

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO**

contro: 

N° Gen. Rep. **1058/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Beato Angelico N. 24 - Milano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozio[C1]

Dati Catastali: foglio 357, particella 345, subalterno 6

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Ufficio[A10]

Dati Catastali: foglio 357, particella 345, subalterno 702

2. Stato di possesso

Beni: Via Beato Angelico N. 24 - Milano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Disabitato; presente contratto di locazione anteriore al pignoramento

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Beato Angelico N. 24 - Milano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Unità posta al P.T

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Unità posta al P.T

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Beato Angelico N. 24 - Milano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Beato Angelico N. 24 - Milano (MI)

Lotto: 001



Corpo: A
Altri comproprietari non esegutati: nessuno
Lotto: 002
Corpo: A
Altri comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Beato Angelico N. 24 - Milano (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: Nessuna risultante dai RR.II
Lotto: 002
Corpo: A
Misure Penali: Nessuna risultante dai RR.II

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Beato Angelico N. 24 - Milano (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 002
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Beato Angelico N. 24 - Milano (MI)

Lotto: 001

Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 35.000,00

Prezzo da occupato quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 28.000,00

Lotto: 002

Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 124.000,00

Prezzo da occupato quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 99.200,00



Beni in Milano (MI)
Località/Frazione
Via Beato Angelico N. 24 - Milano (MI)

la seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

PREMESSE:

Trattasi di N. 2 immobili facenti parte del medesimo fabbricato condominiale ubicato in Milano in Via Beato Angelico n. 24 con accesso principale da Via Briosi e precisamente di N. 1 Ufficio (A/10) e di N.1 negozio (C/1) ubicati al Piano T del fabbricato; pertanto la scrivente, viste le caratteristiche delle varie unità, ritiene formare N. 2 LOTTI come segue:

LOTTO: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A Identificativo corpo:****Negozio [C1] sito in Milano, Via Beato Angelico N. 24**

Il negozio è posto al piano terra del fabbricato, con accesso da Via Briosi e dall'interno del fabbricato, ed è risultato composto, al momento del sopralluogo, da un locale ad una luce sul quale è stato realizzato un soppalco con struttura metallica, accessibile tramite scaletta metallica.

L'unità immobiliare non è dotata di cantina/solaio di proprietà.

L'unità non è dotata di servizio igienico interno.

Si riporta, come appreso dal Sig. [REDACTED] della [REDACTED] eseguita, che in uso al negozio vi è un gabinetto condominiale sito nel cortile interno del fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] per proprietà per 1/1;

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria per 1/1.

Negozio: Fg. 357, Mapp. 345, Sub. 6, Cat C/1, classe 8, Zona cens. 2- consistenza 18 mq, Sup. Catastale 20 mq; Rendita € 832,94 – VIA BEATO ANGELICO n. 24 piano: T;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 15/07/1981 protocollo n. MI1052889 in atti dal 17/11/2009 Rettifica Classamento (n. 7032.1/1981);
- Variazione del 15/07/1981 protocollo n. MI0613610 in atti dal 29/06/2007 Istanza N.



535744/07 (n. 7032.1/1981);

- Variazione del 15/07/1981 protocollo n. MI0541033 in atti dal 08/06/2007 ISTANZA N. 455648/07-Variazione Di Classamento (n. 7032.1/1981);
- Variazione del 15/07/1981 in atti dal 30/10/1994 ALTRE VAR, (n. 7032/1981);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'unità da nord come da scheda:

parti comuni, proprietà di terzi, Via Briosi, proprietà di terzi, (in capo all'esecutata-lotto 002).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (04/11/2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/07/1981, a meno della seguente modifica:

- realizzazione di un soppalco con struttura metallica, accessibile tramite scala in metallo, per l'intera superficie del locale.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 15/07/1981, visura catastale, estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona 3 - Piola-Argonne - periferica ad est della città.

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi limitati; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e commerciale

Principali collegamenti pubblici: buona la presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie che lo collegano al centro (autobus linee 53, 38, 54, 90, 91 e 93 e tram linea 5) e sotterraneo con la fermata della M2 Piola la più prossima.

Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza di servizi, negozi, banche, supermercati e spazi verdi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi corpo: A

Negozio [C1] sito in Milano, Via Beato Angelico N. 24

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/11/2016 con il Custode nominato nella persona dell'Avv. Valentina Odero e con il Sig. [REDACTED] quale [REDACTED] della società debitrice.

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, disabitato con presenza di alcuni beni mobili.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 07/03/2017, è risultato esservi, per l'immobile in oggetto un contratto di locazione, anteriore alla data del pignoramento, Dante causa l'esecutata, [REDACTED] [REDACTED] registrato c/o l'Ufficio di Milano 1 come segue:
 - Contratto di locazione di immobile strumentale da adibirsi ad uso esclusivo commerciale, del 20/08/2007 N. 8781 serie 3t - locazione a favore della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] valido dal 20/08/2007 al 20/08/2012 – corrispettivo annuo di Euro 30.000,00.

