

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1099/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria BURZA**

**AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DEL BENE**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via delle Forze Armate, 399



**Milano – Via delle Forze Armate, 399**

**Perito estimatore Arch. Barbara Bedogni**

**Iscrizione n.° 8675**

**Viale Cassala,34 – 20143 Milano**

**[info@arcadstudio.it](mailto:info@arcadstudio.it)**



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Milano Via delle Forze Armate, 399

Categoria: C1 [Negozzi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 416, particella 12, subalterno 702

graffato particella 13, subalterno 702

particella 15, subalterno 704

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato da

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 97.000,00

da occupato: non ricorre il caso



**LOTTO 001**

(Negozio)

**SCOPO DELL'AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA**

L'aggiornamento della perizia, già presentata nell'Aprile 2022, si è reso necessario a seguito della richiesta del Giudice Dott.ssa Maria Burza. I nuovi proprietari dell'unità sita al piano primo sopra l'immobile dell'esecutato, in prossimità della vendita già disposta, hanno presentato opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. rappresentando una situazione di "imminente rischio di crollo" del tetto dell'edificio, "di gravi infiltrazioni ai piani sottostanti", di possibili "collassi imprevisti con conseguenze drammatiche sulle unità sottostanti", pretendendo una condivisione di spese per il rifacimento del tetto a carico del creditore precedente.

Durante l'udienza del 20/04/2023 il GE nominava il CTU Ing. Dimarca per redigere due relazioni

- la prima per descrivere e quantificare i lavori per la messa in sicurezza dell'immobile con massima attenzione per il bene pignorato

- la seconda per la "quantificazione delle spese necessarie per le eventuali opere di rifacimento delle parti comuni al bene staggito".

In data 18/07/2023 l'Ing. Dimarca presentava la sua relazione peritale riferita al punto secondo del quesito del G.E..

A seguito delle valutazioni effettuate dall'Ingegnere Dimarca viene determinato il costo di demolizione e ricostruzione della porzione di tetto che insiste in proiezione sull'immobile dell'esecutato e quello di ristrutturazione e consolidamento dei solai.

La quota totale per l'effettuazione delle opere è di €. 72.546,00, mentre per i costi di progettazione, direzione lavori delle strutture e per la sicurezza la cifra prevista è di €. 13.700,00, entrambe le cifre sono al netto di I.V.A.

Essendo le due proprietà assolutamente sovrapponibili come consistenza la cifra totale deve essere ripartita al 50% tra le due parti.

€. 72.546,00+€. 13.700,00= €. 86.246,00 x 50%= **€. 43.123,00** di competenza dell'immobile pignorato

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via delle Forze Armate n. 399 (identificato erroneamente nell'atto di acquisto al numero civico 339) porzione immobiliare adibita a negozio con piccola porzione di area di pertinenza in proprietà esclusiva il tutto al piano terra.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della società  
 con sede in : CF:

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

Intestati: S.r.l. Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 416 part. 12 sub. 702**

graffato particella 13, subalterno 702

particella 15, subalterno 704



dati classamento: Zona Cens. 3 – Categoria C/1 – Classe 6 – Consistenza 112 m<sup>2</sup> - Superficie catastale Totale 157 m<sup>2</sup> - Rendita €. 1.677,45

Indirizzo: Via delle Forze Armate n. 399 piano T

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 26/09/2017 protocollo n. MI0415107 in atti dal 26/09/2017 Variazione di Toponomastica (n. 124282.1/2017)

#### 1.4. Coerenze

dell'attività commerciale: proprietà di terzi al mappale 9; Via delle Forze Armate; proprietà di terzi al mappale 14; proprietà di terzi al mappale 18; proprietà di terzi al mappale 16; cortile al mappale 15.

#### 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 (ex Comune di Baggio poi annesso al territorio di Milano a seguito del Regio Decreto del 02/09/1923, n. 1912)

Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado

Principali collegamenti pubblici: di superficie fermate autobus tra i 200 mt. e i 300 mt.

Collegamento alla rete autostradale: nelle vicinanze Tangenziale EST di Milano

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato già presente nelle antiche mappe del Comune di Baggio e chiaramente distinguibile in una mappa reperita all'Archivio Storico Civico datata 1855-1857

- struttura: mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: serramento in alluminio e vetro e ampio portone in legno;
- condizioni generali dello stabile: fatiscenti;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità commerciale h. 3.50 metri, posta al piano terra, composta da due locali non direttamente comunicanti ma costituenti la stessa unità; nel locale affacciante sulla Via delle Forze Armate (mappale 12 sub 702) si svolge l'attività commerciale; ha l'accesso da una vetrina sulla Via Forze Armate ed un'uscita secondaria nell'area di pertinenza (mappale 15 sub 704); da questa area si accede alla seconda porzione (mappale 13 sub 702) che prevede un'entrata principale dal cortile comune con accesso dal portone sulla Via forze Armate(mappale 14 cortile comune ad altre unità).



Nella zona del mappale 12 sub 702 è presente un accesso al piano inferiore, tramite una botola, dove hanno sede i contatori dell'acqua di proprietà comune ad altre unità abitative alle quali è garantito l'accesso in caso di necessità.

Nel mappale 12 sub 702 è anche presente un servizio igienico con altezza di cm. 240 e sopra sono presenti dei vani ripostiglio a vista.

#### **Corpo A:**

##### Attività commerciale (negozi):

- esposizione: doppia;
- pareti: nel mappale 12 sub 702 le pareti sono intonacate e tinteggiate con parti in mattoni rustici a vista, il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica fino all'altezza di cm. 100; nel mappale 13 sub 702 le pareti sono in parte intonacate nelle nuove partizioni e al rustico (mattoni preesistenti) nelle parti non interessate dai lavori.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutto il mappale 12 sub 702; nel mappale 13 sub 702 tutta la pavimentazione è al rustico
- infissi esterni: nel mappale 12 sub 702 la vetrina d'ingresso è in alluminio con vetri e porta ingresso, le finestre sono in legno con doppio vetro e il serramento verso l'area pertinenziale (mappale 15 sub 704) è in alluminio con doppio vetro; nel mappale 13 sub 702 le porte d'ingresso (una sul mappale 14 ed una sull'area privata mappale 15) sono portoncini blindati mentre i serramenti sono quelli originali in ferro e vetro;
- porte interne: l'unica porta interna è quella del bagno ed è in legno tamburato;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia anche per la produzione di ACS, termosifoni;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: presente solo nel mappale 12 sub 702;
- altezza dei locali: fino a mt. 3.50 sotto trave e fino a mt. 3.70 sopra trave;
- condizioni generali : mappale 12 sub 702 sufficienti; mappale 13 sub 702 i locali sono allo stato rustico con parti di opere edilizie iniziate e non finite,

#### **2.4. Certificazioni energetiche:**

Il mappale 12 sub 702 risulta censito al catasto energetico al n. 1514600406519 del 18/02/2019 classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 450,99 kWh/m<sup>2</sup>a

