
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di Via Mac Mahon 40 Milano**

contro:

N° Gen. Rep. **3131/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2016 ore 11:40

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Riccardo Innocente
Codice fiscale: NNCR57H23F205Q
Partita IVA: 09930890158
Studio in: Via Vochieri n. 15, 20161 Milano
Telefono: 026460877 - 3334326037
Email: innocente.arch@libero.it
Pec: riccardo.innocente@pct.pecopen.it

Giudice: Dott.ssa CATERINA TRENTINI
Custode: AVV. MASSIMO PANETTI
Perito: Arch. RICCARDO INNOCENTE



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mac Mahon n. 40 - Milano (Milano) - 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 219, particella 187, subalterno 57

2. Stato di possesso

Bene: Via Mac Mahon n. 40 - Milano (Milano) - 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mac Mahon n. 40 - Milano (Milano) - 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mac Mahon n. 40 - Milano (Milano) - 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCO POPOLARE SOC. COOP., Condominio di Via Mac Mahon 40 Milano

5. Comproprietari

Beni: Via Mac Mahon n. 40 - Milano (Milano) - 20155

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mac Mahon n. 40 - Milano (Milano) - 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mac Mahon n. 40 - Milano (Milano) - 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mac Mahon n. 40 - Milano (Milano) - 20155

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 41.900,00

Prezzo da occupato: € 31.400,00

Giudice: Dott.ssa CATERINA TRENTINI
Custode: AVV. MASSIMO PANETTI
Perito: Arch. RICCARDO INNOCENTE



Beni in Milano (Milano)

Via Mac Mahon n. 40

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Negozi, botteghe [C1] sito in Milano, Via Mac Mahon n. 40.****Quota e tipologia del diritto****1/1 di Piena proprietà.**

Cod. Fiscale: LIXHQ82P52Z210Z - Residenza: Via Fabrizi n. 3, Milano.

Eventuali comproprietari: nessuno.**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:****Foglio 219, particella 187, subalterno 57, scheda catastale prot. n. 784/1976 del 09/02/1976, indirizzo Via Mac Mahon n. 40, piano T, comune Milano, categoria C/1, classe 5, consistenza 25 mq., superficie catastale totale 38 mq., rendita € 734,66.****Derivante da:**

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

VARIAZIONE del 09/02/1976 n. 784/1976 DI CONSISTENZA.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 32,78.**Confini: a Nord-Est enti comuni e negozio proprietà di terzi; a Sud-Est negozio proprietà di terzi; a Sud-Ovest Via Mac Mahon; a Nord-Ovest negozio proprietà di terzi.****Note: si nutrono perplessità in relazione alla congruità della superficie catastale indicata in 38 mq. totali, laddove la consistenza viene invece indicata in 25 mq., coerentemente a quanto rilevato in fase di sopralluogo.****Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) un tratto di circa 1 metro del muro portante di spina che separava il negozio dal suo retro risulta demolito, mentre nella planimetria catastale tale porzione viene rappresentata graficamente, poiché il collegamento tra i due ambienti è indicato come il semplice vano di una porta;
- 2) è stato creato un disimpegno tra il negozio e l'ingresso di servizio in corrispondenza del suo retro. Si precisa, peraltro, che la tramezza posta a delimitazione del disimpegno è una semplice pannellatura in legno con porta a battente, facilmente rimovibile);
- 3) è stata ricavata un'area soppalcata in corrispondenza del retro del negozio e di parte del negozio (nella quale è stato ricavato un servizio igienico), collegata internamente da una scala a chiocciola ubicata nel disimpegno già citato.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento e rettifica della planimetria (solo per quanto attiene la porzione del muro di spina demolito e la tramezza in legno).

Descrizione delle opere da sanare: smontaggio dell'area soppalcata. Da verificare dal punto di vista statico la porzione del muro di spina demolito.

Note: si ritiene necessaria una verifica della superficie catastale indicata in 38 mq., che dovrebbe essere rettificata in diminuzione.

Costi professionali per rettifica catastale: € 750,00.