(Verbale di sopralluogo, all. N.1- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti + contratto di locazione ricevuto dall'Agenzia, all. N.5)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 26/03/2017, si riporta quanto segue:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
Negozio [C1] sito in Milano, Via Beato Angelico N. 24**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione a Milano 1: in data 04/12/2009 ai nn. 69947/14598 relativa ad **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Milano in data 03/12/2009, Rep nn. 194787/20911, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c. f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili oggetto della presente, identificati al fg. 357, mapp. 345, sub. 6 e sub. 702.
Importo capitale: € 150.000,00
Importo complessivo: € 255.000,00
Tasso interesse annuo 2,75%
Durata anni 5;

Note: nella relativa Nota di iscrizione la società [REDACTED] viene erroneamente indicata come società [REDACTED]

Iscrizione a Milano 1: in data 05/12/2014 ai nn. 61833/9452 relativa ad **Ipoteca Giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo** emessa dal Tribunale di Milano in data 21/10/2014, Rep n. 28200, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] c. f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili oggetto della presente, identificati al fg. 357, mapp. 345, sub. 6 e sub. 702.
Importo capitale: € 280.000,00
Importo complessivo: € 280.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/04/2015 rep.



n. 1244 promosso da [REDACTED]
 [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf. 00053810149, Trascritto a Milano 1 in data 18/05/2015 ai nn. 25991/18561, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto, identificati al fg. 357, mapp. 345, sub. 6 e sub. 702.

(Trascrizione atto di Pignoramento, all. N.1)

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Si riporta inoltre il seguente Pignoramento, posteriore a quello oggetto della presente procedura, trascritto sui beni oggetto della presente relazione:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/01/2016 rep. n. 1093 promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf. [REDACTED] Trascritto a Milano 1 in data 09/03/2016 ai nn. 13910/9425, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto, identificati al fg. 357, mapp. 345, sub. 6 e sub. 702.

(Nota di Trascrizione, all. N.4)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Effettuato dalla scrivente.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Negozio [C1] sito in Milano, Via Beato Angelico N. 24

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore di condominio, Studio [REDACTED] la situazione debitoria per l'immobile in capo al debitore per l'anno in corso e per l'anno precedente (ex art. 63 disp.att. c.c.), le spese medie condominiali annue, copia del regolamento di condominio, millesimi di proprietà, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali spese condominiali scadute ed insolite con riferimento a tutti i condomini morosi ed eventuali cause in corso.

Spese di gestione condominiale:

Spese medie annue: Euro 800,00 circa (come desunte dai riparti ricevuti).

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutata con il Condominio, come da comunicazione mail con consuntivo (ai quali si rimanda), ricevuti dall'amministratore in data 03/03/2017, come segue:

Spese scadute:

- Consuntivo di Gestione Ordinaria 2015/2016: Euro 800,00 (escluse spese individuali)

L'Amministratore riporta inoltre che è in corso la riqualificazione della centrale termica e installazione dei contabilizzatori di calore e termovalvole (non inserite nella proprietà in quanto chiusa ma lavoro da completare) e che nel corso dell'assemblea ordinaria tenutasi il 28/02/17 il condominio ha nominato un nuovo amministratore, Dott. [REDACTED]

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda.



(comunicazione mail con documentazione allegata + Regolamento di Condominio ricevuti dall'amministrazione, all. N.5)

Millesimi di proprietà unità: 42,08 (come da tabelle).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Unità a piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla

Attestazione Prestazione Energetica: assente al momento del sopralluogo.

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato, è risultato sprovvisto, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 26/03/2017, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasformazione di società, a rogito Notaio ██████████ di Milano in data 02/07/2010, rep. 195629/21377, **Trascritto a Milano 1 in data 12/07/2010 ai nn. 41852/26620;** atto con il quale la società ██████████ c.f. ██████████ si è trasformata nell'attuale società ██████████ c.f. ██████████

(nota di trascrizione, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

6.2.1. alla società ██████████ la piena proprietà del bene in oggetto pervenne dalla Sig. ra ██████████ per compravendita con atto a rogito Notaio ██████████ di Milano in data 03/07/2007 rep.191663/19275, **trascritto a Milano 1 il 20/07/2007 ai nn. 56018/31057 di repertorio.**

In atto si legge quanto segue:

" 1) La Signora ██████████ dichiara di vendere alla Società '██████████' ██████████ che, come sopra rappresentata, acquista: NOMINATIVAMENTE In Comune di Milano, nello stabile condominiale sito in Via Beato Angelico n. 24, porzione immobiliare ad uso negozio, avente accesso principale da Via Giovanni Briosi e accesso secondario da Via Beato Angelico n. 24 costituita da un vano al piano terreno, censita al Catasto Fabbricati di Milano come segue: Fg. 357 - mapp. 345 sub. 6 - Via Beato Angelico n. 24 - P. T. - z.c. 2 - cat. C/1 - cl. 8 - mq. 18 - R.C. Euro 832,94= in esito alla denuncia di variazione registrata all'U.T.E. di Milano in data 15 luglio 1981 al n. 7032".

