
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1444/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
16-06-2020 ore 10:20 rinviata al 19-01-2021 ore 09,30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – MILANO (MI)
Via Val di Ledro, N. 11

Esperto alla stima: Arch. Mario Leandro Maccarini
Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z
Partita IVA: 09763600153
Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano
Telefono: 0236522563

Email: mario.maccarini@fastwebnet.it
Pec: maccarini.11093@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Val di Ledro n. 11 – MILANO (MI) - 20162

Lotto: 001 - Via Val di Ledro n. 11

Corpo: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

Categoria: Negozi e botteghe [C/1]

Dati Catastali: foglio 76, particella 99, subalterno 2

2. Stato di possesso

Beni: Via Val di Ledro n. 11 – MILANO (MI) - 20162

Lotto: 001 - Via Val di Ledro n. 11

Corpo: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

Possesso: da OMISSIS , al sopralluogo peritale i locali erano chiusi, ma parzialmente arredati come OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Val di Ledro n. 11 – MILANO (MI) - 20162

Lotto: 001 - Via Val di Ledro n. 11

Corpo: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI** (il piano terra) ; **NO** (il piano seminterrato e area parzialmente soppalcata)

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Val di Ledro n. 11 – MILANO (MI) - 20162

Lotto: 001 - Via Val di Ledro n. 11

Corpo: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Val di Ledro n. 11 – MILANO (MI) - 20162

Lotto: 001 - Via Val di Ledro n. 11

Corpo: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

Comproprietari: **NESSUNO**



6. Misure Penali

Beni: Via Val di Ledro n. 11 – MILANO (MI) - 20162

Lotto: 001 - Via Val di Ledro n. 11

Corpo: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

Misure Penali: **SI** ; Sequestro Conservativo Penale del 28-10-2011 rep. n. 14462/10

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Val di Ledro n. 11 – MILANO (MI) - 20162

Lotto: 001 - Via Val di Ledro n. 11

Corpo: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Beni: Via Val di Ledro n. 11 – MILANO (MI) - 20162

Lotto: 001 - Via Val di Ledro n. 11

Prezzo da libero: € 55.520,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Nota : Il perito a seguito di sopralluogo peritale ha riscontrato che l'immobile pignorato NON corrisponde a quanto riportato nella scheda catastale; sono stati realizzati dei tavolati divisorii interni parzialmente in muratura ed altri in cartongesso per la creazione di : al piano terra retro negozio, magazzino e bagno (visionata presenza nella L.E. in archivio Comunale); è presente anche un soppalco con una scala in ferro a chiocciola che collega il piano terra con piano soppalco ed al piano interrato (compreso apertura asola nel solaio a piano terra, per mettere in collegamento PT ed interrato, senza compartimentazione verticale od orizzontale) (verificato in Comune è presente asola nella L.E.) ; nel piano interrato sono presenti cabine in arredo per utilizzo servizi di estetica e benessere; anche nel piano interrato sono presenti tavolati per creazione locale deposito, impianti, docce; I locali del piano interrato hanno un'altezza di circa 270 cm come riportato negli atti di fabbrica, e la parte sul retro ha un'altezza di cm. 260 (in scheda catastale è indicato un'altezza locale di cm. 250); sono stati visionati gli atti di fabbrica dell'immobile in pignoramento, in data 22-07-2020, a seguito di verifica presso documentazione reperita in archivio Conservatoria (atto del 1962 visionato), è stato richiesto di visionare anche la LICENZA EDILIZIA N.235304/50406 del 22-03-1956, intestatario OMISSIS; ed è stato visionato in forma cartacea la copia dello stesso, depositato in Archivio Conservatoria; si è fatta richiesta all'Ufficio Condoni del Comune di Milano, avendo come risposta che esiste in archivio solo un condono ma al civico 23. Si è visionata e reperita anche CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 581.01 del 16-07-2001, con indicato anche estremi di terza visita del 03-06-1957, con destinazioni per caso specifico in esecuzione : piano interrato N. 13 depositi sottonegozi, ed al piano terreno N. 13 negozi.

(I costi per SANATORIA comunale sono indicati al punto 7.1.).

(I costi per DOCFA con nuova scheda catastale aggiornata sono indicati al punto 1.).