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibile

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non disponibile

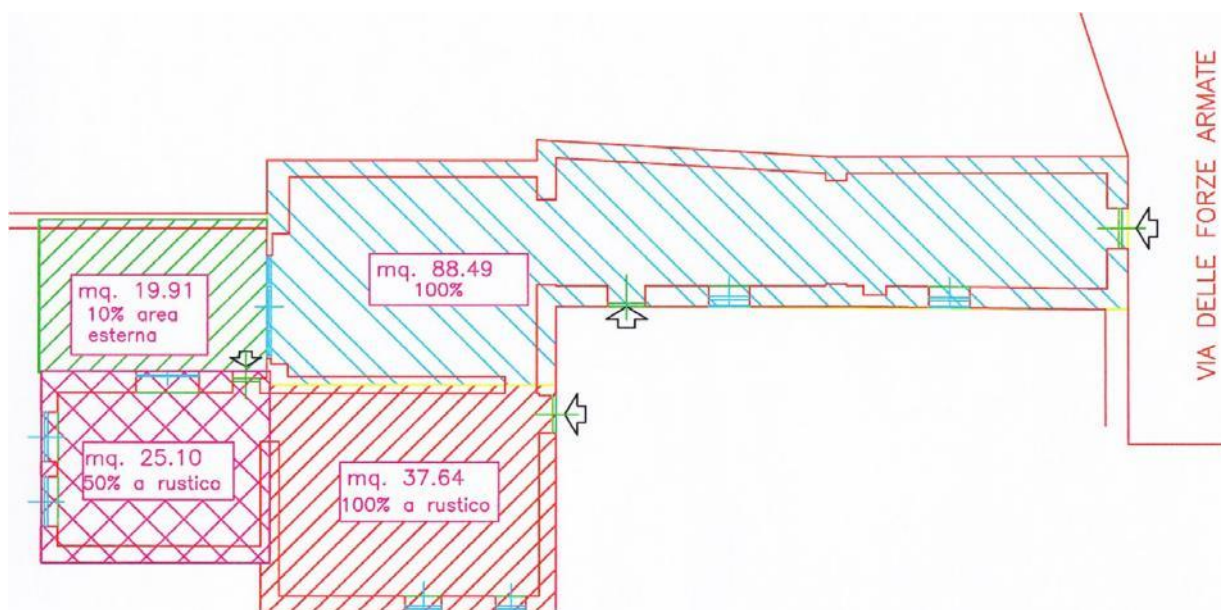


### 3 CONSISTENZA

#### 3.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpola-zione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzional-mente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	88,0	100%	88,0
negozio a rustico	mq.	38,0	100%	38,0
retro negozio a rustico	mq.	25,0	50%	12,5
area esterna	mq.	20,0	10%	2,0
		<b>171,0</b>		<b>140,5</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 4 STIMA

### 4.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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.

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.

### 4.2 Fonti d'informazione

- Valori relativi **all'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Codice zona: E5

**Tipologia: Negozi**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 800 / prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

- Valori relativi al **Borsino Immobiliare del Comune di Milano**

Periodo: Luglio 2023

Zona: BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

valore di compravendita prezzo min. 676 / prezzo max. 1.028 (Euro/mq)

- Valori relativi alla **Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi**

Periodo: Listino 1 del 2021

Zona: Città di Milano settore OVEST - BAGGIO, Q. ROMANO

valore di compravendita prezzo min. 800 / prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

#### **Immobili analoghi in vendita nel periodo:**

##### COMPARABILE 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 06/06/2023

Fonte d'informazione: Affiliato Tecnocasa: IMPREGEST SAS

Indirizzo: Via Gianella

Descrizione: negozio in vendita a tre luci con uscita sul retro cucina attrezzata, doppi servizi, cantina, due canne fumarie indipendenti. Mq. 90,00



Stato: buono/abitabile

Prezzo richiesto: €. 160.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 144.000,00 pari a €/mq. 1.600,00

#### COMPARABILE 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 03/04/2023

Fonte d'informazione: Vogliocasa San Siro

Indirizzo: Via Mar Nero 3

Descrizione: negozio con 4 vetrine su strada ad angolo, accesso dal cortile interno dove c'è un secondo ingresso diretto nel seminterrato collegato internamente al locale. Mq. 95,00

Stato: Buono/abitabile

Prezzo richiesto: €. 129.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 116.100,00 pari a €/mq. 1.222,00

#### COMPARABILE 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 10/03/2023

Fonte d'informazione: Affiliato Tecnocasa: IMPREGEST SAS

Indirizzo: Via delle Forze Armate 7

Descrizione: locale commerciale in vendita open space, doppi servizi, cantina, due canne fumarie indipendenti. Mq. 110,00

Stato: Ottimo/ristrutturato

Prezzo richiesto: €. 180.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 162.000,00 pari a €/mq. 1.473,00

### 4.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi	C1	88	€ 1.250,00	€ 110.000,00
Negozi a rustico	C1	38	€ 875,00	€ 33.250,00
Retro negozi a rustico	C1	12,5	€ 875,00	€ 10.937,50
Area esterna	C1	2,0	€ 1.250,00	€ 2.500,00
				<b>€ 156.687,50</b>





**4.4 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 eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 156.687,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.834,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a	
• carico dell'acquirente - indicative:	-€ 9.000,00
• Demolizione e ricostruzione di porzione di tetto e ristrutturazione e	
consolidamento solai	-€ 43.123,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 96.730,13
<b>arrotondato</b>	<b>€ 97.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni occupato :	€ 0,00

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale del 07/02/2022, 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.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Abuso edilizio non sanabile che richiede il ripristino dello stato catastale identificato nelle planimetrie del 1939 e 2008. (vedi perizia del 08/04/2022 punto 7.2)

Il sottoscritto Arch.Barbara Bedogni dichiara di depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di aver inviato copia al Creditore Procedente ed al custode Giudiziario 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.

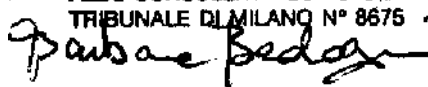
Milano li: 28/07/2023

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

Bollettini e Comparabili

Arch. BARBARA BEDOGNI  
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280  
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL  
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675






Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Codice zona: E5

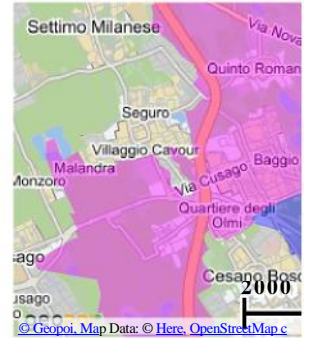
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia conservativo	Stato	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Destinazione: Residenziale	
				Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
				Min	Max
Magazzini	Normale	450 600 L		2	3 L
Negozi	Normale	800 1400 L		4,4	8,4 L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



**Città - Settore OVEST**

Firmato  
Da:  
BARBA  
RA  
BEDOG  
NI  
Emesso  
Da:  
INFOC  
ERT  
FIRMA  
QUALIF  
ICATA  
2  
Serial#:  
170607  
6



Uffici	€/m <sup>2</sup>	<b>1.300,00</b>	2.050,00
Boxes	€	19.000,00	27.000,00
Laboratori	€/m <sup>2</sup>	<b>650,00</b>	900,00
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m <sup>2</sup>	<b>400,00</b>	<b>600,00</b>
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m <sup>2</sup>	<b>650,00</b>	<b>950,00</b>
Capannoni - Opifici vecchi	€/m <sup>2</sup>	<b>500,00</b>	<b>700,00</b>
Uffici in stabili direzionali	€/m <sup>2</sup>	<b>2.100,00</b>	3.200,00

## 62 Axum - Ospedale S. Carlo (COMPRAVENDITA)

Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m <sup>2</sup>	<b>3.000,00</b>	<b>3.500,00</b>
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m <sup>2</sup>	<b>2.000,00</b>	<b>2.400,00</b>
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m <sup>2</sup>	<b>1.400,00</b>	<b>1.800,00</b>
Negozi	€/m <sup>2</sup>	<b>900,00</b>	<b>1.200,00</b>
Uffici	€/m <sup>2</sup>	<b>900,00</b>	<b>1.300,00</b>
Boxes	€	14.000,00	22.000,00
Laboratori	€/m <sup>2</sup>	<b>500,00</b>	700,00
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m <sup>2</sup>	<b>400,00</b>	500,00
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m <sup>2</sup>	600,00	<b>900,00</b>
Capannoni - Opifici vecchi	€/m <sup>2</sup>	<b>350,00</b>	<b>650,00</b>
Uffici in stabili direzionali	€/m <sup>2</sup>	1.900,00	2.600,00