Prezzo stipulato per la vendita Euro 55.000,00



Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperito in Conservatoria e nota di trascrizione, all. N.2)

6.2.2. alla Sig. ra [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto pervenne dal Sig. [REDACTED] in forza di Decreto di Trasferimento immobili del 30/05/2005 rep.1337/2005, trascritto a Milano 1 il 23/06/2005 ai nn.45238/24931 di repertorio;

6.2.3. al Sig. [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto pervenne, per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni unitamente alla moglie [REDACTED] dai Sigg. ri [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 20/07/1981 rep.195312/19100, trascritto a Milano 1 il 27/07/1981 ai nn.29475/23663 di repertorio;

6.2.4. successivamente con scrittura privata autenticata in data 05/03/1987 rep.44157 dal Notaio [REDACTED] di Milano, trascritta a Milano 1 il 26/03/1987 ai nn. 16700/11874 di repertorio, la Sig. ra [REDACTED] ha ceduto la sua quota di proprietà (pari ad 1/2) al marito Sig. [REDACTED] che l'ha acquistata in regime di separazione dei beni, diventando così pieno ed esclusivo proprietario.

(note di trascrizioni, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata di Milano per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:

- ◆ Nulla Osta rilasciato in data 19/01/1932 con Atti n. 160600/1931 al Sig. [REDACTED] per costruzione di Fabbricato ad uso abitazione in Via Beato Angelico n. 24;
- ◆ Licenza di Occupazione N. 230, Atti n. 189916/37953-1933, rilasciata in data 23/02/1934 al Sig. [REDACTED] per lo stabile sito in Via Beato Angelico n. 24, vista la suddetta licenza.

(Istanza Accesso atti Comune Settore Edilizia Privata; Nulla Osta del 19/01/1932 con Atti n. 160600/1931 + stralcio tipi grafici significativi; Licenza di Occupazione N. 230 con Atti n. 189916/37953-1933 del 23/02/1934, all. N.3)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

Identificativo corpo: A

Negozio [C1] sito in Milano, Via Beato Angelico N. 24

Alla data del sopralluogo (04/11/2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/07/1981 ed ai tipi grafici allegati ai titoli autorizzativi, a meno della seguente modifica:

- realizzazione di un soppalco con struttura metallica, accessibile tramite scala in metallo, per l'intera superficie del locale.

Per la difformità riscontrata, l'eventuale futuro acquirente potrà presentare una pratica edilizia per rimuovere la porzione di soppalco non licenziata.

Tali documentazioni, comprese di oblazione, opere edili e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 4.000,00.



L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azionato in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II) – Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2).

Descrizione: di cui al Punto A

L'immobile oggetto della presente relazione si trova in area periferica ad est della città, in via Beato Angelico N.24, facente parte di un fabbricato condominiale d'epoca realizzato all'inizio degli anni '30.

La zona a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente presenza di servizi, negozi, banche, supermercati e spazi verdi; buona la presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie che lo collegano al centro (autobus linee 53, 38, 54, 90, 91 e 93 e tram linea 5) e sotterraneo con la fermata della M2 Piola la più prossima.

L'ingresso al fabbricato avviene dalla Via Beato Angelico mediante portone pedonale con struttura in ferro verniciato colore rosso scuro e vetro.

L'edificio, privo di portineria e dotato vano ascensore, è composto da cinque piani fuori terra compreso il piano terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine e ad un piano sottotetto con coperture a falde; le strutture dell'edificio sono in muratura portante, le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore beige/ocra con presenza di modanature ed elementi decorativi alle finestre di colore bianco; i balconi hanno struttura in muratura e parapetti in muratura lavorata del medesimo colore della facciata; la zoccolatura per tutto il piano terra, adibito a negozi, è in intonaco fugato sempre di colore beige/ocra.

Il fabbricato condominiale complessivamente si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

L'immobile oggetto della presente è posto al piano terra del fabbricato, con accesso principale (vetrina) da Via Briosi e secondario dall'interno del fabbricato, ed è risultato composto, al momento del sopralluogo, da un locale ad una luce sul quale è stato realizzato un soppalco con struttura metallica, accessibile tramite scaletta metallica.

L'unità immobiliare non è dotata di cantina/solaio di proprietà.

L'unità non è dotata di servizio igienico interno.

Si riporta, come appreso dal Sig. Rizzo, Amministratore Unico della Bonifacio Srl, eseguita, che in uso al negozio vi è un gabinetto condominiale sito nel cortile interno del fabbricato.

Altezza interna utile locale sotto soppalco 2,50 mt circa.

