Esposizione: | doppio affaccio Sud Est e Nord Ovest | |
| Porta ingresso su strada: | a battente anta unica in ferro e vetro | buono |
| Porta ingresso su ballatoio interno: | a battente anta unica, blindata, rivestita in legno | mediocre |
| Porte interne: | | |
| a battente anta unica in legno tamburato | color noce | buono |
| scorrevoli ad anta unica in legno tamburato | colore bianco nei bagni | mediocre |
| Serramenti su strada: | in ferro colore grigio doppio vetro su strada | buono |
| Serramenti su ballatoio interno: | ferro e vetro | scarso |
| Serranda su strada: | alluminio | scarso |
| Grata su finestre interne: | ferro verniciato | scarso |
| Pavimento vano principale: | tipo <i>palladiana</i> levigato | buono |
| Pavimento zona servizi: | piastrelle in ceramica | buono |
| Pareti vano negoziò: | | |
| rivestite fino h 240 | in legno e/o attrezzate | buono |
| intonaco tinteggiato | h>240 | buono |

| | |
|---|----------------|
| Pareti locale sul retro: intonaco tinteggiato | buono |
| bagni: rivestimento h 160/180 in piastrelle di ceramica | buono |
| Soffitti: normalmente tinteggiati | buono |
| Impianto termico: condominiale | non rilevabile |
| Impianto ACS: elettrico autonomi | non rilevabile |
| Termosifoni: ghisa (assenti nei bagni) | mediocre |
| Impianto elettrico: sottotraccia | non rilevabile |
| Impianto idrico: sottotraccia | non rilevabile |
| Soppalchi in quota con anta in legno | buono |
| Altezza dei locali: mt 3,40 vano principale, 3,80 secondo ingresso, 245/250/385 bagni | |
| Condizioni generali del subalterno: Buone vano principale, mediocri zona servizio e ballatoio | |

Lo spazio è inoltre dotato di arredi specifici per lo svolgimento dell'attività di bar (bancone, frigoriferi, scaffalature), oltre a boiserie lignea h 2,40 colore noce su tutte le pareti. Lo stato di manutenzione è buono. Si evidenzia che la presente valutazione attiene alla sola porzione immobiliare priva di arredi.



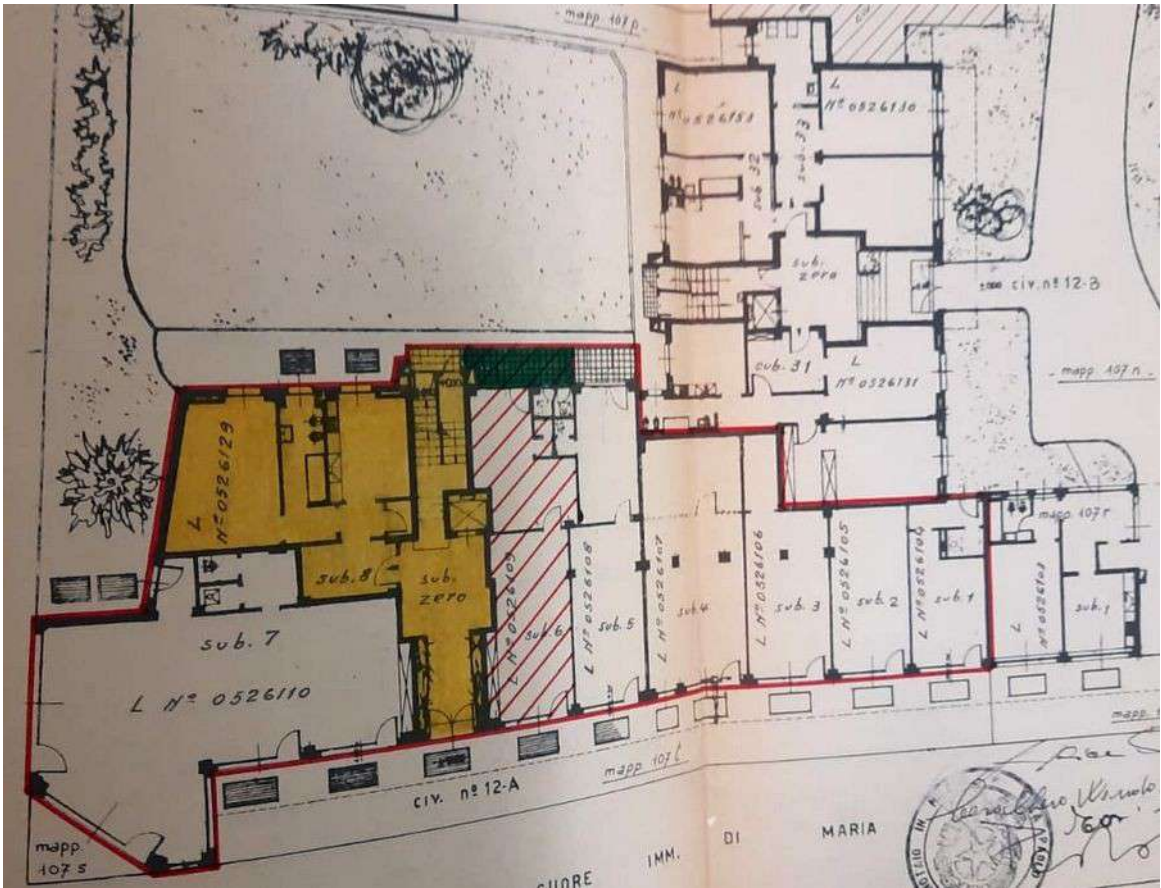
Planimetria stato di fatto negozio



Planimetria stato di fatto ripostigli in quota

Si evidenzia che l'atto di vendita del bene alla precedente proprietaria *DATO OSCURATO*, rogito Notaio Paolo Sala in Milano, del 15 aprile 1980, rep. 17370, trascritto il 2170472011 ai nn. 19324/15929, riporta nel descrittivo e nell'allegata planimetria un terrazzo ("porzione a uso negozio al piano terreno, composta di un locale uso negozio, un retro negozio, piccolo servizio e ter-

razzo, con annesso un vano cantina al piano 2° sotterraneo”), attualmente identificato come ballatoio comune, su cui grava servitù perpetua di passaggio a favore dei locali al piano sotterraneo (279_2022_Atto di provenienza_Notaio Sala_15aprile1980).