## 63 Quartiere Gallaretese - Trenno (COMPRAVENDITA)

Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m <sup>2</sup>	<b>3.000,00</b>	<b>4.000,00</b>
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m <sup>2</sup>	<b>2.000,00</b>	<b>2.800,00</b>
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m <sup>2</sup>	<b>1.500,00</b>	<b>2.200,00</b>
Negozi	€/m <sup>2</sup>	<b>1.000,00</b>	<b>1.600,00</b>
Uffici	€/m <sup>2</sup>	<b>1.100,00</b>	<b>1.700,00</b>
Boxes	€	15.000,00	22.000,00
Laboratori	€/m <sup>2</sup>	<b>550,00</b>	800,00
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m <sup>2</sup>	<b>350,00</b>	<b>450,00</b>
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m <sup>2</sup>	700,00	1.000,00
Capannoni - Opifici vecchi	€/m <sup>2</sup>	-	-
Uffici in stabili direzionali	€/m <sup>2</sup>	<b>1.900,00</b>	2.700,00

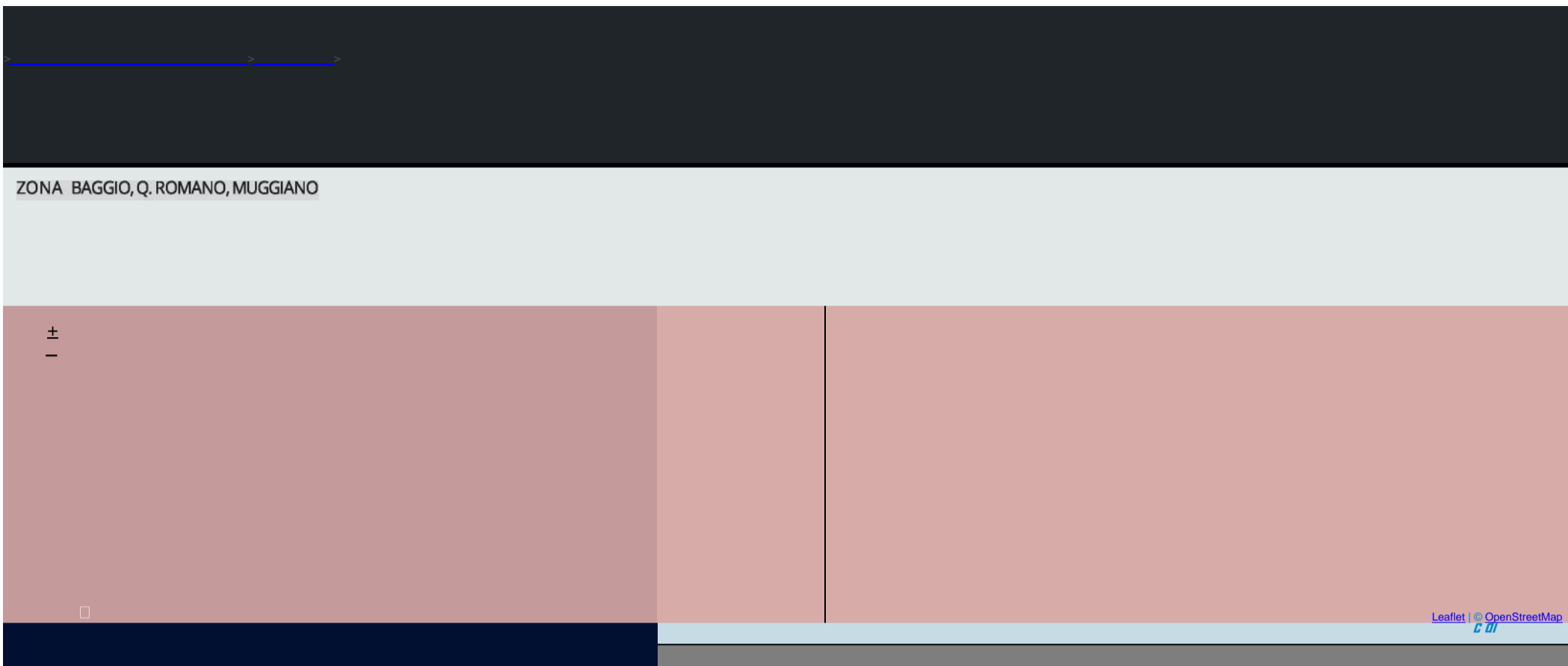
## 64 Baggio - Quinto Romano (COMPRAVENDITA)

Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m <sup>2</sup>	<b>3.000,00</b>	<b>3.500,00</b>
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m <sup>2</sup>	<b>2.100,00</b>	<b>2.600,00</b>
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m <sup>2</sup>	<b>1.300,00</b>	<b>1.900,00</b>
Negozi	€/m <sup>2</sup>	800,00	1.400,00
Uffici	€/m <sup>2</sup>	<b>900,00</b>	1.200,00
Boxes	€	14.000,00	23.000,00
Laboratori	€/m <sup>2</sup>	550,00	700,00
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m <sup>2</sup>	350,00	550,00
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m <sup>2</sup>	600,00	900,00
Capannoni - Opifici vecchi	€/m <sup>2</sup>	300,00	500,00
Uffici in stabili direzionali	€/m <sup>2</sup>	<b>1.700,00</b>	<b>2.100,00</b>

## 65 Inganni - S.Cristoforo (COMPRAVENDITA)

Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m <sup>2</sup>	<b>3.000,00</b>	<b>3.900,00</b>
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m <sup>2</sup>	<b>2.000,00</b>	2.700,00
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m <sup>2</sup>	<b>1.600,00</b>	<b>2.000,00</b>
Negozi	€/m <sup>2</sup>	900,00	1.700,00
Uffici	€/m <sup>2</sup>	<b>1.000,00</b>	<b>1.500,00</b>
Boxes	€	<b>15.000,00</b>	<b>21.000,00</b>
Laboratori	€/m <sup>2</sup>	500,00	<b>800,00</b>
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m <sup>2</sup>	<b>350,00</b>	<b>500,00</b>
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m <sup>2</sup>	600,00	<b>900,00</b>
Capannoni - Opifici vecchi	€/m <sup>2</sup>	500,00	<b>700,00</b>
Uffici in stabili direzionali	€/m <sup>2</sup>	<b>2.100,00</b>	<b>2.900,00</b>





ZONA BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Leaflet | © OpenStreetMap contributors

### Quotazioni Immobiliari di Zona

11-1:1	<b>E</b> Quotazioni Uffici & Negozi	ri	l1
	<u>Quotazioni di Vendita</u>	Quotazioni di Affitto	
10			

### Esperto di Zona

**Emanuele De Matteis**

3332759164 0236507049

Immobili De Matteis  
Via Del Bollo, 8 20123 Milano

[Sito web](#)

### Servizi Immobiliari

**Valutazioni Certificate**

A partire da 110 €

[PROCEDI](#)

## Negozio in Vendita

Via gianella 20152, Milano (MI)

Zone: Bisceglie, Baggio, Olmi

Quartiere: Baggio

€ 160.000

Riferimento: 21989645



Bagni: 2  
Libero da: Ocupado  
Totale piani: 2  
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 90 m<sup>2</sup>  
Riscaldamento: Centralizzato  
Ascensore: Sì  
Spese condominiali: 225 € Mensili

Anno di costruzione: 1970  
Condizionatore: Sì  
Garage: 0

**Classe energetica**      Indice prestazione energetica: 184,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: VENDITA nel centro storico di Baggio proponiamo negozio tre luci su strada con uscita sul retro cucina attrezzata doppi servizi, cantina, due canne fumarie indipendenti. Attualmente locato a bar tavola calda, canone annuo € 12.000 più le spese, rendita del 7%. La zona è molto ben servita da bar, trattorie Milanese, artigiani della ceramica, banche, negozi, supermercati, asl, biblioteca, Chiesa, scuole,...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

Firmato  
Da: BARBARA BEDOGNI  
Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA  
Serial#: 1706076