Stato di manutenzione generale: nella norma

Condizioni Generali dell'immobile: sufficienti seppur necessitando di manutenzione negli impianti e nelle finiture

Caratteristiche descrittive Sub. 6

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione sufficiente, seppur necessitando di ammodernamenti negli impianti e nelle finiture.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp.



elettrico ecc..) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	finitura: stabilitura e mani di pittura + soletta in legno per il piano soppalco condizioni: sufficienti
<i>Pareti (interne):</i>	finiture: intonaco + mani di pittura condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	Rivestimento in parquet di tipo laminato; ubicazione: soppalco condizioni: sufficienti Rivestimento in piastrelle di ceramica; ubicazione: locale P.T condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente per i serramenti della vetrina fronte strada materiale: in alluminio ottonato con vetri doppi + saracinesca in alluminio a protezione; condizioni: sufficienti tipologia: ante a vasistas per i serramenti al piano soppalcato materiale: serramenti in alluminio ottonato con vetri doppi + griglie in ferro a protezione; condizioni: sufficienti
<i>Porta ingresso dal fabbricato:</i>	tipologia: ad anta singola a battente in legno; condizioni: modeste
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia ed in parte a vista, condizioni: NON a norma; Certificazioni: NON rinvenute;
<i>Idrico (impianto):</i>	assente l'unità non è dotata di servizio igienico interno.
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	assente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Centralizzato diffusori: a caloriferi condizioni: sufficienti
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	presente predisposizione a split
<i>Rivestimento facciate (componente edilizia):</i>	Facciate aintonacate e tinteggiate di colore beige/ocra con presenza di modanature ed elementi decorativi alle finestre di colore bianco; la zoccolatura per tutto il piano terra, adibito a negozi, è in intonaco fugato sempre di colore beige/ocra. condizioni: nella norma Balconi: struttura in muratura e parapetti in muratura lavorata del medesimo colore della facciata; condizioni: nella norma



Portone di ingresso al fabbricato: tipologia: anta doppia a battente con struttura in ferro verniciato
 colore rosso scuro e vetro
 condizioni: sufficiente

Scala condominiale (componente edilizia): tipologia: a doppia rampa
 rivestimento gradini: in graniglia
 Condizioni: sufficienti

Portineria: assente

Ascensore: presente

Servoscala: assente

Stato di conservazione interna del bene: sufficiente seppur necessitando di manutenzione negli impianti.

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: nella norma

Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 20 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale lorda mq circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda mq circa
Unità Imm. P. T	sup lorda di pavimento	20,00	100%	20,00
		20,00		20,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.



E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

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 lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona, borsino immobiliare, catasto di Milano, conoscenze personali nel settore;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016 piazza di Milano, zona Argonne-Corsica-Piola.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto), con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale e con le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi: LOTTO 001**A: Unità immobiliare sub. 6**

Stima sintetica comparative parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità P.T	20,00	€ 2.100,00	€ 42.000,00
TOT			€ 42.000,00

Valore corpo	€ 42.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.000,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: SUB. 6		20,00	€ 42.000,00	€ 42.000,00

La scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali: - € 2.100,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (riferite al solo consuntivo per il 2015/2016): - € 800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € -4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.100,00
Arrot. € 35.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero": € 35.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato": € 28.000,00



LOTTO: 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A Identificativo corpo:****Ufficio [A10] sito in Milano, Via Beato Angelico N. 24**

L'unità è posta al piano terra del fabbricato, con accesso da Via Briosi e dall'interno del fabbricato, ed è risultata composta, al momento del sopralluogo, da due vani, oltre a sopralpoco e servizio al piano terreno, con annesso vano di cantina al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

██████████ per proprietà per 1/1;

Cod. Fiscale: ██████████

Comproprietari non esecutati:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Infestazione:**

██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ proprietaria per 1/1.

Ufficio: Fg. 357, Mapp. 345, Sub. 702, Cat A/10, classe 5, Zona cens. 2- consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 60 mq; Rendita € 2.123,93- VIA BEATO ANGELICO n. 24 piano: T-S1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel Classamento del 02/03/2009 protocollo n. MI0169446 in atti dal 02/03/2009 Variazione Di Classamento (n. 14553.1/2009);
- Variazione della Destinazione del 29/02/2008 protocollo n. MI0188520 in atti dal 29/02/2008 Negozio - Ufficio (n. 14770.1/2008);
- Variazione nel Classamento del 27/09/2007 protocollo n. MI0816156 in atti dal 27/09/2007 Variazione di Classamento (n. 66051.1/2007);
- Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 27/09/2006 protocollo n. MI0567596 in atti dal 27/09/2006 Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 61560.1/2006);
- Variazione del 05/08/1986 protocollo n. 600785 in atti dal 18/07/2002 Istanza N.597187/02 (n. 34939.1/1986).