Planimetria allegata a atto di vendita precedente proprietario, Not. Palo Sala del 15/04/1980, rep. 17370



Vista accesso su strada



Vista accesso da ballatoio interno



Vista dall'ingresso



Vista verso l'ingresso



Vista bancone e dettaglio soppalco



Vista parete attrezzata



Vista soggiorno verso cucina



Vista soggiorno



Vista cucina



Vista cucina



Vista balcone su piazzale Selinunte



Vista balcone verso soggiorno

Cantina: identificata al n. 15

Posta al piano secondo interrato nel sottoscala con accesso attraverso vano scala comune da ballatoio su cortile

Porta ingresso: a battente anta unica in legno

molto scarso

Pareti: rivestite intonaco al rustico

molto scarso

Pavimento: battuto di cemento

molto scarso

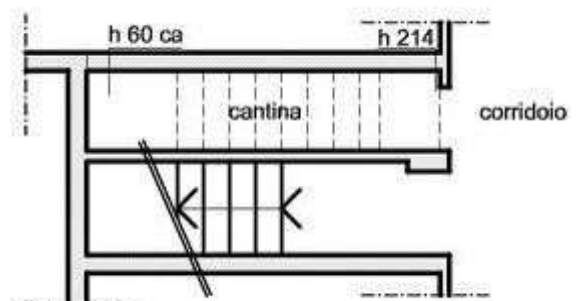
Soffitto: sottoscala

molto scarso

Altezza dei locali: compresa tra mt 0,60 r mt 2,00 circa

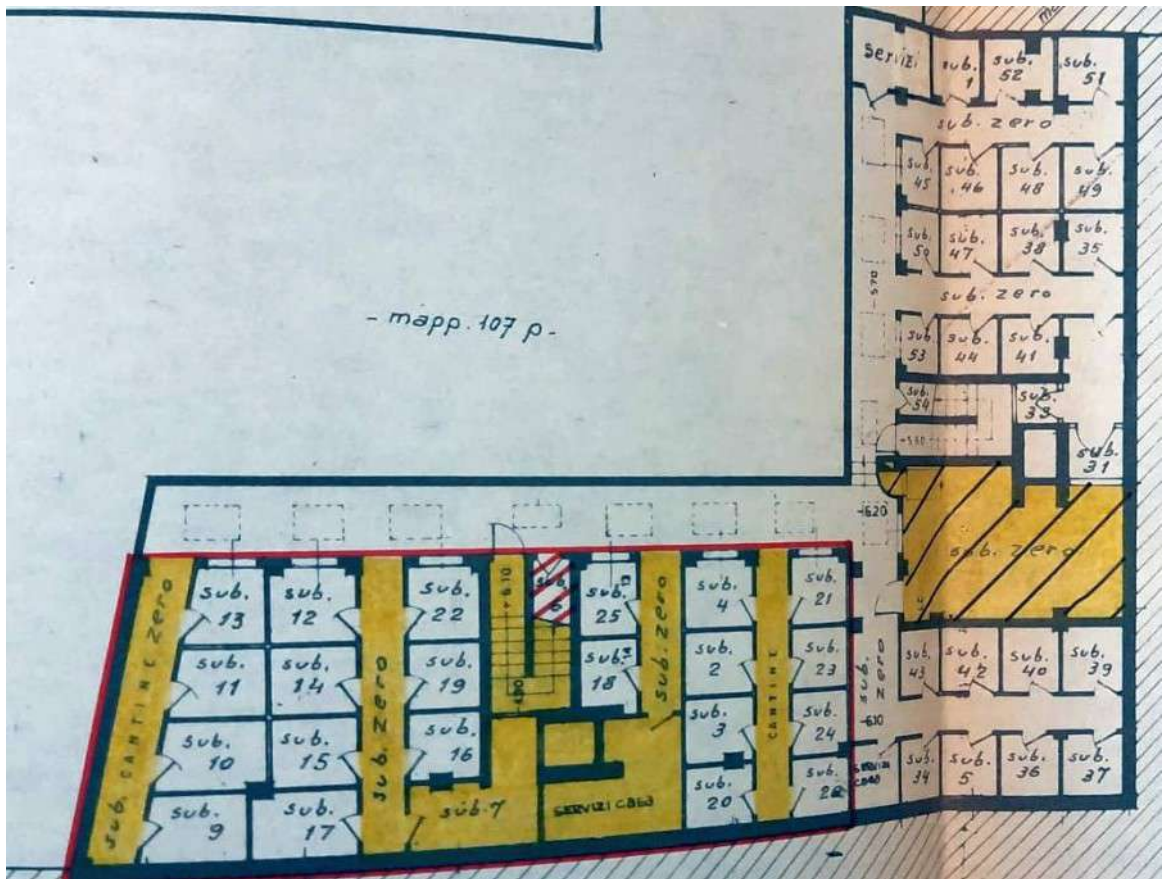
Condizioni generali del subalterno

molto scarse



Planimetria stato di fatto cantina

Si evidenzia che nella planimetria allegata all'atto di vendita al precedente proprietario, *DATO OSCURATO*, la scala risulta disegnata con senso di salita inverso e la cantina identificata nel sottoscala in posizione speculare rispetto allo stato di fatto: si presume un errore grafico nel disegno della scala. (Allegato 279_2022_Atto di provenienza_Notaio Sala_15aprile1980)