# Locale commerciale in Vendita

VENDITA nel centro storico di Baggio proponiamo negozio tre luci su strada con uscita sul retro cucina attrezzata doppi servizi, cantina, due canne fumarie indipendenti. Attualmente locato a bar tavola calda, canone annuo € 12.000 più le spese, rendita del 7%. La zona è molto ben servita da bar, trattorie Milanese, artigiani della ceramica, banche, negozi, supermercati, asl, biblioteca, Chiesa, scuole, associazioni, Banche, e da mezzi pubblici bus 58/67/76. Comoda uscita tangenziale Milano Ovest. **Caratteristiche**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	21989645 - 06/06/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	90 m <sup>2</sup>
LOCALI	2 bagni
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
ANNO DI COSTRUZIONE	1970
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Centralizzato, a radiatori, alimentato a metano
CLIMATIZZATORE	Autonomo
EFFICIENZA ENERGETICA	 184 kWh/m <sup>2</sup> anno

Firmato  
Da:  
BARBARA  
BEDOGNI  
Emesso  
Da:  
INFOCERT  
FIRMA  
QUALIFICATA  
2  
Serial#:  
170607  
6



## Negozio in Vendita

Via Mar Nero 20152, Milano  
(MI) Zone: Bisceglie, Baggio, Olmi  
Quartiere: Bisceglie

**€ 129.000**

Riferimento: marnero



Locali: 2  
Riscaldamento: Centralizzato  
Stato: Buono / Abitabile  
**Classe energetica**      Indice prestazione energetica:  $\geq 175 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

Bagni: 1  
Cablato: Sì  
Arredamento: Non Arredato

Superficie:  $95 \text{ m}^2$   
Totale piani: 1  
Spese condominiali: 200 € Mensili

Descrizione: Vogliocasa San Siro propone in VENDITA: Via Mar Nero 3, negozio sito al piano terra con 4 vetrina su strada ad angolo, accesso posteriore dal cortile interno dove vi è un secondo ingresso che da nell'ampio seminterrato utilizzato come deposito, collegato anche dall'interno. Immobile attualmente locato a bar tavola fredda fino al 2028, OTTIMA RENDITA MENSILE! Per ulteriori informazioni Ufficio Milano San Siro Via...



Questo annuncio è visibile su  
25/07/2023

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors



Firmato  
Da:  
BARBARA  
BEDOGNI  
Emesso  
Da:  
INFOCERT  
RT  
FIRMA  
QUALIFICATA 2  
Serial#: 1706076




# Locale commerciale in Vendita

Via Mar Nero 3, negozio sito al piano terra con 4 vetrina su strada ad angolo, accesso posteriore dal cortile interno dove vi è un secondo ingresso che da nell'ampio seminterrato utilizzato come deposito, collegato anche dall'interno. Immobile attualmente locato a bar tavola fredda fino al 2028, OTTIMA RENDITA MENSILE!

Per ulteriori informazioni Ufficio Milano San Siro Via Capecelatro 23 [mail: sansiro@vogliocasamilano.it](mailto:sansiro@vogliocasamilano.it)

Oltre alla presenza di banche, supermercati, negozi di abbigliamento, ristoranti, edicole e farmacie. Vicinanza Stadio, City Life.

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	marnero - 03/04/2023
CONTRATTO	Vendita   Immobile a reddito
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	95 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
LOCALI	2 locali, 1 bagno - uno o più adatto a persone disabili, doppio ingresso
PIANO	Piano terra, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
ALTEZZA SOFFITTI	3,3 m
VETRINE	4 vetrine su strada
ULTIMA ATTIVITÀ SVOLTA	Bar
ANNO DI COSTRUZIONE	1950
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Centralizzato, ad aria, alimentato a metano
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	 ≥ 175 kWh/m <sup>2</sup> anno

Firmato  
Da:  
BARBARA  
BEDOGNI  
Emesso  
Da:  
INFOCERT  
FIRMA  
QUALIFICATA  
2  
Serial#:  
170607  
6



## Negozi in Vendita

Via Fratelli Zoia 20152, Milano (MI)

Zone: San Siro, Trenno

Quartiere: San Carlo

€ 180.000

Riferimento: 21705677



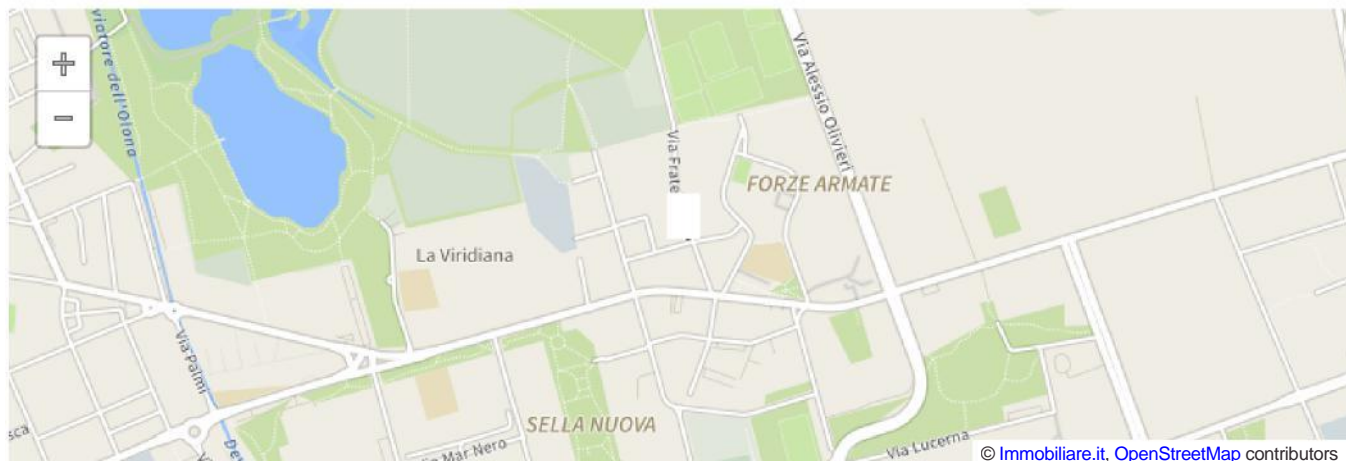
Bagni: 2  
Libero da: Ocupado  
Totale piani: 6  
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 110 m<sup>2</sup>  
Riscaldamento: Autonomo  
Ascensore: Sì  
Spese condominiali: 150 € Mensili

Anno di costruzione: 1960  
Condizionatore: Sì  
Garage: 0

**Classe energetica**  Indice prestazione energetica: 110,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: VENDITA Via Delle Forze Armate 7 luci composto da un open-space un ufficio e doppi servizi. Inoltre l'immobile è dotato di canna fumaria e cantina. Attualmente locato rendita del 8% canone annuo 14.400 piu le spese. La zona è molto ben servita da bar, ristoranti, negozi, supermercati e mezzi pubblici bus 63-67. Per qualsiasi chiarimento o visita dei locali senza impegno non esitate a contattarci al n 0248712334 dal...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su




25/07/2023



# Locale commerciale in Vendita

VENDITA Via Delle Forze Armate 7 luci composto da un open-space un ufficio e doppi servizi. Inoltre l'immobile è dotato di canna fumaria e cantina. Attualmente locato rendita del 8% canone annuo 14.400 più le spese. La zona è molto ben servita da bar, ristoranti, negozi, supermercati e mezzi pubblici bus 63-67.