Oneri Totali: € 750,00.**Note sulla conformità catastale: con il sopralluogo effettuato in data 11.03.2016 sono state rilevate differenze dello stato di fatto con la planimetria catastale. Non si conferma la regolarità catastale.**

Giudice: Dott.ssa CATERINA TRENTINI
 Custode: AVV. MASSIMO PANETTI
 Perito: Arch. RICCARDO INNOCENTE



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare pignorata è sita in un'area semiperiferica nordoccidentale della città (Zona 8), all'interno della Circonvallazione, tra Viale Monte Ceneri e Via Cenisio. La zona si presenta con un decoro generale più che sufficiente.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: fibra ottica.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: filobus linee 90 e 91 (buono), altre linee di superficie (buono), MM linea 5 (fermata Gerusalemme) a circa 1 km.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna (buono); scuola elementare (buono); scuola media inferiore (buono); scuola media superiore (ottimo); centro commerciale (buono); supermercati (discreto); negozi al dettaglio (buono); banche (ottimo); ufficio postale (discreto); farmacie (buono); aree verdi (scarso); ospedali (ottimo); carabinieri (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Sig.ra _____ con contratto di locazione stipulato in data 11/01/2010 per l'importo complessivo di euro 7.200,00 annui, da pagarsi con cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: il canone di € 6.000,00 annui non comprende le spese condominiali, quantificate contrattualmente in € 1.200,00 annui (salvo conguaglio).

Copia del contratto viene acclusa come **Allegato "I"**.

Contratto registrato a Milano il 15/01/2010 ai nn.269 Serie 3.

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 19/01/2016.

Data di rilascio: 19/01/2022.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva, a favore del Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R.L. e contr _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 260.000,00; importo capitale: € 130.000,00. Atto a rogito del Notaio Franco Novelli di Milano in data 27/01/2004, rep. nn. 93274/7004. Iscritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30/01/2004 ai nn. 5701/1436.



4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto, a favore del Condominio di Via Mac Mahon 40 Milano e contro . Atto a rogito dell'Avv. Luigi Scornajenghi di Milano in data 23/10/2014, rep. n. 20103, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 11/12/2014 ai nn. 62624/45501.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.549,02.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 15.043,61.

Note: nel documento accluso alla presente relazione come **Allegato "G"**, l'Amministrazione condominiale pro tempore ha specificato i saldi gestionali di cui è debitrice la proprietà, a partire dalla gestione 2010/2011. Si precisa che nel totale sopra indicato di € 15.043,61, non viene ricompresa la gestione 2015/2016 (per complessivi € 1.549,02) poiché tuttora in corso e perché priva sia dei riferimenti temporali della gestione stessa (inizio/termine), sia della specifica riguardante le rate eventualmente già scadute alla data odierna. Si precisa, altresì, che nella succitata cifra di € 15.043,61 è compresa anche la quota spettante alla proprietà per le spese straordinarie relative al rifacimento del tetto, anche queste - peraltro - non specificate nel dettaglio.

Millesimi di proprietà: 32,78.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è accessibile ai soggetti diversamente abili per via dei gradini posti al suo ingresso.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: presente.

Indice di prestazione energetica: prestazione energetica globale EP gl, nren 267,91 kWh/m2anno = Classe Energetica G.

Note Indice di prestazione energetica: relativamente all'unità immobiliare in questione, non è stata rilevata alcuna documentazione attinente. In conseguenza di ciò e sulla base di quanto richiesto dal quesito peritale, il sottoscritto si è avvalso dell'ausilio del Dott. Arch. Juri Loncaric, Certificatore Energetico regolarmente abilitato, il quale ha registrato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in data 05/04/2016, con codice identificativo n. 1514600934216, valido fino al 05/04/2026. Copia del documento viene acclusa come **Allegato "H"**.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: piena proprietà per la quota di 375/1000 e piena proprietà per la quota di 625/1000 **fino al 09/12/2002**. In forza di titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: piena proprietà per la quota di 1/1 **dal 09/12/2002 al 22/10/2003**. In forza di sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Milano in data 09/12/2002, rep. n. 14964/2002. Trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 18/02/2003 ai nn. 14447/10151.

Note: si precisa che la sopraccitata sentenza di acquisto per usucapione è stata erroneamente og-



getto di annotazione per restrizione dell'immobile oggetto d'esame in data 12/12/2003 ai nn. 98151/16014, in seguito all'ordine di cancellazione della suddetta formalità dal medesimo immobile (contenuto nel sotto indicato decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano - Esecuzioni Immobiliari in data 22-10-2003 rep. n. 2345/2003).