Planimetria secondo interrato allegata al rogito Notaio Paolo Sala del del 15 aprile 1980, rep. 17370



Vista porta accesso piano cantine su ballatoio

Vista rampa discesa al piano cantine



Vista corridoio cantina



Vista porta cantina



Vista rampa scala laterale



Vista cantina

2.3. Breve descrizione della zona

L'immobile è parte di un lotto in zona semi periferica. Il complesso è costituito da 2 edifici costituiti da corpi di fabbrica articolati su più livelli (da sette a nove), due prospicienti via Cuore Immacolato di Maria, gli altri su area interna a giardino. Il subalterno oggetto della procedura è sito nel corpo attestato all'angolo tra via Cuore Immacolato di Maria e via Bernardino Verro, con affaccio posteriore su area condominiale interna parzialmente a verde. È in un'area a prevalente destinazione residenziale, a sud della circonvallazione esterna e nelle vicinanze dell'Università Bocconi e della Fondazione Prada; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale/terziaria/agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.4. Certificazioni energetiche:

Alla data del 22 novembre 2022 risulta sul portale del Catasto Energetico di Regione Lombardia l'Attestato di Prestazione Energetica n. 1514602195019, registrato il 20/08/2019, valido fino a 20/08/2029

Dati identificativi



Regione : Lombardia
 Comune : MILANO
 Indirizzo : CUORE IMMACOLATO DI MARIA 12
 Piano :
 Interno :
 Coordinate GIS :

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : 1961-1976
 Superficie utile riscaldata (m²) : 45,28
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³) : 221,30
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00

| | | | | | | | | | |
|------------------|--------|-----|---|-----|---------|--------|-----|------------|-----|
| Comune catastale | MILANO | | | | Sezione | Foglio | 581 | Particella | 196 |
| Subalterni | da | 721 | a | 721 | da | a | da | a | |
| Altri subalterni | | | | | | | | | |

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

| Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table> | | INVERNO | ESTATE | | | | | Prestazione energetica globale + Più efficiente - Meno efficiente | EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA C EP _{gl, nren} 302,43 kWh/m ² anno | Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti: |
|---|--------|---------|--------|--|--|--|--|--|--|---|
| INVERNO | ESTATE | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.6.Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3. STATO OCCUPATIVO**3.1.Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/11/2022 alla presenza del Sig. *DATO OSCURATO* per il debitore esecutato proprietario *DATO OSCURATO* e del custode, Dott.ssa Margherita Degrassi, si è verificato che l'immobile è libero.

3.2.Esistenza contratti di locazione

Non risultano registrati contratti di locazione nel ruolo di dante causa e aventi ad oggetto l'immobile pignorato, come da comunicazione dell'UT Milano 6 del 11/11/2022

4. PROVENIENZA**4.1.Attuali proprietari**

DATO OSCURATO proprietà dell'immobile per la quota di 1/1 (dal 17/06/2011) in forza di atto di Decreto del Tribunale di Milano in data 17/06/2011 rep. n. 1659, trascritto a Milano 1 il 26/07/2011 ai nn. 48913/32999 (all. 279_2021_Atto di provenienza)

4.2.Precedenti proprietari

DATO OSCURATO CF *DATO OSCURATO* (proprietaria dal 24/04/2007 fino al 17/06/2001 del sub 721, dal 15/04/1980 al 24/04/2007 dell'unità immobiliare che ha originato il precedente) per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo Sala in Milano in data 15/04/1980 rep n. 17370, trascritto a Milano 1 in data 22/04/2022 ai nn. 31630/22006 (all. 279_2021_Elenco sintetico formalità)

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Maria Clementina Binacchi, Notaio in Milano (All. 279_2021 _Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (All. 279_2021_Elenco sintetico formalità) alla data del 07/09/2022 si evince:

5.1.Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno
- **Eventuali note**
Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

Ipoteca giudiziale:

Nessuna

Ipoteca legale:

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/02/2022 rep. 11281 Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Milano derivante da atto esecutivo o cautelare trascritto il 22/04/2022 ai nn. 31630/22006, in favore di CONDOMINIO VIA CUORE IMMACOLATO DI MARIA N. 12/A con sede in Milano, cf. 80326410158, a carico di *DATO OSCURATO* con sede in Alseno (PC), CF *DATO OSCURATO*, titolare della quota di 1/1 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della valutazione di stima

Sezione D: Dai amministratore di Condominio: *DATO OSCURATO* nato a Milano il 21/03/1974, residente a Milano via Corrado II il Salico 10, CF *DATO OSCURATO* con studio a Milano via Bordighera 28. Importo del pignoramento euro 16.439,15 oltre interessi e successive occorrenze

- **Altre trascrizioni**

Decreto di trasferimento immobili del 17/06/2011 rep. 1659 Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Milano derivante da atto giudiziario trascritto il 26/07/2011 ai nn. 48913/32999, in favore di *DATO OSCURATO* con sede in Alseno (PC), CF *DATO OSCURATO*, a carico di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*, titolare della quota di 1/1 di piena proprietà.