Precedenti identificativi: il Sub. 702 nasce dalla Variazione della Destinazione del 29/02/2008 protocollo n. MI0188520 in atti dal 29/02/2008 Negozio-Ufficio (n. 14770.1/2008) del Sub. 29, il quale deriva dalla denuncia di variazione registrata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Catasto Fabbricati, in data 27 settembre 2006 al n. MI0567596 di prot., presentata per diversa distribuzione degli spazi interni, in sostituzione della precedente denuncia di variazione registrata il 5 agosto 1986 al n. 34939, presentata per fusione delle unità immobiliari già identificate con i subb. 23 e 24, che derivavano dai subb. 4 e 5, a loro volta variati dalle schede registrate il 15 luglio 1981 ai nn. 7033 e 7034.

Coerenze dell'unità da nord come da scheda:

proprietà di terzi, cortile comune a parti comuni, proprietà di terzi (in capo all'esecutata-lotto 001), Via Briosi, condominio di Via Beato Angelico n. 22.



Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze della cantina da nord come da scheda:

Via Beato Angelico, parti comuni, cantina di terzi, condominio di Via Beato Angelico n. 22.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (04/11/2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 29/02/2008, a meno della seguente modifica:

- il soppalco con struttura metallica, accessibile tramite scala a chiocciola in metallo, occupa l'intera superficie del locale anziché quella rappresentata nella scheda, minore e pari a meno della metà del locale.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 29/02/2008, schede precedenti, visura catastale, estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona 3- Piola-Argonne - periferica ad est della città.

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi limitati; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e commerciale

Principali collegamenti pubblici: buona la presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie che lo collegano al centro (autobus linee 53, 38, 54, 90, 91 e 93 e tram linea 5) e sotterraneo con la fermata della M2 Piola la più prossima.

Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza di servizi, negozi, banche, supermercati e spazi verdi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi corpo: A

Ufficio [A10] sito in Milano, Via Beato Angelico N. 24

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/11/2016 con il Custode nominato nella persona dell'Avv. Valentina Odero e con il Sig. [REDACTED] quale [REDACTED] della società debitrice.

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, disabitato con presenza di alcuni beni mobili.

- ✓ Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 07/03/2017, non risultano contratti di locazione/comodato in essere per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.

(Verbale di sopralluogo, all. N.1 - ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 26/03/2017, si riporta quanto segue:

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

Ufficio [A10] sito in Milano, Via Beato Angelico N. 24

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione a Milano 1: in data 04/12/2009 ai nn. 69947/14598 relativa ad **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Milano in data 03/12/2009, Rep nn. 194787/20911, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c. f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili oggetto della presente, identificati al fg. 357, mapp. 345, sub. 6 e sub. 702.

Importo capitale: € 150.000,00

Importo complessivo: € 255.000,00

Tasso interesse annuo 2,75%

Durata anni 5;

Note: nella relativa Nota di iscrizione la società [REDACTED] viene erroneamente indicata come società [REDACTED]

Iscrizione a Milano 1: in data 05/12/2014 ai nn. 61833/9452 relativa ad **Ipoteca Giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo** emessa dal Tribunale di Milano in data 21/10/2014, Rep n. 28200, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] c. f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili oggetto della presente, identificati al fg. 357, mapp. 345, sub. 6 e sub. 702.

Importo capitale: € 280.000,00

Importo complessivo: € 280.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/04/2015 rep. n. 1244 promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf. [REDACTED] **Trascritto a Milano 1 in data 18/05/2015 ai nn. 25991/18561**, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto, identificati al fg. 357, mapp. 345, sub. 6 e sub. 702.

(Trascrizione atto di Pignoramento, all. N.1)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Si riporta inoltre il seguente Pignoramento, posteriore a quello oggetto



della presente procedura, trascritto sui beni oggetto della presente relazione:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/01/2016 rep. n. 1093 promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf. [REDACTED] Trascritto a Milano 1 in data 09/03/2016 ai nn. 13910/9425, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto, identificati al fg. 357, mapp. 345, sub. 6 e sub. 702.

(Nota di Trascrizione, all. N.4)

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Effettuato dalla scrivente.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Ufficio [A10] sito in Milano, Via Beato Angelico N. 24

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore di condominio, Studio [REDACTED] la situazione debitoria per l'immobile in capo al debitore per l'anno in corso e per l'anno precedente (ex art. 63 disp.att. c.c.), le spese medie condominiali annue, copia del regolamento di condominio, millesimi di proprietà, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi ed eventuali cause in corso.

Spese di gestione condominiale:

Spese medie annue: Euro 1.800,00 circa (come desunte dai riparti ricevuti).