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	21705677 - 10/03/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	110 m <sup>2</sup>
LOCALI	2 bagni
TOTALE PIANI EDIFICIO	6 piani
ANNO DI COSTRUZIONE	1960
STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, ad aria
CLIMATIZZATORE	Autonomo
EFFICIENZA ENERGETICA	 110 kWh/m <sup>2</sup> anno

Firmato  
Da:  
BARBA  
RA  
BEOG  
NI  
Emesso  
Da:  
INFOC  
ERT  
FIRMA  
QUALIF  
ICATA  
2  
Serial#:  
170607  
6



# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1099/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo PURICELLI**

(ex Dott.ssa Simona Caterbi)

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via delle Forze Armate, 399



Milano – Via delle Forze Armate, 399

Perito estimatore Arch. Barbara Bedogni  
Iscrizione n.° 8675  
Viale Cassala, 34 – 20143 Milano  
info@arcadstudio.it

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano Via delle Forze Armate, 399

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 416, particella 12, subalterno 702

graffato particella 13, subalterno 702

particella 15, subalterno 704

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla \*\*\*\*\*

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 134.000,00

da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 001**

(Negozio)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via delle Forze Armate n. 399 (identificato erroneamente nell'atto di acquisto al numero civico 339) porzione immobiliare adibita a negozio con piccola porzione di area di pertinenza in proprietà esclusiva il tutto al piano terra.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* CF: \*\*\*\*\*

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)**

Intestati: \*\*\*\*\* S.r.l. Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 416 part. 12 sub. 702**

graffato            particella 13, subalterno 702

                          particella 15, subalterno 704

dati classamento: Zona Cens. 3 – Categoria C/1 – Classe 6 – Consistenza 112 m<sup>2</sup> - Superficie catastale Totale 157 m<sup>2</sup> - Rendita €. 1.677,45

Indirizzo: Via delle Forze Armate n. 399 piano T

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 26/09/2017 protocollo n. MI0415107 in atti dal 26/09/2017 Variazione di Toponomastica (n. 124282.1/2017)

**1.4. Coerenze**

dell'attività commerciale: proprietà di terzi al mappale 9; Via delle Forze Armate; proprietà di terzi al mappale 14; proprietà di terzi al mappale 18; proprietà di terzi al mappale 16; cortile al mappale 15.

**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 (ex Comune di Baggio poi annesso al territorio di Milano a seguito del Regio Decreto del 02/09/1923, n. 1912)

Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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



Servizi offerti dalla zona: Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado

Principali collegamenti pubblici: di superficie fermate autobus tra i 200 mt. e i 300 mt.

Collegamento alla rete autostradale: nelle vicinanze Tangenziale EST di Milano

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato già presente nelle antiche mappe del Comune di Baggio e chiaramente distinguibile in una mappa reperita all'Archivio Storico Civico datata 1855-1857

- struttura: mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: serramento in alluminio e vetro e ampio portone in legno;
- condizioni generali dello stabile: fatiscenti;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità commerciale h. 3.50 metri, posta al piano terra, composta da due locali non direttamente comunicanti ma costituenti la stessa unità; nel locale affacciante sulla Via delle Forze Armate (mappale 12 sub 702) si svolge l'attività commerciale; ha l'accesso da una vetrina sulla Via Forze Armate ed un'uscita secondaria nell'area di pertinenza (mappale 15 sub 704); da questa area si accede alla seconda porzione (mappale 13 sub 702) che prevede un'entrata principale dal cortile comune con accesso dal portone sulla Via forze Armate(mappale 14 cortile comune ad altre unità).

Nella zona del mappale 12 sub 702 è presente un accesso al piano inferiore, tramite una botola, dove hanno sede i contatori dell'acqua di proprietà comune ad altre unità abitative alle quali è garantito l'accesso in caso di necessità.

Nel mappale 12 sub 702 è anche presente un servizio igienico con altezza di cm. 240 e sopra sono presenti dei vani ripostiglio a vista.

### **Corpo A:**

#### Attività commerciale (negozi):

- esposizione: doppia;
- pareti: nel mappale 12 sub 702 le pareti sono intonacate e tinteggiate con parti in mattoni rustici a vista, il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica fino all'altezza di cm. 100; nel mappale 13 sub 702 le pareti sono in parte intonacate nelle nuove partizioni e al rustico (mattoni preesistenti) nelle parti non interessate dai lavori.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutto il mappale 12 sub 702; nel mappale 13 sub 702 tutta la pavimentazione è al rustico
- infissi esterni: nel mappale 12 sub 702 la vetrina d'ingresso è in alluminio con vetri e porta ingresso, le finestre sono in legno con doppio vetro e il serramento verso l'area pertinenziale (mappale 15 sub 704) è in alluminio con doppio vetro; nel mappale 13 sub 702 le porte d'ingresso (una sul mappale 14 ed una sull'area privata mappale 15) sono portoncini blindati mentre i serramenti sono quelli originali in ferro e vetro;
- porte interne: l'unica porta interna è quella del bagno ed è in legno tamburato;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia anche per la produzione di ACS, termosifoni;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: presente solo nel mappale 12 sub 702;

- altezza dei locali: fino a mt. 3.50 sotto trave e fino a mt. 3.70 sopra trave;
- condizioni generali : mappale 12 sub 702 sufficienti; mappale 13 sub 702 i locali sono allo stato rustico con parti di opere edilizie iniziate e non finite,

#### 2.4. Certificazioni energetiche (all. 6):

Il mappale 12 sub 702 risulta censito al catasto energetico al n. 1514600406519 del 18/02/2019 classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 450,99 kWh/m<sup>2</sup>a

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato il 07/02/2022, ed è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode Giudiziario Avvocato Paola Murru.

Al momento attuale i locali di proprietà della Società \*\*\*\*\* S.r.l. P.IVA \*\*\*\*\* sono occupati dalla \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* P. IVA \*\*\*\*\*. Il signor \*\*\*\*\* ha dichiarato di occupare i locali con la propria attività avente \*\*\*\*\* L'occupazione è senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato in seguito alla mia richiesta del 11/01/2022 presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate di Milano 2 e l'Ufficio Territoriale 6 di Milano e la risposta pervenuta dall'Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo in data 31/01/2022 (all. 2):

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari

\*\*\*\*\* s.r.l. - proprietà per la quota di 1/1 dal 18/07/2008

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. De Gregori Andrea in data 18/07/2008 rep nn. 19981/5160 trascritto a Milano 1 in data 06/08/2008 ai nn. 49710/30308 da \*\*\*\*\* s.r.l.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà della Società \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in \*\*\*\*\* cod. fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano \*\*\*\*\* , R.E.A. n.° \*\*\*\*\* pervenuto in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Milano emesso in n data 20/03/2007 cron. N.° 747 rep. 623, registrato a Milano il 20/03/2007 al n.° 8583 serie 4° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 21/06/2007 ai nn.° 46110/25381 dal signor \*\*\*\*\*
- Al signor \*\*\*\*\* pervenne con atto di successione in morte da \*\*\*\*\* (il cognome potrebbe essere sbagliato potrebbe essere \*\*\*\*\*) nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e deceduta il \*\*\*\*\* , presentata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 24/05/1978 al numero 2737 volume 79, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 03/03/1981 ai nn.° 8571/7095 di formalità.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Sergio Cappelli. Notaio in Bisignano (CS) alla data del 22/10/2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 22/02/2022 si evince:

### **5.1. Vincoli ed 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:

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 06/08/2008 ai nn. 49711/10969 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio De Gregorio Andrea in data 18/07/2008 rep. 19982/5161

a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158

contro \*\*\*\*\* s.r.l.

Importo ipoteca € 456.000,00 di cui € 228.000,00 di capitale con durata del vincolo di 10 anni

Grava sugli immobili identificati al NCEU foglio 416 part. 12 sub 702 con graffati part. 13 sub 702 e part. 15 sub 704

**Ipoteca amministrativa/riscossione** iscritta il 05/10/2017 ai nn. 69795/12423 derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 04/10/2017 rep. 10659/6817

a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002 contro \*\*\*\*\* Srl.

Importo ipoteca € 329.413,88 di cui € 164.706,94 di capitale.

Grava sugli immobili identificati al NCEU foglio 416 part. 12 sub 702 con graffati part. 13 sub 702 e part. 15 sub 704

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 08/09/2021 rep. 14338 trascritto il 19/10/2021 ai nn. 81295/56447 contro \*\*\*\*\* Srl per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Intesa Sanpaolo Sp.A. con sede in Torino c.f. 00799960158

Grava sugli immobili identificati al NCEU foglio 416 part. 12 sub 702 con graffati part. 13 sub 702 e part. 15 sub 704

## 6 CONDOMINIO

L'immobile non ha amministrazione non essendo costituito un condominio.