Pignoramento del 11/09/2007 rep. 12018/2007 Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Milano derivante da atto esecutivo o cautelare trascritto il 26/09/2007 ai nn. 73897/43337*.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6892 del 28/07/2011 (Restrizione dei beni)

Pignoramento del 02/02/2008 rep. 1496/2008 Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Milano derivante da atto esecutivo o cautelare trascritto il 20/02/2008 ai nn. 10754/6255*.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6893 del 28/07/2011 (Restrizione dei beni)

* incluso Ordine di cancellazione del pignoramento con Decreto di trasferimento immobili del 17/06/2011 rep. 1659

Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni del 28/07/2011 - Registro Particolare 6890 Registro Generale 49918, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1659/1 del 17/06/2011 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 389 del 1993 - Immobili attuali

Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni del 28/07/2011 - Registro Particolare 6891 Registro Generale 49919, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1659/2 del 17/06/2011 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4438 del 1996 - Immobili attuali

Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni del 28/07/2011 - Registro Particolare 6892 Registro Generale 49920, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1659/3 del 17/06/2011

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 43337 del 2007 - Immobili attuali

Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni del 28/07/2011 - Registro Particolare 6893
 Registro Generale 49921, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1659/4 del 17/06/2011
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6255 del 2008 - Immobili attuali

- **Eventuali osservazioni**
 Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è gestito dal Rag. Sarcinella Sergio, con sede in Milano (MI), Viale F.lli Zoia 220, 20152 Milano.

Millesimi di proprietà: 18,10 mq

Millesimi supercondominio: 18,10

Millesimi riscaldamento: 24,35

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate e fornite dall'amministratore in data 01/12/2022 (all. 279_2021_Comunicazione amministratore)

Corpo A

| | |
|---|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione Negozio | € 1.451,65* |
| Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative a Negozio: | € 2.829,94** |
| Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: | € 600,00*** |
| Cause in corso (esclusa la presente): | non pervenute |
| Eventuali problematiche strutturali: | non note |

* derivanti da preventivo 2022/2022

** includono spese insolute: per la gestione 2020_2021 pari a € 1.378,29
 per la gestione 2021_2022 pari a € 1.451,65

Si evidenzia che i conguagli precedenti ammontano a un totale di € 15.057,26

*** sono stati deliberati lavori con il Sismabonus 110% ancora non quantificati;

sono state emesse n. 2 rate di importo € 300,00 cad. per i debiti del condominio progressi

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non note, eccetto quelle eventualmente indicate nel Regolamento condominiale (all. 279_2021_Regolamento condominiale).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (adottato, in forza di delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05.03.2019, approvato con delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14.10.2019) in:

- Nella Tavola R01 fattibilità e prescrizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche l'immobile ricade in classe III _Fattibilità con consistenti limitazioni (Art. 45)
- Nella Tavola R02 Indicazioni urbanistiche l'immobile ricade in TUC – Tessuto urbano consolidato, ARU Ambiti di rinnovamento urbano (Art. 23) - Rigenerazione : Ambiti di rinnovamento urbano
- Nella tavola PR_R03 del PGT_Indicazioni morfologiche l'immobile ricade in zona TUC Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2a) ARU Ambiti di rinnovamento urbano (Art. 23) Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (Art. 23.2.a)
- nella Tav. R06 del PGT Vincoli di tutela e salvaguardia l'immobile ricade in area priva di vincolo
- nella Tav. PR RA AII01 – Carta di sensibilità paesaggistica e dei luoghi l'immobile ricade in Ambito di prevalenza del paesaggio urbano_Giudizio sintetico prevalente (Allegato I del Ddp) classe 2 Sensibilità paesaggistica bassa

Pratiche edilizie

Immobile:

Dalla documentazione acquisita presso l'archivio di via Gregorovius in data 18/10/2022 risulta autorizzata con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 2334 del 05 luglio 1961 per la “costruzione di fabbricato di 9 piani fuori terra ad uso abitazione, negozi e recinzione della proprietà” rilasciata a Immobiliare Vigentino sas in atti 63932/1738/1961
- Licenza Edilizia in variante n. 883 del 16 aprile 1962, in atti 210623/26241/1962 per “sopralzo di un piano a formazione locali ad uso abitazione a variante delle opere autorizzate il 5 luglio 1961” . Inclusi:
 - serie di Tavole del 5 giugno 1961
 - Certificato di collaudo redatto il 22 gennaio 1965, Prot. 10974 drl 1 aprile 1965
 - Relazione di terza visita per Licenza di occupazione PG 287013/43857/1962 del 09 maggio 1968, incluse tavole allegate aggiornate al 09/05/1968
 - Atto di densità edilizia del 19/11/1975 PG 56240/1972, PR 1/529/1972 al n. 1905/1972

Non è presente nel faldone la Licenza di occupazione; è presente dichiarazione di ammissibilità allegata all'Atto di densità edilizia del 19/11/1975 che riporta la dicitura: “...essendosi verificata la condizione della Licenza di costruzione 2334 del 065/07/1961 e solo con riferimento a tale condizione, nulla più osta al rilascio della Licenza di occupazione”

Subalterno oggetto della procedura:

Dalla documentazione acquisita presso l'archivio di via Gregorovius in data 18/10/2022 risulta autorizzato con le seguenti pratiche edilizie:

DIA n. 10072/2006 del 13/12/2006, PG 1156697/2006, richiesta da *DATO OSCURATO* per opere di Manutenzione straordinaria: "Rifacimento dei locali per l'attività di bar-tavola fredda. Formazione di bagno per disabili con disimpegno e ripostiglio in quota da realizzare con tavolati. Formazione di nuovi pavimenti e rivestimenti. Adeguamento dell'impianto idraulico ed elettrico".