Titolare/Proprietario: piena proprietà per la quota di 1/1 dal **22/10/2003 al 27/01/2004**. In forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano - Esecuzioni Immobiliari in data ep. n Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 18/11/2003 ai nn. 91747/59639.

Note: si precisa che nel decreto in oggetto il Sig. è stato erroneamente indicato come pur mantenendo esatti i restanti dati anagrafici, codice fiscale compreso. Per tale motivo è stata successivamente presentata a Milano 1 una nota in rettifica della predetta trascrizione in data 20/01/2004 ai nn. 3585/2254, laddove il Sig.

Titolare/Proprietario: piena proprietà per la quota di 1/1 dal **27/01/2004 ad oggi** (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Franco Novelli di Milano in data 27/01/2004, rep. n. 93273, registrato a Milano - Atti Privati in data 28/01/2004 al n. 872/1T. Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30/01/2004 ai nn. 5700/3374.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: non presente.

Intestazione: Sig. Rivolta Paolo.

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori di: costruzione di casa per abitazione di tipo economico.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 22/04/1930 al n. di prot. 77580/12346/1930.

Rilascio in data 04/06/1930 al n. di prot. 77580/12346/1930.

Abitabilità/agibilità in data 14/02/1933 al n. di prot. 238004/43272/1930.

Note: copia in stralcio della suddetta pratica edilizia è acclusa alla presente come **Allegato "F"**.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (già citate per il Catasto):

- 1) un tratto di circa 1 metro del muro portante di spina che separava il negozio dal suo retro risulta demolito, mentre nella planimetria catastale tale porzione viene rappresentata graficamente, poiché il collegamento tra i due ambienti è indicato come il semplice vano di una porta;
- 2) è stato creato un disimpegno tra il negozio e l'ingresso di servizio in corrispondenza del suo retro. Si precisa, peraltro, che la tramezza posta a delimitazione del disimpegno è una semplice pannellatura in legno con porta a battente, facilmente rimovibile);
- 3) è stata ricavata un'area soppalcata in corrispondenza del retro del negozio e di parte del negozio (nella quale è stato ricavato un servizio igienico), collegata internamente da una scala a chiocciola ubicata nel disimpegno sopra indicato.

Regolarizzabili mediante: presentazione, da parte di professionista abilitato, di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per Interventi di Edilizia Libera) – Paragrafo e.3 per la qualificazione dell'intervento (opere da sanare).

Descrizione delle opere da sanare: smontaggio dell'area soppalcata. Da verificare dal punto di vista statico la porzione del muro di spina demolito.

Costi professionali della pratica edilizia: € 2.500,00.

Oneri per sanzione ai sensi della Legge 11 Novembre 2014 n. 164: € 1.000,00.

Costi di smontaggio e smaltimento del soppalco: € 4.000,00.

Oneri Totali: € 7.500,00.



Note: si precisa che l'area soppalcata rilevata in fase di sopralluogo non rispetta quanto previsto in materia dal vigente (così come dal precedente) Regolamento Edilizio del Comune di Milano, il che, configurando una situazione ritenuta impossibile da regolarizzare anche con una pratica a sanatoria, rende di fatto inevitabile l'eliminazione del manufatto esistente o, perlomeno, una sua importante modifica. Al riguardo, si acclude come **Allegato "L"** uno stralcio della normativa.

Note sulla conformità edilizia: il sopralluogo effettuato in data 11.03.2016 non consente di confermare la regolarità dell'immobile oggetto di pignoramento.

7.2 Conformità urbanistica: Negozii, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	La conformità con il PRG/PGT non è stata approfondita poiché l'immobile pignorato è parte di un edificio esistente da oltre 80 anni.

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A

Negozio ad una luce (vetrina) sito al piano terreno di un elegante edificio risalente ai primi anni '30 del secolo scorso. Fornito anche di ingresso di servizio esclusivo sul retro, dall'androne comune condominiale. Il sopralluogo ha evidenziato la presenza, all'interno dell'unità pignorata in esame, di una zona soppalcata non assentita da alcun titolo edilizio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà.