## 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 risultava già presente nelle mappe catastali dell'ex Comune di Baggio del 1855 e del 1897 visionate all'Archivio Storico di Milano. Attualmente è azzonato nel vigente PGT del Comune di Milano in zona TUC – NAF ove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico non è assoggettato a vincoli conservativi.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

- Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Edilizia del Comune di Milano non risulta presente documentazione relativa agli atti di fabbrica
- Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Edilizia del Comune di Milano non risulta presente documentazione relativa a modifiche effettuate nel decennio 2005/2015
- Essendo un edificio di vetusta costruzione, già presente nelle mappe storiche risalenti al 1855 e 1897 del Comune di Baggio, non è presente il certificato Agibilità/Abitabilità

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme all'unico documento reperibile ovvero la scheda catastale. Per avere un maggior riscontro ho reperito presso l'Archivio del Tribunale di Milano la perizia eseguita nel 2002 dal CTU \*\*\*\*\* a seguito della precedente Procedura esecutiva RGE 39398+41628 G.E. Dr. Ferraiuolo Andrea alla quale si trovava allegata la scheda catastale risalente al 28/12/1939.

Dal controllo tra le due schede appare evidente la non mutabilità nel tempo dello stato dei luoghi pertanto le non conformità riscontrate in sede di sopralluogo sono in parte da sanare, per le opere sanabili, e la demolizione con ripristino per le difformità che danno luogo ad aumento di volumetria.

Gli abusi sanabili con pratica in sanatoria per modifiche interne - modifiche di facciata - frazionamento da presentare agli Uffici del Comune di Milano consistono in:

- Modifica della dimensione della vetrina ingresso del negozio
- Inserimento di locale bagno con sovrastante ripostiglio in quota nel mappale 12
- Chiusura di una finestra nel mappale 13 affacciante su altra U.I.U. ad ovest
- Formazione di nuovo locale nel mappale 13
- Chiusura di varco porta di collegamento tra il mappale 13 ed il mappale 12
- Inserimento della botola di accesso al piano sottostante

Gli abusi NON sanabili consistono in:

- Spostamento della parete nel mappale 12, verso l'area di proprietà, mappale 15, con conseguente aumento di volumetria.

Questo abuso non essendo sanabile in quanto costituisce aumento di volumetria lorda di pavimento, ai fini della regolarità edilizia l'attuale serramento deve essere rimosso e deve essere ripristinata la parete nello stato riportato nella scheda catastale del 1939 uguale alla scheda catastale del 2008 allegata alla compravendita

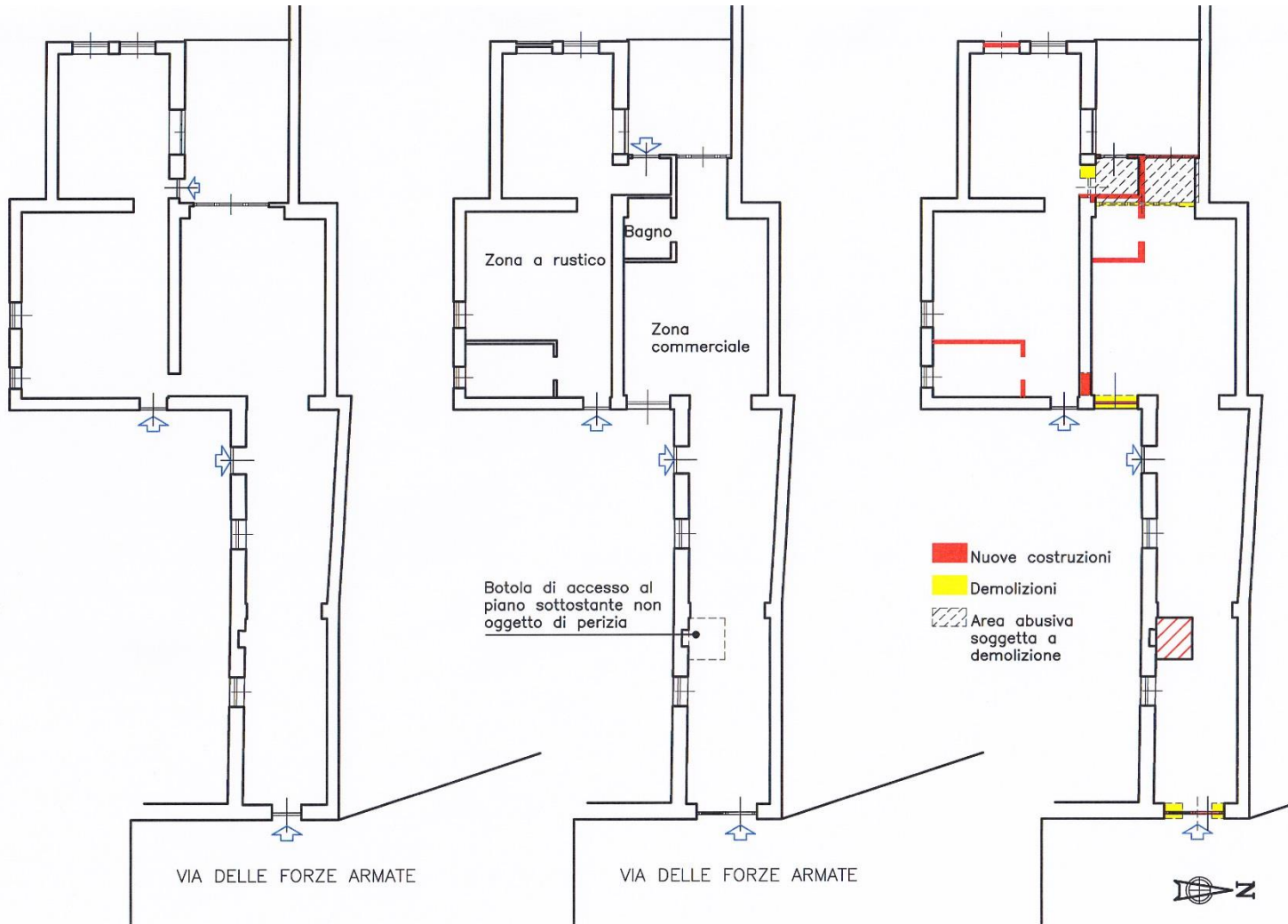
Costi stimati: **€. 8.000,00**

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme alla planimetria catastale reperita in banca dati dell'Agenzia delle Entrate in data 11/01/2022.

Le difformità saranno regolarizzate nella nuova scheda catastale che sarà redatta a seguito della presentazione della pratica comunale in sanatoria:

Costi stimati: **€. 1.000,00**



STATO SCHEDA CATASTALE 2008

STATO DEI LUOGHI

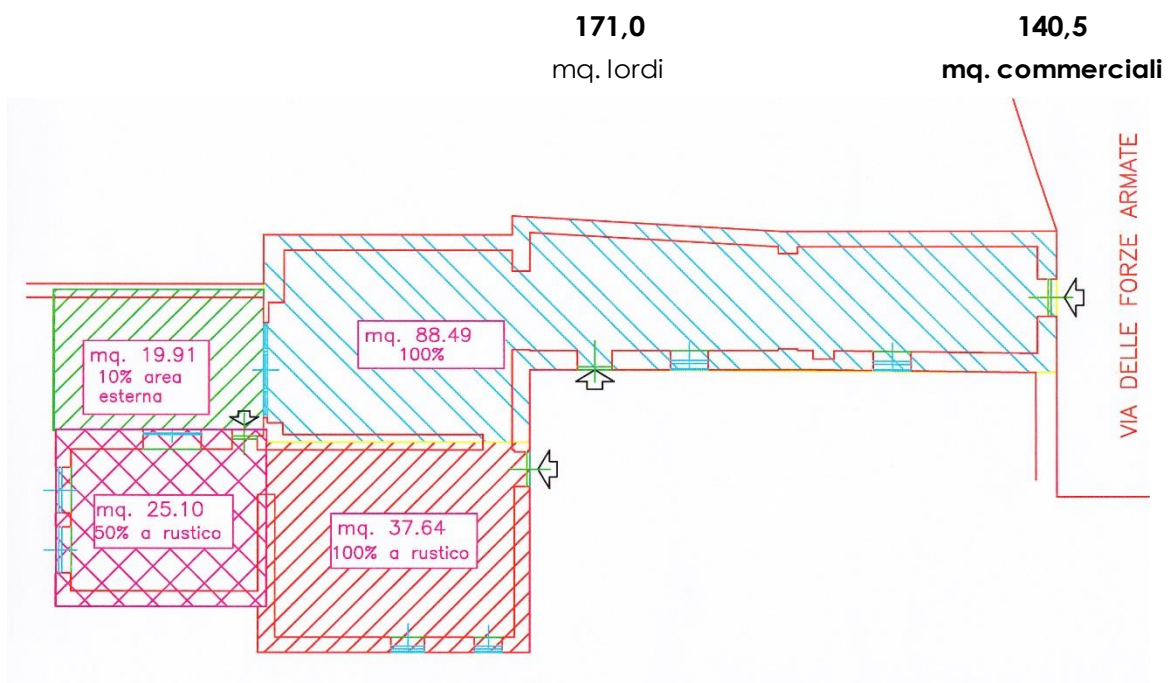
COMPARATIVA

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, 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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	88,0	100%	88,0
negozio a rustico	mq.	38,0	100%	38,0
retro negozio a rustico	mq.	25,0	50%	12,5
area esterna	mq.	20,0	10%	2,0



## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

La sottoscritta 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.

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.

## 9.2. Fonti d'informazione

- Valori relativi all'**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Codice zona: E5

**Tipologia: Negozi**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 800 / prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

- Valori relativi al **Borsino Immobiliare del Comune di Milano**

Periodo: Marzo 2022

Zona: BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

valore di compravendita prezzo min. 672 / prezzo max. 1.021 (Euro/mq)

- Valori relativi alla **Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi**

Periodo: Listino 1 del 2021

Zona: Città di Milano settore OVEST - BAGGIO, Q. ROMANO

valore di compravendita prezzo min. 850 / prezzo max. 1.300 (Euro/mq)

Immobili analoghi venduti nel periodo:

### COMPARABILE 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 14/04/2021

Fonte d'informazione: Soluzioni immobiliari di Paolo Pinnavaria

Indirizzo: Via Francesco Rismondo

Descrizione: negozio ad una luce su strada con ingresso anche dal retro e magazzino sottostante collegato con scala esterna. Mq. 63,00

Stato: buono/abitabile

Prezzo richiesto: €. 85.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 76.500,00 pari a €/mq. 1.214,00

### COMPARABILE 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 15/10/2020

Fonte d'informazione: Keller Immobiliare

Indirizzo: Via delle Forze Armate 380

Descrizione: Baggio vecchia in vendita ex pizzeria storica con due vetrine, due forni a legna, bagni per disabili, cucina e cantina. Mq. 171,00

Stato: ottimo/ristrutturato

Prezzo richiesto: €. 295.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 265.500,00 pari a €/mq. 1.553,00

COMPARABILE 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 02/12/2021

Fonte d'informazione: Affiliato Tecnocasa: IMPREGEST SAS

Indirizzo: Via Gianella

Descrizione: negozio in vendita a tre luci con uscita sul retro cucina attrezzata, doppi servizi, cantina, due canne fumarie indipendenti. Mq. 90,00

Stato: buono/abitabile

Prezzo richiesto: €. 160.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 144.000,00 pari a €/mq. 1.600,00

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negoziò	C1	88	€ 1.200,00	€ 105.600,00
Negoziò a rustico	C1	38	€ 850,00	€ 32.300,00
Retro negoziò a rustico	C1	12,5	€ 850,00	€ 10.625,00
Area esterna	C1	2,0	€ 1.200,00	€ 2.400,00
				<b>€ 150.925,00</b>

**9.4. 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** € 150.925,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 7.546,25**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 9.000,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 134.378,75  
**arrotondato** € **134.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni occupato : € 0,00

**N.B.: 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.**

## 10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato



## CRITICITA' DA SEGNALARE

Abuso edilizio non sanabile che richiede il ripristino dello stato catastale identificato nelle planimetrie del 1939 e 2008.


Il sottoscritto Arch.Barbara Bedogni dichiara di depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di aver 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: 08/04/2022

l'Esperto Nominato

**Arch. BARBARA BEDOGNI**  
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280  
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL  
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675  


### ALLEGATI

- 1) Documenti Catastali (pag. 5)
- 2) Risposta Agenzia delle Entrate per la richiesta di contratti d'affitto (pag. 2)
- 3) Documenti Conservatoria (pag. 10)
- 4) Atto di Provenienza (pag. 4)
- 5) Documentazione Comunale (pag. 6)
- 6) Attestato Prestazione Energetica (pag. 5)
- 7) Bollettini e Comparabili (pag. 6)
- 8) Documentazione Fotografica ( n.° 24 foto pag. 4)
- 9) Visura Camerale \*\*\*\*\*
- 10) Evidenza di invio al Creditore Procedente ed all'Esecutato

**Arch.Barbara Bedogni**

---

**Da:** forms.noreply@comune.milano.it  
**Inviato:** lunedì 24 gennaio 2022 11:51  
**A:** bedogni@arcadstudio.it  
**Oggetto:** \*\*\* <https://comunemilanohd.elixforms.it> - Avviso di protocollazione: Numero Protocollo 2022/38128 per "Richiesta visura per persone fisiche atti di fabbrica" Numero Ricevuta "VISURA\_PF\_ATTI\_FABBRICA\_2022\_169") \*\*\*

**Priorità:** Alta

**Avviso di protocollazione - Numero Protocollo 2022/38128**

La presente per avvisare che l'inoltro con numero ricevuta "VISURA\_PF\_ATTI\_FABBRICA\_2022\_169" è stato protocollato con numero **2022/38128**

Numero protocollo 2022/38128  
Domanda n. 161442745  
Numero ricevuta VISURA\_PF\_ATTI\_FABBRICA\_2022\_169  
Data di inoltro 24-01-2022 11:47  
Modulo Richiesta visura per persone fisiche atti di fabbrica  
La tua utenza BARBARA IRENE BEDOGNI | bedogni@arcadstudio.it | ID 279097  
Allegati PDF della domanda  
*(Attenzione! Si consiglia di scaricare e conservare l'allegato in quanto potrebbe essere reso disponibile per una quantità limitata di tempo.)*

**RICHIEDENTE**

Allegati \*

**ALLEGATI**

Ricevuta di versamento \*

Questo messaggio è stato inoltrato automaticamente dal sistema elixForms. Si prega di non rispondere via email.  
Per eventuali richieste di supporto, collegarsi all'area utente e utilizzare il servizio di "contatta il supporto".