Beni in Via Val di Ledro n. 11
Località/Frazione
MILANO (MI) - 20162

Lotto: 001 - Via Val di Ledro n. 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI)

Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

Negozi e botteghe [C/1]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS– Proprietà per 1/1 Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Cormano (MI) Piazza Bernini n. 3 - Stato Civile: libero. Eventuali comproprietari: nessuno. (certificato di matrimonio in data 13-09-1980 con **OMISSIS**, a Nova Milanese (MB) n.84 parte II serie A anno 1980, con nessuna nota indicata, pertanto si intende : COMUNIONE DEI BENI ; con atto di divorzio del 07-11-2016 atto n. 51 anno 2016 iscritto al Comune di Cormano (MI);). Nota : nella compravendita è scritto separazione beni, così come nelle trascrizioni in Conservatoria per I mutui.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** - Proprietà 1000/1000; foglio 76, particella 99, subalterno 2, indirizzo Via Val di Ledro n. 11, piano T-S1 ; categoria C/1, classe 12, consistenza 31 mq, superficie MQ. 46, rendita € 1.159,14;

Derivante da: Variazione del 06-08-2018 – protocollo n. MI0329829 in atti dal 06-08-2018, AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 112364.1/2018); SCRITTURA PRIVATA del 16-03-2000 trascrizione in atti dal 06-04-2000, repertorio n. 167818 rogante : **OMISSIS** sede : MILANO, registrazione : COMPRAVENDITA (n. 9784.1/2000).

Confini: Da nord in senso orario : NEGOZIO PIANO TERRA: altra proprietà sub. 84; Cortile comune lato Via Val di Ledro; altra proprietà sub. 82; altra proprietà sub. 68. VANO SOTTERRANEO-DEPOSITO PIANO S1: altra proprietà; terrapieno con sopra cortile comune lato Via Val di Ledro; altra proprietà; corridoio comune.

Conformità catastale : **NO**

Nota : Il perito a seguito di sopralluogo peritale ha riscontrato che l'immobile pignorato NON corrisponde a quanto riportato nella scheda catastale; sono stati realizzati dei tavolati divisorii interni parzialmente in muratura ed altri in cartongesso per la creazione di : al piano terra retro negozio, magazzino e bagno (presenti negli atti di fabbrica ma non riportati in scheda catastale); è presente anche un soppalco con una scala in ferro a chiocciola che collega il piano terra con piano soppalco ed al piano interrato (compreso apertura asola nel solaio a piano terra, per mettere in collegamento PT ed interrato (indicato in atti di fabbrica visionati), senza compartimentazione verticale od orizzontale) ; nel piano interrato sono presenti cabine in arredo per utilizzo servizi di estetica e benessere; anche nel piano interrato sono presenti tavolati per creazione locale deposito, impianti, docce (non presenti negli atti di fabbrica visionati); sempre negli atti di fabbrica visionati il locale interrato risulta con altezza di cm. 270 circa (tranne la parte sul retro); è stata effettuata richiesta di visura in Comune in data 11-02-2020; l'Ufficio tecnico ha risposto al perito in data 31-03-2020 che per quanto riguarda il decennio 1957-1967, NULLA FIGURA ESSERE STATO PRESENTATO NELLA DECADE; sono stati visionati gli atti di fabbrica dell'immobile in pignoramento, in data 22-07-2020, a seguito di verifica presso documentazione reperita in archivio Conservatoria (atto del 1962 visionato), è stato richiesto di visionare anche la LICENZA EDILIZIA N.235304/50406



del 22-03-1956, intestatario OMISSIS ; ed è stato visionato in forma cartacea la copia dello stesso, depositato in Archivio Conservatoria; si è fatta richiesta all'Ufficio Condoni del Comune di Milano, avendo come risposta che esiste in archivio solo un condono ma al civico 23. Si è visionata e reperita anche CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 581.01 del 16-07-2001, con indicato anche estremi di terza visita del 03-06-1957, con destinazioni per caso specifico in esecuzione : piano interrato N. 13 depositi sottonegozi, ed al piano terreno N. 13 negozi. (Indicativamente i costi per aggiornamento DOCFA con nuova scheda catastale e verifiche tecniche, compreso diritti catastali : circa €. 1.500,00).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in oggetto si trovano nel Comune di MILANO (MI) in una area residenziale; in zona **Municipio 9**; che comprende i seguenti quartieri : Porta Garibaldi, Porta Nuova, Centro Direzionale, Bovisa, Isola, La Fontana, Montalbino, Segnano, Bicocca, Fulvio Testi, Cà Granda, Prato Centenaro, Niguarda, Dergano, Affori, Bruzzano, Comasina, Bovisassa; nello specifico l'immobile trovasi nelle vicinanze dell'Ospedale Niguarda; edificate nel **1956-1963**; nello specifico trattasi di un negozio con sottostante seminterrato facente parte di un complesso immobiliare di civile abitazione e commerciale. Nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale, risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Caratteristiche zona: periferica;