Cod. Fiscale: - Residenza

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva (lorda) del negozio: mq. 27,26; superficie commerciale (equivalente): mq. 28,62 (vedere l'Allegato "E" per i relativi calcoli).

E' posto al piano terreno.

L'edificio è stato costruito nella prima metà degli anni '30 del secolo scorso.

L'unità pignorata ha un'altezza interna di: m. 4,51.

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi, di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità pignorata si presenta in scarse condizioni di conservazione, denotando la necessità di interventi manutentivi perlomeno nelle finiture. Non è stato possibile reperire informazioni relative agli impianti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali (si precisa che, a causa della vetustà del fabbricato, le informazioni sotto riportate sono per forza di cose incomplete e/o del tutto sconosciute):



Copertura	tipologia: a falde materiale: non conosciuto condizioni: non verificate
Fondazioni	tipologia: non conosciuta materiale: non conosciuto, probabilmente muratura piena condizioni: non conosciute
Solai	tipologia: non conosciuta condizioni: non verificate
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non verificate
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni (unità pignorata)	tipologia: vetrina con porta singola a battente materiale: alluminio con vetrocamera protezione: serranda metallica materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni (unità pignorata)	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: non conosciuta rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavimentazione interna (unità pignorata)	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni (unità pignorata)	materiale: intonacati condizioni: discreti gli intonaci, scarse le tinteggiature
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore.
Antincendio	tipologia: non indagata accessibilità VV.FF.: buona dalla strada condizioni: a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia: non indagata condizioni: sufficienti conformità: a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale pro tempore
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore.
Condizionamento (unità pignorata)	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: non indagata diffusori: split condizioni: sufficienti, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale pro tempore conformità: non conosciuta <u>Note:</u> l'impianto, dotato di pompa di calore, viene utilizzato anche per il riscaldamento dell'ambiente.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore
Elettrico (unità pignorata)	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non conosciute conformità: non conosciuta
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: materiale delle tubazioni non conosciuto recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non indagata condizioni: sufficienti conformità: a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale pro tempore
Gas (unità pignorata)	tipologia: non rilevata la sua presenza nell'unità pignorata



Idrico (unità pignorata)	tipologia: sottotraccia alimentazione: non indagata rete di distribuzione: non indagata condizioni: non conosciute, ma probabilmente scarse conformità: non conosciuta <u>Note:</u> nel negozio pignorato l'impianto idrico è sito al piano soppalcato (che si ritiene irregolare, poiché privo di autorizzazioni) ed è formato da un lavabo ed una tazza wc.
Telefonico (unità pignorata)	tipologia: non rilevata la sua presenza nell'unità pignorata
Termico (unità pignorata)	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica rete di distribuzione: non indagata diffusori: split condizioni: funzionante conformità: non conosciuta <u>Note:</u> funzionante come pompa di calore, l'unità esterna è posta in corrispondenza dell'intercapedine soprastante la vetrina, l'unità interna nella zona del negozio prossima alla vetrina.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della Commissione Provinciale degli Usi di Milano per immobili urbani, edita dalla OSMI Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata:

- unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50 % nel caso opposto;
- logge calcolate nella misura di due terzi, ovvero al 66%;
- balconi, terrazzi e similari calcolati al 50%;
- cantine, soffitte e lastrici solari con un coefficiente variabile tra il 20% ed il 33%; in alternativa, per cantine e solai è possibile l'utilizzo di una cifra "a corpo";
- terreno di pertinenza, aree scoperte anche a parcheggio calcolate al 10%;
- negli stabili in condominio, la comproprietà delle parti comuni viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici lorde pari al 5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	superficie lorda di pavimento	Mq. 27,26	1,00	Mq. 27,26
Maggiorazione per parti comuni condominiali (5% di mq. 27,26)	superficie lorda di pavimento	Mq. 1,36	1,00	Mq. 1,36
Totali		Mq. 27,26		Mq. 28,62

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale.

Sottocategoria: piccolo negozio e assimilabile.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 2 – 2015.

Zona: l'immobile è sito a mezzavia tra le zone Milano periferica/Certosa e Milano/semicentrale Cenisio.

Tipologia: negozi.

Valore di mercato min (€/mq): la media tra i valori delle sopraccitate zone indica € 1.925,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): la media tra i valori delle sopraccitate zone indica € 2.450,00/mq.