Milano



Comune  
di Milano

Milano, 23 febbraio 2022

**BEDOGNI BARBARA IRENE**  
bedogni.5280@comune.milano.it

**Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 38128 del 24/01/2022 - Via FORZE ARMATE (DELLE) 399**

In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia e presso l'Archivio Storico, gli atti di fabbrica risultano irreperibili, precisando che l'immobile in questione faceva parte del ex Comune di Baggio.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ SERVIZI GENERALI  
Roberto Laganà

(firmato digitalmente)

**Responsabile:** Di Vincenzo Vittoria  
**Pratica trattata da:** Claudio Mucci

Via Sile, 8 - 20139 Milano  
Tel. +39.02.884.66224 (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)  
Mail: InfoVisure@comune.milano.it



## Arch.Barbara Bedogni

---

**Da:** forms.noreply@comune.milano.it  
**Inviato:** venerdì 11 febbraio 2022 11:21  
**A:** bedogni@arcadstudio.it  
**Oggetto:** \*\*\* https://comunemilanohd.elixforms.it - Avviso di protocollazione: Numero Protocollo 2022/82468 per "Richiesta visura per persone fisiche Modifiche eo cementi armati" Numero Ricevuta "VISURA\_PF\_MODIFICHE\_CEMENTI\_2022\_305") \*\*\*  
  
**Priorità:** Alta

### Avviso di protocollazione - Numero Protocollo 2022/82468

La presente per avvisare che l'inoltro con numero ricevuta "VISURA\_PF\_MODIFICHE\_CEMENTI\_2022\_305" è stato protocollato con numero **2022/82468**

Numero protocollo 2022/82468  
Domanda n. 161614197  
Numero ricevuta VISURA\_PF\_MODIFICHE\_CEMENTI\_2022\_305  
Data di inoltro 11-02-2022 11:11  
Modulo Richiesta visura per persone fisiche Modifiche eo cementi armati  
La tua utenza BARBARA IRENE BEDOGNI | bedogni@arcadstudio.it | ID 279097  
Allegati PDF della domanda  
*(Attenzione! Si consiglia di scaricare e conservare l'allegato in quanto potrebbe essere reso disponibile per una quantità limitata di tempo.)*  
  
RICHIEDENTE  
Allegati \*  
  
ALLEGATI  
Ricevuta di versamento \*

Questo messaggio è stato inoltrato automaticamente dal sistema elixForms. Si prega di non rispondere via email.  
Per eventuali richieste di supporto, collegarsi all'area utente e utilizzare il servizio di "contatta il supporto".

Milano



Comune  
di Milano

Milano, 31 marzo 2022

**BEDOGNI BARBARA IRENE**

Email: [bedogni.5280@oamilano.it](mailto:bedogni.5280@oamilano.it)

**Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 82468 del 11/02/2022 – Via DELLE FORZE FORZE ARMATE 399**

In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, relativamente alle modifiche richieste con i dati forniti, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2005/2015.

Si ricorda inoltre che è possibile verificare se sono state depositate pratiche dal 2003 ad oggi consultando il sito internet del Comune di Milano [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it) alla pagina **ONLY ONE PRATICHE EDILIZIE ON LINE**.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ SERVIZI GENERALI  
Roberto Laganà

(firmato digitalmente)

**Responsabile:** Di Vincenzo Vittoria

**Pratica trattata da:** Cardinale Francesca

**Orario sportello: dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 – via Sile 8 – piano terra**

Via Sile, 8 - 20139 Milano

Tel. +39.02.884.66224 (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)

Mail: [InfoVisure@comune.milano.it](mailto:InfoVisure@comune.milano.it)

## COMUNE DI MILANO

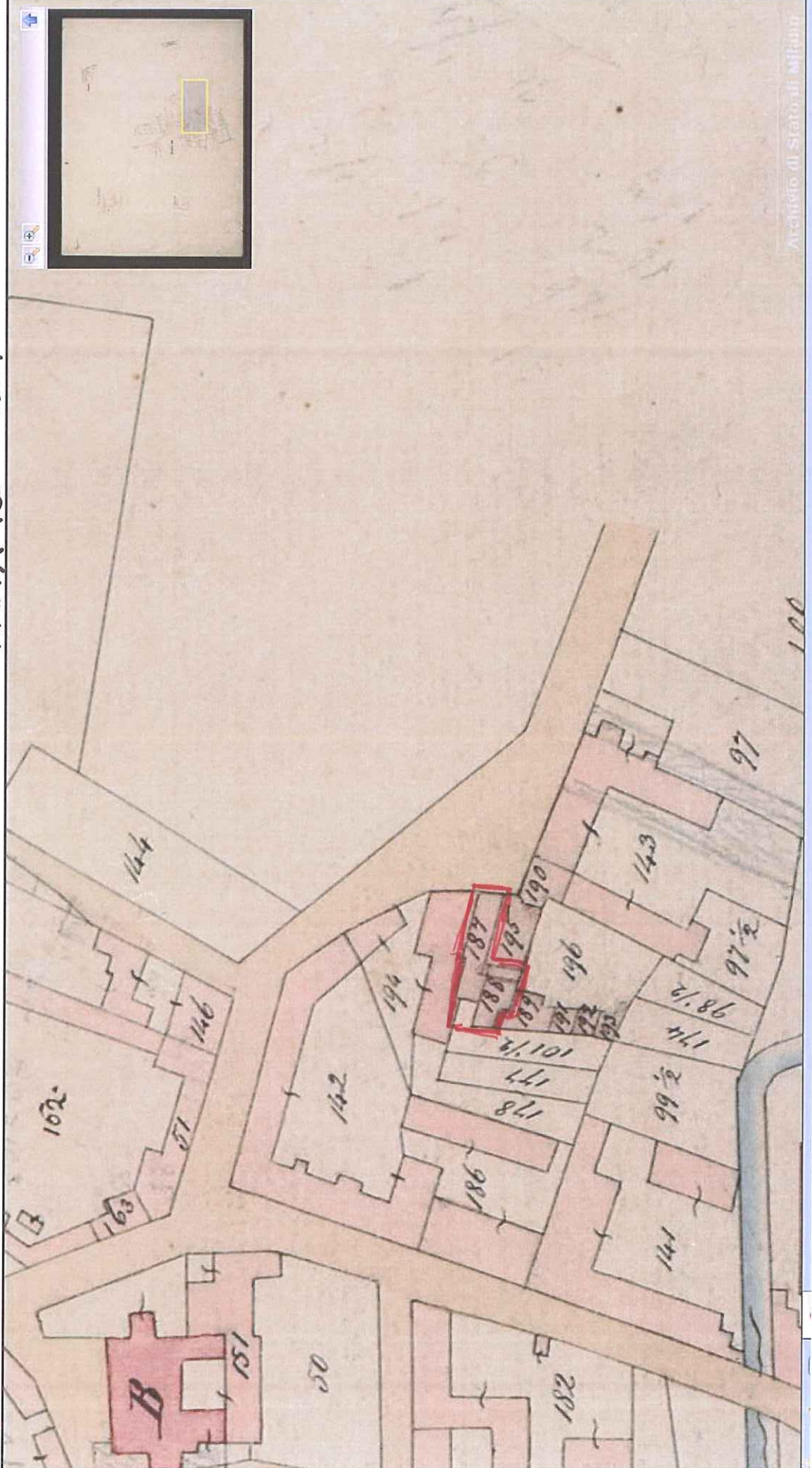
Archivio a testo libero Ricerca avanzata Credits

NETO. ALLEGATI ALLA MAPPA RETTIFICA FABBRICATI PRIMA COPIA :: BAGGIO, Comune censuario

### ALLEGATO ALLA MAPPA. FOGLIO I

di 1

MAPPA 1055-1057



DATI DI	
Identificazione	Id: 210759
Segnatura: €	
Numero Maf	
Numero Fog	
Titolo attrib	
RETTIFICA C	
CENSUARIO	
Istituto Cons	
Stato di Millar	
Descrizione Este	
Tipologia: AI	
RETTIFICA F	
Tipologia Fo	
ALLEGATO C	
Tipologia Cc	
CARTELLA	
Dimensioni (	
Localizzazione	
Comune Cer	
Codice Com	0060060030C
ID Istat: 015	

# CATO DI MILANO

Ricerca a testo libero Ricerca avanzata Credits

RENI. MAPPE IMPIANTO

OMUNE CENSUARIO

## MAPPA 1897-1901

K << 4 di 10 >> >> >> >>



Archivio di Stato di Milano

- DOCUM
- BAGGIO. MAPP?
  - BAGGIO. MAPP?
  - BAGGIO. MAPP?
  - BAGGIO. MAPP?
  - BAGGIO. MAPP?
  - BAGGIO. MAPP?
  - BAGGIO. MAPP?
  - BAGGIO. MAPP?
  - BAGGIO. MAPP?
  - BAGGIO. MAPP?

vedi la cart