Incluso:

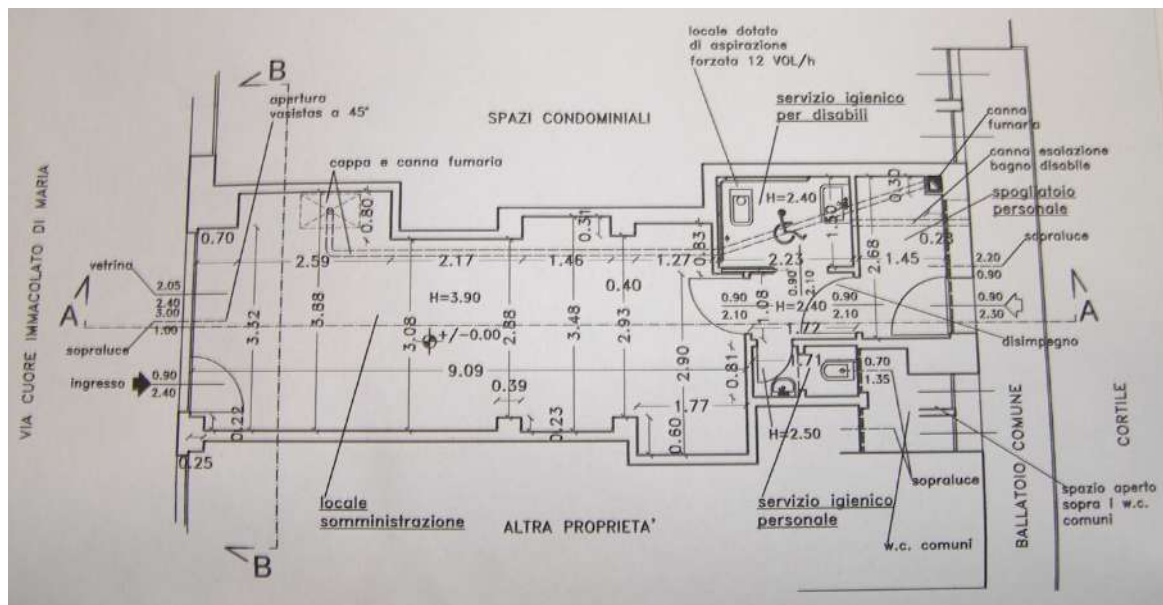
- Relazione tecnica di asseverazione
- Benestare rilasciato da ASL n. 4 Milano del 18/10/2006
- Tav. 1 Estratto aerofotogrammetrico
- Tav. 2 pianta piano terra e piano in quota Stato di fatto – Comparativo – Progetto
- Dichiarazione fine lavori del 24/04/2007 PG 388.811/2007-0 e dichiarazione di conformità delle opere al progetto
- Ricevuta di avvenuta Denuncia di variazione del 24/04/2007

7.1. Conformità edilizia:

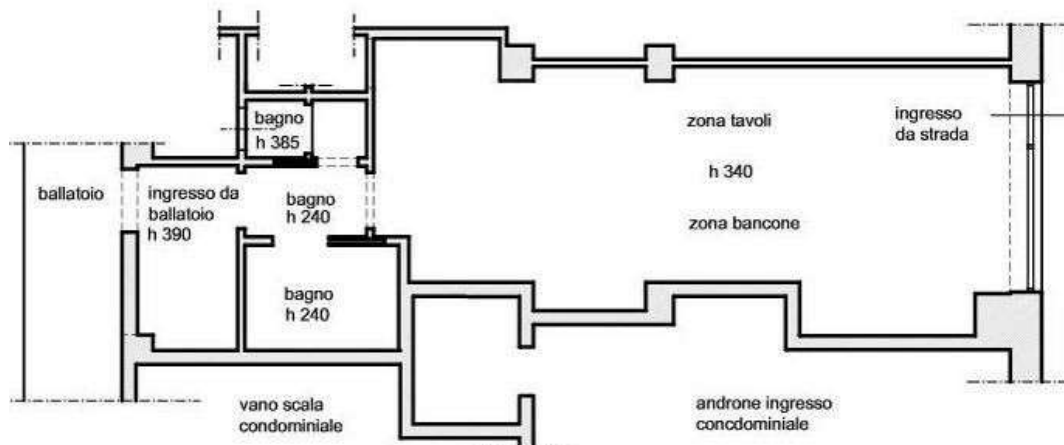
Conformità edilizia: Negozi

Lo **stato di fatto** rilevato del Negozi, alla data del sopralluogo, risulta:

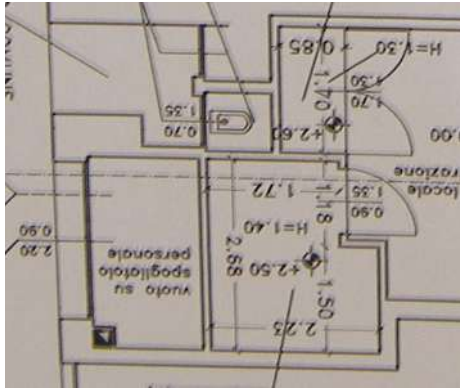
CONFORME alle tavole grafiche allegate alla DIA n. 10072/2006 del 13/12/2006



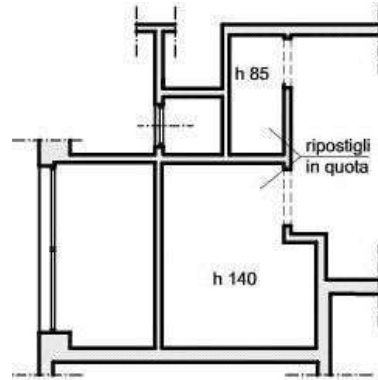
PLANIMETRIA LICENZIATA Negozi DIA n. 10072/2006 del 13/12/2006



Planimetria stato di fatto Negozi



PLANIMETRIA LICENZIATA Ripostiglio in quota DIA n. 10072/2006 del 13/12/2006



Planimetria stato di fatto ripostiglio in quota

Conformità edilizia: Vano cantina

Lo **stato di fatto** rilevato della cantina, alla data del sopralluogo, risulta:

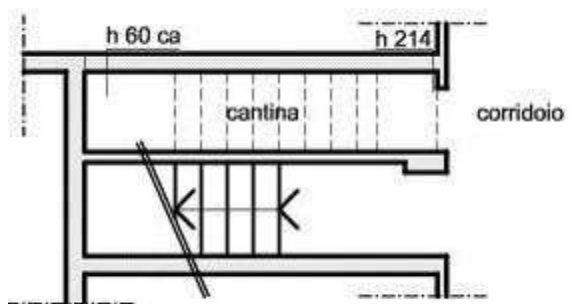
NON CONFORME alle tavole grafiche allegate alla Licenza edilizia n. 2334 del 05 luglio 1961 causa mancato disegno della cantina nel vano sotto scala nella planimetria allegata alla Licenza edilizia. Si evidenzia inoltre che in detta planimetria la scala risulta disegnata con senso di salita inverso rispetto allo stato di fatto.