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi disponibili.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (Municipio 9)(buono), Luoghi di culto (discreto), Scuole materne ed asili (buono), Scuole primarie e secondarie (discreto), Farmacie (discreto), Bar e ristoranti (discreto), Negozi al dettaglio (discreto), Supermercati (discreto), Centro sportivo (discreto), Ufficio postale (discreto); Ospedali (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Cormano, Cusano Milanino, Cinisello Balsamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord Milano, Bosco di Bruzzano, Parco Agostino Bassi, Parco di Villa Litta, Collina dei Ciliegi, Giardino Vanda Osiris, Giardino di Via Giacomo della Porta, Giardino di Via Porro e Viale Jerrer, Parco Biblioteca degli Alberi.

Attrazioni storiche: Villa Litta, Cascina Boscaiola.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana MM3, fermate : Dergano, Maciachini, Affori Centro, Affori Ferrovie Nord, Comasina, Zara; MM2, fermate : Gioia Garibaldi FS; MM5, fermate : Bicocca, Bignami, Cà Granda, Garibaldi FS, Isola, Istria, Marche, Ponale, Zara;

Linea autobus B2-24-51-172; Filobus 90-92-4; tram 2; Stazione ferroviaria : Ferrovie Nord : fermate : Milano Affori, Milano Bovisa Politecnico, Milano Bruzzano, Milano Quarto Oggiaro; Rete Ferroviaria Italiana : fermate : Milano Lancetti, Milano Porta Garibaldi, Milano Greco-Pirelli, Milano Repubblica, Milano Villa Pizzone; A4 Autostrada Torino-Trieste circa km. 5; Aeroporto Milano Malpensa circa km.40, Aeroporto Milano Linate circa km.20, Aeroporto Milano-Bergamo Orio al Serio circa km.40.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A **Negozi con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1**

Negozi e botteghe [C/1]

Occupato da proprietario ora esecutato. Al sopralluogo peritale i locali erano chiusi, ma parzialmente arredati come OMISSIS.; senza esercizio dell'attività; (in stato di abbandono).

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON risultano** contratti stipulati e registrati.



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 iscritta contro **OMISSIS** ; Derivante da : CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: €. 129.600,00; Importo capitale: €. 72.000.000; A rogito **OMISSIS** ; in data 14/02/2005 ai nn.182950-18987; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 17/02/2005 ai nn. 10236-2154; Note: A FAVORE DI **OMISSIS** ., CONTRO **OMISSIS** (con regime separazione di beni). (durata mutuo anni 10).
- Ipoteca volontaria iscritta contro **OMISSIS**; Derivante da : CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: €. 77.400,00; Importo capitale: €. 43.000.000; A rogito **OMISSIS**; in data 17/06/2008 ai nn.191612-23380; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 19/06/2008 ai nn. 36508-8070; Note: A FAVORE DI **OMISSIS** , CONTRO **OMISSIS** (con regime separazione di beni). (durata mutuo anni 14).

Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

4.2.2 Pignoramenti:

- contro **OMISSIS** ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO in data 26/09/2019 ai nn. 29703 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 09/12/2019 ai nn. 91964/63055; A FAVORE DI **OMISSIS** .

Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

SI . Vedere per Sequestro Conservativo Penale del 28-10-2011 rep. n. 14462/10

- contro **OMISSIS** ; Derivante da: ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO in data 28/10/2011 ai nn. 14462/10 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 02/11/2011 ai nn. 65794/44692; A FAVORE DI **OMISSIS**.



Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: €. 1.700,00 circa.

Spese straordinarie annue di gestione condominiale

(per valvole termostatiche €. 600,00 circa e per impermeabilizzazione tetto negozio €. 400,00 circa) = Tot. : €. 1.000,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: c'è un altro moroso con procedura attiva, per circa debito €. 12.000,00 (oltre alla presente);

Millesimi di proprietà: 11,95; mill. (negozio con sotterraneo)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI negozio P.T, NO sotterraneo (nè area soppalcata); SI ; (sono presenti quattro impianti di ascensori; ma non vengono utilizzati dai negozi a piano terra).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti; tranne che quanto indicato nel Regolamento di Condominio vigente, datato 21-06-1958 n. 1788-1620 di rep. Notaio **OMISSIS**, trascritto a Milano in data 08-07-1958 nn. 30428-24835; ed alla copia ricevuta via mail da attuale Amministratore "ALLEGATO A" per al tempo **OMISSIS** Milano-Niguarda; ora **OMISSIS** Milano; nello specifico all'art. 4 punto C, è indicato che le esposizioni di insegne o targhe, le stesse dovranno essere preventivamente approvate da Assemblea Condominiale; ed al punto D, le eventuali modifiche interne dei locali dovranno essere preventivamente comunicate al Condominio; inoltre è una INTEGRAZIONE del Regolamento Condominiale, sempre ricevuta da attuale Amministratore, per accordi condominiali per parti comuni di passaggio e del cortile lato Via Val di Ledro, n.11 (VEDERE ALLEGATI PERIZIA).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: E' stata cambiata la caldaia nel 1988 (alimentazione a metano).

Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** dal 22/10/1962 al 16/03/2000. In forza di **atto di compravendita** a rogito di Notaio **OMISSIS**, in data 22/10/1962, ai nn. 13576-3636; registrato a Milano in data 02-11-1962 ai nn. 16662, VOL. 1408; trascritto a MILANO 1, in data 21/11/1962, ai nn. 59956/48461; da **OMISSIS**; ed altre parti.

Nota : visionato atto in copia in Conservatoria, NON recuperato copia;

Nota in atto visionato : quietanza completa a saldo da parte della **OMISSIS**, senza nulla più avere o pretendere = riscatto.

Nota in atto visionato in copia : PATTO SOCIALE : I locali ad uso negozio e I laboratori, avranno in comproprietà particolare due locali ad uso GABINETTO identificati al n.1 e 3 al piano interrato con accesso da cortile box e transito interno scala comune (si vedono quattro finestrelle lato cortile box, non è stato possibile accesso dal perito durante sopralluogo, per mancanza chiavi comuni).

Nota : **OMISSIS** aveva acquistato il terreno ove edificati gli immobili in data 16-02-1956 n. 50750-7608 Notaio **OMISSIS**, trascritto a Milano il 21-02-1956 nn. 7137-5953.



Titolare/Proprietario: **OMISSIS** (regime di separazione di beni) dal 16/03/2000 al : attuale proprietario in esecuzione. In forza di **atto di compravendita** a rogito di Notaio **OMISSIS**, in data 16/03/2000, ai nn. 167818-13026; trascritto a MILANO 1, in data 21/03/2000, ai nn. 14625-9784; da **OMISSIS** .

Nota : sezione D : il sig. **OMISSIS**, parte acquirente interviene al rascrivendo atto quale titolare dell'omonima Impresa Individuale con sede in Milano, Via Val di Ledro n.11, iscritta albo imprese artigiane di Milano al **OMISSIS** .

Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 – P.T-S1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **235304/50406** (e **735** del 22-03-1956)

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: NUOVA EDIFICAZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE E LOCALI COMMERCIALI E BOX

Oggetto: nuova costruzione ; prima era Via Hermada n. 16/11 ora Via Val di Ledro.

Rilascio in data 22/03/1956

Fine lavori – terza visita in data 03-06-1957

Denuncia VV.F. Richiesta In data 25-03-1989 prot. n. 35162 (NUMERO DI PRATICA)

Nota : sono susseguite varie modifiche, varianti, ed integrazione;

tipo : L.E. n. **2464** del 10-09-1962; VARIANTE n. **1710** del 03-07-1963; ed altre negli anni intermedi.

Per lavori: VARIANTE E MODIFICHE.

Richiesta Abitabilità : in data 11-07-2001.

Relazione terza visita : in data 03-06-1957.

Rilascio Abitabilità/agibilità : in data 16-07-2001 n. **581/01**

Nota : Nelle tavole della L.E. del 1956 in archivio al piano terra negozio è già indicato antibagno e bagno sul retro; oltre a presenza asola di collegamento al piano interrato. (non è presente nessuna area soppalcata, ed al piano sotterraneo non ci sono compartimentazioni verso retro, e docce); (la scheda catastale non risulta aggiornata a quanto descritto).

Nota : nell'atto di compravendita del 1962 , la OMISSIS, al punto a) aveva acquistato n.4 negozi con un sotterraneo ognuno, ed effettuato un frazionamento con Mod. 8 n. 13095 e modello 12 n. 5 in data 17-11-1961; per questa verifica è stata richiesta visura in via Bernina Ufficio Tecnico del Comune di Milano, ricevendo la risposta che NULLA FIGURA essere stato presentato per il decennio 1957-1967; inoltre si è richiesta anche se fosse stata presentata qualche richiesta di Condono in Via Edolo, ed anche loro hanno risposto che in Via Val di Ledro per quanto riguarda I locali commerciali è presente solo un Condono al civico 23.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1