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutata con il Condominio, come da comunicazione mail con consuntivi (ai quali si rimanda), ricevuti dall'amministratore in data 03/03/2017, come segue:

Spese scadute:

- Consuntivo di Gestione Ordinaria 2015/2016: Euro 1.800,00 (escluse spese individuali)

L'Amministratore riporta inoltre che è in corso la riqualificazione della centrale termica e installazione dei contabilizzatori di calore e termovalvole (non inserite nella proprietà in quanto chiusa ma lavoro da completare) e che nel corso dell'assemblea ordinaria tenutasi il 28/02/17 il condominio ha nominato un nuovo amministratore, Dott. [REDACTED]

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda.

(comunicazione mail con documentazione allegata + Regolamento di Condominio ricevuti dall'amministrazione, all. N.5)

Millesimi di proprietà unità: 94,13 (come da tabelle).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: unità a piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla

Attestazione Prestazione Energetica: assente al momento del sopralluogo.

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato, è risultato



sprovvisto, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 26/03/2017, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasformazione di società, a rogito Notaio ██████████ in data 02/07/210, rep. 195629/21377, **Trascritto a Milano 1 in data 12/07/2010 ai nn. 41852/26620**; atto con il quale la società ██████████ c.f. ██████████ si è trasformata nell'attuale società ██████████ c.f. ██████████

(nota di trascrizione, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

6.2.1. alla società ██████████ la piena proprietà del bene in oggetto, allora identificato con il Sub. 29, pervenne dai Sigg. ri ██████████ per compravendita con atto a rogito Notaio ██████████ di Milano in data 17/10/2006 rep.190332/18580, **trascritto a Milano 1 il 09/11/2006 ai nn.92630/55227 di repertorio.**

Stralcio del rogito:

" 1) I Signori ██████████ e ██████████ dichiarano di vendere alla Società ██████████ che, come sopra rappresentata, acquista: **NON MINATIVAMENTE** In Comune di Milano, nello stabile condominiale sito in Via Beato Angelico n. 24, porzione immobiliare ad uso negozio, avente accesso dalla Via Giovanni Briosi, costituita da due vani, oltre a soppalco e servizio al piano terreno, con annesso vano di cantina al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati di Milano come segue: Fg. 357 - mapp. 345 sub. 29 - Via Beato Angelico n. 24 - P.T.- S.1 - z.c. 2 - cat. C/1 - cl. 7 - mq. 57 - R.C. Euro 2.266,73 in esito alla denuncia di variazione registrata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Catasto Fabbricati, in data 27 settembre 2006 al n. MI0567596 di prot., presentata per diversa distribuzione degli spazi interni, in sostituzione della precedente denuncia di variazione registrata il 5 agosto 1986 al n. 34939, presentata per fusione delle unità immobiliari già identificate con i subb. 23 e 24, che derivavano dai subb. 4 e 5, a loro volta variati dalle schede registrate il 15 luglio 1981 ai nn. 7033 e 7034."

Prezzo stipulato per la vendita Euro 150.000,00

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperito in Conservatoria e nota di trascrizione, all. N.2)



6.2.2. ai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto, allora identificato con il Sub. 29, pervenne dai Sigg. ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] proprietari ciascuno per la quota di 1/4, per compravendita con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 23/09/2002 rep.10494/4536, **trascritto a Milano 1 il 07/10/2002 ai nn.61559/37225 di repertorio.**

6.2.3. ai Sigg. ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto, allora identificato con i Subb. 4 e 5, pervenne dai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Milano in data 31/06/1982 rep.200529, **trascritto a Milano 1 il 12/07/1982 ai nn. 23266/18488 di repertorio.**

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata di Milano per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:

- Nulla Osta rilasciato in data 19/01/1932 con Atti n. 160600/1931 al Sig. [REDACTED] per costruzione di Fabbricato ad uso abitazione in Via Beato Angelico n. 24;
- Licenza di Occupazione N. 230, Atti n. 189916/37953-1933, rilasciata in data 23/02/1934 al Sig. [REDACTED] per lo stabile sito in Via Beato Angelico n. 24, vista la suddetta licenza.

Successivamente, per la porzione immobiliare in oggetto è stata rinvenuta dagli uffici preposti del Consiglio di Zona 3, la seguente pratica edilizia:

- ◆ Relazione Asseverata (ai sensi e per l'effetto dell'art. 83 del Regolamento Edilizio) presentata presso il Consiglio di Zona 3 in data 10/01/2003, PG. 58113/2003, dal Sig. IACCA Giuseppe per le seguenti opere: "*modifiche distributive interne all'unità immobiliare ad uso negozio con costruzione di tavolati per la realizzazione di un bagno per disabili e di un ripostiglio a soppalco*".
Si riporta che, per la suddetta pratica, la documentazione presentata è risultata incompleta, in quanto priva della Fine Lavori.
- In relazione alla suddetta Fine Lavori citata nel titolo di provenienza - "*la relativa dichiarazione di fine lavori è stata presentata al Comune di Milano - Zona 3 decentramento - in data 20 ottobre 2004, PG 1052475/2004*" - si riporta che la detta pratica del 2004, rinvenuta dagli Uffici preposti del Consiglio di Zona 3 e visionata dalla scrivente, non riguarda l'immobile in oggetto, bensì altro immobile di altra proprietà ubicato in altra Via.