La sottoscritta ha inoltre verificato che nell'atto di vendita al precedente proprietario la scala risulta parimenti disegnata con senso di salita inverso e la cantina identificato nel sottoscala in posizione speculare rispetto allo stato di fatto: si presume un errore grafico nel disegno della scala.

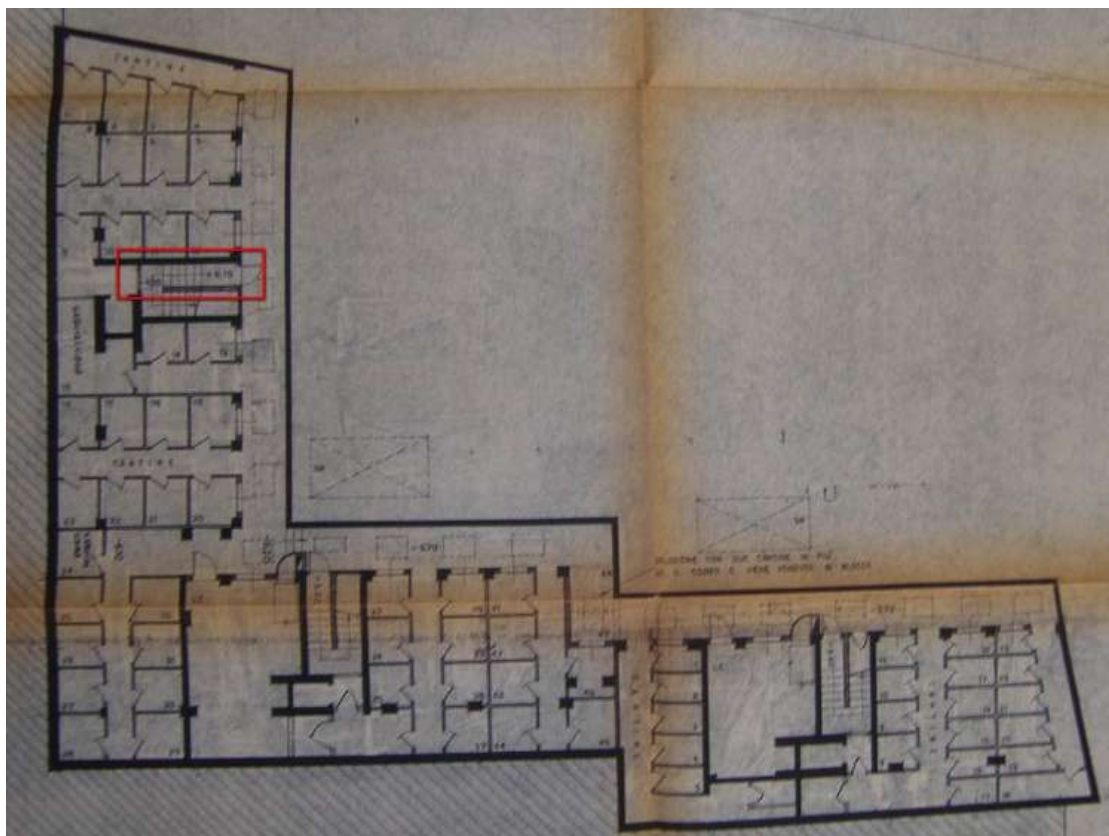
Le difformità sono regolarizzabili mediante:

In via cautelativa la sottoscritta ritiene di redarre una pratica edilizia a sanatoria che attesti lo stato dei luoghi.

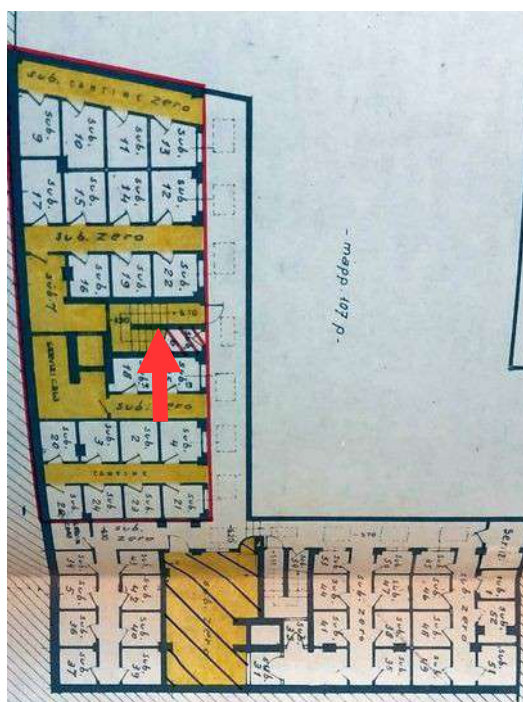
Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 2.500,00 euro, oltre sanzione € 1.000,00, salvo diversa determinazione degli uffici competenti



Planimetria stato di fatto cantina



Planimetria secondo interrato allegata alla Licenza edilizia n. 2334 del 05 luglio 1961



Planimetria secondo interrato allegata al rogito Notaio Paolo Sala del del 15 aprile 1980, rep. 17370