Giudice: Dott.ssa CATERINA TRENTINI

Custode: AVV. MASSIMO PANETTI

Perito: Arch. RICCARDO INNOCENTE



Superficie di riferimento: lorda.
Tipo di destinazione: commerciale.
Stato conservativo: normale.

Impianto elettrico:

Esiste l'impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adequamento non conosciuta.
Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: la situazione riscontrata in fase di sopralluogo può essere considerata come rispondente alla normativa vigente solo per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale (il cosiddetto "salvavita"), poiché - nella realtà - non vi è alcuna certezza riguardo all'impianto stesso: né per le sue modalità d'esecuzione, né per i materiali utilizzati.

Riscaldamento:

Esiste l'impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: autonomo, con pompa di calore.
Stato impianto: funzionante.
Potenza nominale: non indagata.
Epoca di realizzazione/adequamento: non conosciuta.
Impianto necessitante di una verifica specifica sulla sua corrispondenza alla normativa, considerato che non è stato mostrato alcun documento relativo alla manutenzione dello stesso.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste l'impianto di condizionamento o climatizzazione.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: trattasi del medesimo impianto che, mediante pompa di calore, funge anche da riscaldamento, quindi si rimanda a quanto già illustrato in relazione alla sua rispondenza alle normative.

Impianto antincendio:

Esiste l'impianto antincendio.
Esiste il certificato prevenzione incendi.
Data di rilascio: 24/06/2013.
Scadenza: 30/05/2018.
Note impianto antincendio: informazioni comunicate dall'Amministrazione condominiale pro tempore (**Allegato "G"**).

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
Note ascensori montacarichi: l'Amministrazione condominiale pro tempore ha comunicato la regolarità normativa di tutti gli impianti comuni condominiali (**Allegato "G"**).
Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni simili compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlative), sia



il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo).

Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) Listino 2° semestre 2015;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSMI Borsa Immobiliare di Milano – Listino 2° semestre 2015.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale.

Sottocategoria: piccolo negozio e assimilabile.

Tipologia: negozi.

Periodo: 2 – 2015.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.500,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 2.000,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 2 – 2015.

Zona: l'immobile è sito a mezzavia tra le zone Milano periferica/Certosa e Milano/semicentrale Cenisio.

Tipologia: negozi.

Valore di mercato minimo (€/mq): la media tra i valori delle sopraccitate zone indica € 1.925,00/mq.

Valore di mercato massimo(€/mq): la media tra i valori delle sopraccitate zone indica € 2.450,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: commerciale.

Stato conservativo: normale.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato, così come verificate in fase di sopralluogo, vengono considerati i valori medi tra quelli forniti da:

• OSMI Borsa Immobiliare = € (1.500,00+2.000,00)/2 = € 1.750,00 al mq.;

• Agenzia delle Entrate = € (1.925,00+2.450,00)/2 = € 2.187,50 al mq., che si arrotonda ad € 2.150,00/mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (1.750,00 2.150,00)/2 = € 1.950,00 al mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	Mq. 27,26	€ 1.950,00	€ 53.157,00
Maggiorazione per parti comuni condominiali (5% di mq. 27,26)	Mq. 1,36	€ 1.950,00	€ 2.652,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.809,00
Valore corpo	€ 55.809,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 55.809,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.809,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	28,62	€ 55.809,00	€ 55.809,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min.5%)	€ 2.790,45
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.098,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.250,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 262,00
Giudizio di comoda divisibilità: il negozio pignorato non è divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.408,51
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 31.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 41.400,00

ALLEGATI

- A. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- B. descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.
- C. documentazione fotografica.
- D. allegati riferiti all'identificazione dei beni, ovvero:
 - D.1 atto di pignoramento e nota di trascrizione;
 - D.2 documentazione ipotecaria;
 - D.3 documentazione catastale;
 - D.4 titolo di provenienza.
- E. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F. allegati (in stralcio) riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica.
- G. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali relative a quest'ultimo.
- H. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica.
- I. copia del contratto di locazione.
- L. stralcio del Regolamento Edilizio del Comune di Milano relativa ai soppalchi.

Data generazione:
05-04-2016

L'Esperto alla stima
Riccardo Innocente