La scrivente ha provveduto inoltre a protocollare istanza accesso atti per la Variazione della Destinazione del 29/02/2008 protocollo n. MI0188520 in atti dal 29/02/2008 da Negozio ad Ufficio (n. 14770.1/2008) riportata in visura.

- ◆ Per quanto riguarda la suddetta Variazione per cambio d'uso nulla è stato reperito dagli uffici preposti, come da lettera per **nulla figura** ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 3).
- ✓ Si riporta che il Consiglio di Zona 3 del Comune di Milano ha risposto di non avere



nei propri archivi pratiche edilizie a cambi d'uso, non essendo detti adempimenti di competenza zonale.

(Istanza Accesso atti Comune Settore Edilizia Privata; Nulla Osta del 19/01/1932 con Atti n. 160600/1931 + stralcio tipi grafici significativi; Licenza di Occupazione N. 230 con Atti n. 189916/37953-1933 del 23/02/1934; Relazione Asseverata (ai sensi e per l'effetto dell'art. 83 del Regolamento Edilizio) presentata presso il Consiglio di Zona 3 in data 10/01/2003, PG. 58113/2003 + tipi grafici, lettera per nulla figura ricevuta dal Comune, all. N.3)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

Identificativo corpo: A

Ufficio [A10] sito in Milano, Via Beato Angelico N. 24

Alla data del sopralluogo (04/11/2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/07/1981 ed ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia rinvenuta dagli uffici del 2003, a meno della seguente modifica:

- il soppalco con struttura metallica, accessibile tramite scala a chiocciola in metallo, occupa l'intera superficie del locale anziché quella rappresentata nella scheda, minore e pari a meno della metà del locale.

Alla data del sopralluogo (04/11/2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia del 2003, a meno della seguente modifica:

- il soppalco con struttura metallica, accessibile tramite scala a chiocciola in metallo, occupa l'intera superficie del locale anziché quella rappresentata nella pratica edilizia, pari a circa 1/3 della superficie; la scala a chiocciola risulta inoltre in posizione diversa.

Pertanto, il futuro eventuale acquirente potrà provvedere a presentare una nuova pratica edilizia (CILA) con contestuale cambio d'uso (non rinvenuto dagli Uffici preposti), provvedendo a rimuovere la porzione di soppalco in eccesso.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, opere edili e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 5.000,00.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azionato in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II) – Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2).

Descrizione: di cui al Punto A

L'immobile oggetto della presente relazione si trova in area periferica ad est della città, in via Beato Angelico N.24, facente parte di un fabbricato condominiale d'epoca realizzato all'inizio degli anni '30.

La zona a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente presenza di servizi, negozi, banche, supermercati e spazi verdi; buona la presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie che lo collegano al centro (autobus linee 53, 38, 54, 90, 91 e 93 e tram linea 5) e sotterraneo con la fermata della M2 Piola la più prossima.

L'ingresso al fabbricato avviene dalla Via Beato angelico mediante portone pedonale con struttura in ferro verniciato colore rosso scuro e vetro.



L'edificio, privo di portineria e dotato vano ascensore, è composto da cinque piani fuori terra compreso il piano terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine e ad un piano sottotetto con coperture a falde; le strutture dell'edificio sono in muratura portante, le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore beige/ocra con presenza di modanature ed elementi decorativi alle finestre di colore bianco; i balconi hanno struttura in muratura e parapetti in muratura lavorata del medesimo colore della facciata; la zoccolatura per tutto il piano terra, adibito a negozi, è in intonaco fugato sempre di colore beige/ocra.

Il fabbricato condominiale complessivamente si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

L'immobile oggetto della presente è posto al piano terra del fabbricato, con accesso principale da Via Briosi e dal cortile interno al fabbricato, ed è risultato composto, al momento del sopralluogo, da due vani, oltre ad un soppalco con struttura metallica, accessibile tramite scaletta a chiocciola metallica, e servizio al piano terreno.