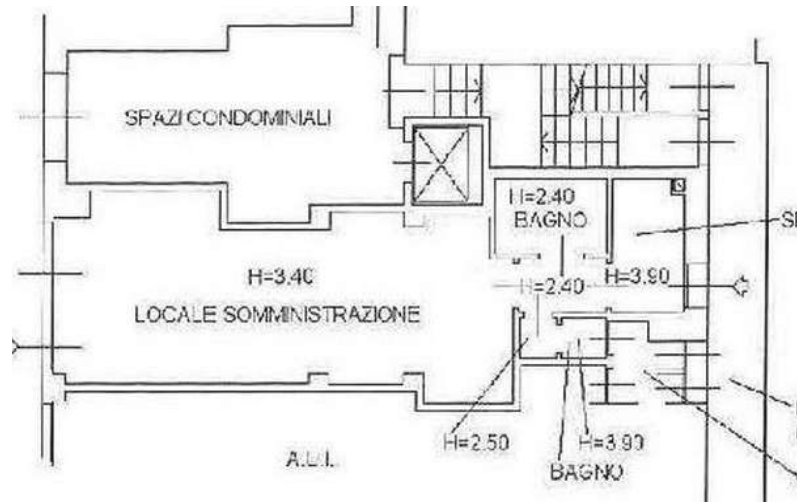
7.2. Conformità catastale

CORPO A

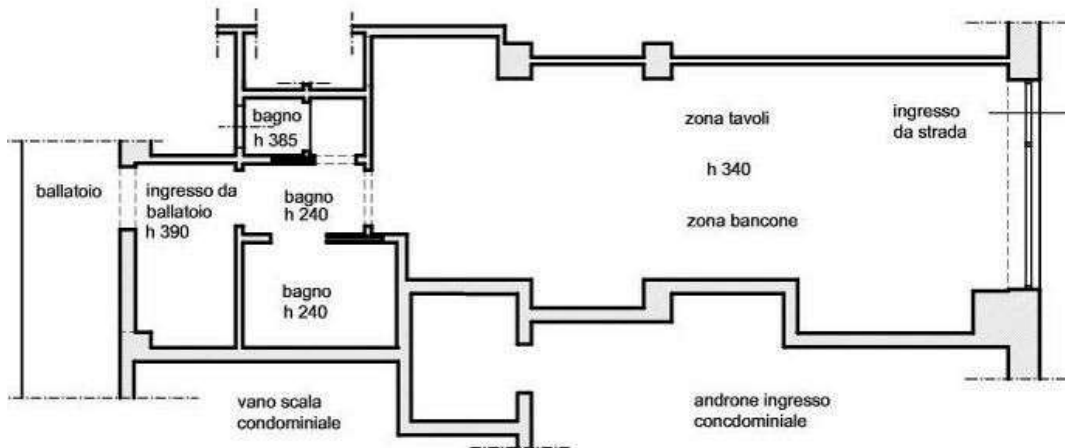
Negozi

Lo stato di fatto rilevato del Negozi, alla data del sopralluogo, risulta:
CONFORME alla planimetria catastale

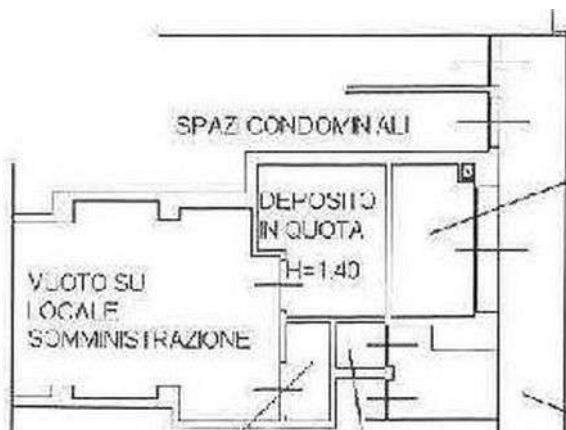
Si evidenzia una inesattezza di quota del deposito al piano soppalco (h 84), oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.



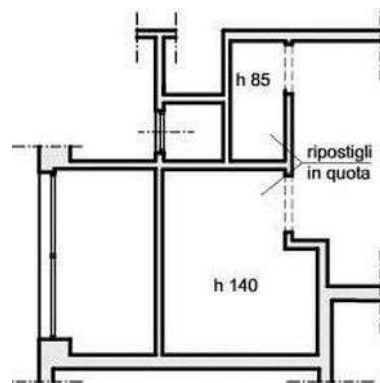
Planimetria catastale negozio



Planimetria stato di fatto negozio



Planimetria catastale ripostiglio in quota



Planimetria stato di fatto ripostiglio in quota

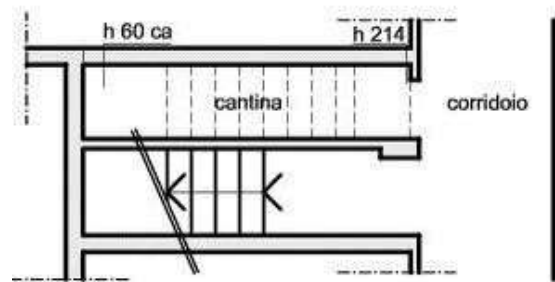
Cantina

Lo stato di fatto rilevato della cantina, alla data del sopralluogo, risulta:

CONFORME alla planimetria catastale



Planimetria catastale cantina



Planimetria stato di fatto cantina

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta allegata alla PE edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 72150:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Negozio | mq | 48,00 | 100% | 48,00 |
| Vano cantina | mq | 4,21 di cui 1,06 > 1,50 h | 25% di 1,06 | 0,26* |
| | | 52,21 mq lordi | | 48,26 mq commerciali |

* La superficie del piano cantina viene conteggiata per la parte con $h \geq 1,50$ mt

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di Negozio

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8. STIMA

8.1.Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato, che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede del sopralluogo effettuato in data 14/11/2022

Corpo A - Negozio

Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Novembre 2022

| località | tipologia | mq | Prezzo tot. richiesta | Prezzo unitario decurtato 10% | euro/mq |
|---|------------------|-----------|------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Locale commerciale piazza Chiamadio | PT/S1/soppalco | 160 | 290.000,00 | 261.000,00 | 1.632,00 |
| Locale commerciale via Ripamonti 132 | piano terra | 160 | 180.000,00 | 162.000,00 | 1.012,00 |
| Locale commerciale via Chopin 111 | PT/S1 | 340 | 790.000,00 | 711.000,00 | 2.091,00 |
| Locale commerciale via Francesco Pizzi | PT/S1 D1 | 51 | 279.000,00 | 251.100,00 | 4.923,00 |
| Locale commerciale via Ripamonti | PT | 43 | 258.000,00 | 232.200,00 | 5.400,00 |
| Locale commerciale via Ripamonti | PT | 192 | 450.000,00 | 405.000,00 | 2.110,00 |
| Locale commerciale via Ripamonti | PT | 265 | 590.000,00 | 531.000,00 | 2.400,00 |
| Locale commerciale via Ripamonti 219 | PT | 40 | 150.000,00 | 135.000,00 | 3.375,00 |
| Locale commerciale via Ruggero Bonghi | PT | 160 | 370.000,00 | 333.000,00 | 2.081,00 |
| Locale commerciale via Giovanni da Cermentate | PT | 140 | 299.000,00 | 269.100,00 | 1.922,00 |

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

“Negozzi” da €/mq 1.000,00 e €/mq 5.400,00

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Il semestre 2021

Comune: Milano

Zona: D18/Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,00 / prezzo max. 11,70 (Euro/mq x mese)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Codice zona: D18

Microzona: 40

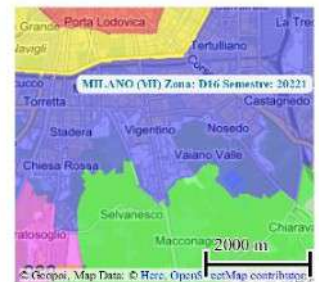
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | Normale | 400 | 600 | L | 2 | 3,6 | L |
| Negozi | Normale | 1000 | 2000 | L | 6 | 11,7 | L |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Risultato interrogazione O.M.I.

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è: "Negozio" compresi tra 1.000,00 e 5.400,00 euro/mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- + livello di piano
- + orientamento
- + distribuzione interna
- + discreto stato di manutenzione del subalterno
- scarso stato di manutenzione della cantina
- medio stato di manutenzione del contesto
- medio stato di manutenzione delle parti comuni
- + unità accessibile ai disabili

- + area a verde interna
- + buona disponibilità di servizi
- + media disponibilità collegamenti
- + conformità edilizia e catastale negozio
- difformità edilizia cantina

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Negozio: 2.200,00 €/mq

8.2.Valutazione

| Destinazione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq | Valore complessivo |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| Negozio con vano cantina | C1 | 48,26 | € 2.200,00 | € 106.172,00 |
| | | 48,26 | € 2.200,00 | € 106.172,00 |

Valore complessivo Lotto 1 Negozio: **€ 106.172,00**

8.3.Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

| | |
|--|--|
| Valore lotto 001 | € 106.172,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: | - € 5.308,60 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative (vedi punto 7) | - € 3.500,00 |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6) | - € 3.430,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto arrotondato | € 90.503,40 € 90.000,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore) | € 72.402,72 arrotondato € 72.000,00 |
| NB: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione | |

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

- Difformità edilizia cantina: il vano cantina è posto nel sottoscala di scala comune. Lo stesso:
 - nella planimetria allegata agli atti di fabbrica non risulta identificato;
 - nella planimetria catastale Prot. n. MI0374866 del 24/04/2007 risulta identificato nel sottoscala condominiale comune come da stato di fatto;
 - nella planimetria allegata all'atto di vendita al precedente proprietario, Vanda Cavallaro, la scala risulta disegnata con senso di salita inverso e la cantina identificata nel sottoscala in posizione speculare rispetto allo stato di fatto: si presume un errore grafico nel disegno della scala
 - nella planimetria catastale del subalterno 6 che ha originato l'attuale, presentata in data 10/04/1980, la scala risulta parimenti disegnata con senso di salita inverso e la cantina identificata nel sottoscala in posizione speculare rispetto allo stato di fatto: si presume il medesimo errore grafico nel disegno della scala→ pratica edilizia in sanatoria
- Il bene risulta attrezzato e arredato a uso bar caffetteria: la presente valutazione si riferisce alla sola porzione immobiliare priva di arredi

Il sottoscritto Arch. Elena Cao dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica.

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

Con ossequio

Milano li 08/12/2022

l'Esperto Nominato

Elena Cao

ALLEGATI

1. 279_2022_APE
2. 279_2022_Atto di pignoramento immobiliare
3. 279_2022_Atto di provenienza_Notaio Sala_15aprile1980
4. 279_2022_279_2022_Decreto di trasferimento
5. 279_2022_Elenco sintetico formalità
6. 279_2022_Estratto mappa
7. 279_2022_Nota Decreto trasferimento immobili
8. 279_2022_Nota Trascrizione Pignoramento
9. 279_2022_Planimetria catastale attuale
10. 279_2022_Planimetria catastale subalterno precedente
11. 279_2022_Pratiche edilizie
12. 279_2022_Prospecto tabelle Origine Tradizione SRL
13. 279_2022_Regolamento condominiale
14. 279_2022_Relazione notarile
15. 279_2022_Risposta Contratti di locazione
16. 279_2022_Visura storica catastale
17. 279_2022_Perizia privacy
18. 279_2022_Attestato invio stima alle parti