L'unità immobiliare è dotata di cantina pertinenziale al piano interrato

Altezza interna utile locale sotto soppalco 2,50 mt circa; altezza interna utile locale con controsoffitto a quadrotti 3,70 mt circa

Stato di manutenzione generale: nella norma

Condizioni Generali dell'immobile: sufficiente

Caratteristiche descrittive Sub. 702

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente seppur necessitando di ammodernamenti/ristrutturazioni negli impianti e nelle finiture.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc..) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni (componente edilizia):

finitura: stabilitura e mani di pittura + rivestimento perlinato in legno nel locale soppalcato e controsoffitto a quadrotti di cartongesso nel primo locale
condizioni: sufficienti

Pareti (interne):

finiture: intonaco + mani di pittura
condizioni: sufficienti

Rivestimento

(componente edilizia):

Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 20x20 cm sino ad dh. 2,00 mt circa;
ubicazione: bagno
condizioni: sufficienti

Rivestimento in legno perlinato;
ubicazione: secondo locale sotto soppalco
condizioni: sufficienti



<i>Pavim. Interna</i>	<p>Rivestimento in marmo; ubicazione: primo locale a P.T condizioni: sufficienti</p> <p>Rivestimento in piastrelle di ceramica; ubicazione: secondo locale a P.T e locale bagno condizioni: sufficienti</p> <p>Rivestimento in parquet di tipo laminato; ubicazione: soppalco secondo locale condizioni: sufficienti</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: anta singola a battente + sopra luce vetrato per i serramenti della vetrina fronte strada materiale: in alluminio ottonato con vetri doppi + saracinesca in alluminio a protezione; condizioni: sufficienti</p> <p>tipologia: anta singola a battente + serramenti fissi per i serramenti al piano soppalcato materiale: alluminio ottonato con vetri doppi + griglie in ferro a protezione; condizioni: sufficienti</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>tipologia: ad anta singola a battente in legno; condizioni: nella norma</p>
<i>Portoncino ingresso dal cortile:</i>	<p>tipologia: ad anta doppia a battente in legno; condizioni: modeste</p>
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia ed in parte a vista, condizioni: NON a norma; Certificazioni: NON rinvenute;</p>
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari</p>
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	<p>tipologia: Autonomo, alimentato da boiler elettrico ubicato in bagno; Certificazioni: NON rinvenute</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>tipologia: Centralizzato diffusori: caloriferi condizioni: sufficienti</p>
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	<p>presente predisposizione a split (macchina esterna)</p>
<i>Rivestimento facciata fronte strada (componente edilizia):</i>	<p>Facciate intonacate e tinteggiate di colore beige/ocra con presenza di modanature ed elementi decorativi alle finestre di colore bianco; la zoccolatura per tutto il piano terra, adibito a negozi, è in intonaco fugato sempre di colore beige/ocra. condizioni: nella norma</p> <p>Balconi: struttura in muratura e parapetti in muratura lavorata del medesimo colore della facciata; condizioni: nella norma</p>



Scala interna
condominiale
(componente edilizia):
tipologia: doppia rampa
rivestimento gradini: in graniglia
condizioni: nella norma

Portone di ingresso al
fabbricato:
tipologia: anta doppia a battente con struttura in ferro verniciato
colore rosso scuro e vetro
condizioni: sufficiente

Portineria: assente

Ascensore: presente

Servoscala: assente

Stato di conservazione
interna del bene: sufficiente seppur necessitando di manutenzione negli impianti.

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: nella norma

Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 60 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale lorda mq circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda mq circa
Unità Imm. P. T	sup lorda di pavimento	49,20	100%	49,20
Vano Soppalco <i>(come da pratica edilizia)</i>	sup lorda di pavimento	6,20	60%	3,72
Cantina P.S1	sup lorda di pavimento	27,00	25%	6,75
		82,40		59,67 Arrot. 60,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche



intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

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 lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona, borsino immobiliare, catasto di Milano, conoscenze personali nel settore;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016 piazza di Milano, zona Argonne-Corsica-Piola

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto), con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale e con le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi: LOTTO 002**A: Unità immobiliare sub. 702**

Stima sintetica comparative parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità P.T-S1	60,00	€ 2.300,00	€ 138.000,00
TOT			€ 138.000,00

Valore corpo	€ 138.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 138.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 138.000,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: SUB. 702		60,00	€ 138.000,00	€ 138.000,00

La scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali: - € 6.900,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (riferite al solo consuntivo per il 2015/2016): - € 1.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € -5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 124.300,00
Arrot. € 124.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero": € 124.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato": € 99.200,00



Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 12 maggio 2017

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Verbale di sopralluogo, Nota di trascrizione del pignoramento;

Allegati N.2

Copia Atti di provenienza reperiti in Conservatoria, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3

Ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 29/02/2008 per il Sub. 702 + schede precedenti
ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15/07/1981 per il Sub.6, visure catastali, estratto di mappa;

Istanza Accesso atti Comune Settore Edilizia Privata + Istanza Accesso atti Consiglio di Zona 3; Nulla Osta del 19/01/1932 con Atti n. 160600/1931 + stralcio tipi grafici significativi; Licenza di Occupazione N. 230 con Atti n. 189916/37953-1933 del 23/02/1934; lettera per nulla figura ricevuta dal Comune.

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativo e per immobili mediante servizio di consultazione telematica alla data del 26/03/2017 + note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate, risposta uffici competenti e contratto di locazione ricevuto dall'Agenzia; Pendenze Condominiali con documentazione allegata e Regolamento di Condominio ricevuti dall'amministratore.

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