7.1 Conformità edilizia:**Negozi e botteghe [C/1] NO**

Nota : Il perito a seguito di sopralluogo peritale ha riscontrato che l'immobile pignorato NON corrisponde a quanto indicato in scheda catastale e a seguito di visione degli atti di fabbrica depositati all'archivio Comunale; allo stesso figurano antibagno e bagno al piano terra ed asola di collegamento al piano interrato, ma NON FIGURANO : tavolati di compartimentazione al piano terra e parziale area soppalcata verso retro negozio, chiusura verticale verso ingresso; ed al piano interrato è stata creata un area di servizio con doccie e sbarco scala; si rende necessaria la presentazione di una PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, presso gli Uffici Tecnici di Via Bernina per risanare quanto descritto; costi ipotizzati : circa €. 1.000,00 per rilievo, circa €. 1.500,00 per tecnico per stesura pratica SANATORIA; diritti di segreteria comunale : circa €. 1.000,00; rimozione e smaltimento di comparti divisorii in arredo al piano interrato, compreso alcune attrezzature, e complementazione della compartimentazione della scala di collegamento al piano S1 e T : circa €. 5.000,00 = Totale costi circa €. 8.500,00.

(I costi per DOCFA con nuova scheda catastale aggiornata sono indicati al punto 1.).

Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi e botteghe [C/1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 14/10/2019; num. 34; efficace dal 05-02-2020
Norme tecniche di attuazione:	R01 FATTIBILITA' E PRESCRIZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA; III – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI; IIIa – ART. 45.3 NORME DI ATTUAZIONE PDR; II – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI; ART. 44 NORME DI ATTUAZIONE; R02 INDICAZIONI URBANISTICHE AMBITI CARATTERIZZATI DA ELEVATI LIVELLI DI ACCESSIBILITA' ALLE RETI DI TRASPORTO PUBBLICO; ARU - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO; R03 INDICAZIONI MORFOLOGICHE TESSUTI DI RINNOVAMENTO URBANO ARU – AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, PERIMETRO TUC- TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE; LIMITE ESENZIONE DOTAZIONE TERRITORIALI (ART. 11.3 PIANO DEI SERVIZI); R06 – VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA – NESSUNO; D02 – CARTA DEL PAESAGGIO – TESSUTI DI RINNOVAMENTO URBANO; AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO; AMBITI DI PIANI REGOLATORI RECENTI – GRECO, CA GRANDA, NIGUARDA, BICOCCA; AMBITO DI PREVALENZA DEL PAESAGGIO URBANO;



	D03 – SCHEMA DI RETE ECOLOGICA COMUNALE – AMBITI DI RIGENERAZIONE.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
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:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

Descrizione: Negozi e botteghe [C/1] di cui al punto A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1

Il negozio completo di seminterrato si trova nel Comune di Milano (MI) più precisamente in Via Val di Ledro N.11, di tipologia abitativa residenziale-commerciale; al piano terra (per negozio) e al piano seminterrato-interrato (per deposito); l'accesso avviene da cortile comune del condominio verso Via Val di Ledro; con tre ingressi pedonali in ferro uno con anta singola, e carraio in ferro anta scorrevole; si attraversa cortile comune, sino ad arrivare alla saracinesca del negozio (l'immobile in pignoramento è il quarto da sinistra, lato cancello condominiale per i box interni); il condominio ha scale interne ed ascensori; l'accesso all'immobile avviene da saracinesca in ferro, chiusa, avvolgibile manuale; con vetrina negozio così composta : parte fissa in ferro e vetro semplice ed un'anta di apertura singola a battente in ferro con maniglione e vetro singolo; l'immobile è composto da : come da scheda catastale, risulta un unico locale con h.4,20 mt. (durante sopralluogo peritale diversamente risulta un locale negozio, con uno spazio retro, uno spogliatoio, ed un servizio igienico; dalla parte del retro è presente anche un soppalco, un'asola nel solaio ed una scala a chiocciola per collegamento soppalco ed interrato); il negozio affaccia sul cortile condominiale, su un lato verso Via Val di Ledro; Il perito a seguito di sopralluogo peritale ha riscontrato che l'immobile pignorato NON corrisponde a quanto riportato nella scheda catastale; sono stati realizzati dei tavolati divisorii interni parzialmente in muratura ed altri in cartongesso per la creazione di : al piano terra retro negozio, magazzino e bagno (presenti negli atti di fabbrica ma non riportati in scheda catastale, così come NON riportata l'area soppalcata negli atti di fabbrica); è presente anche un soppalco con una scala in ferro a chiocciola che collega il piano terra con piano soppalco ed al piano interrato (compreso apertura asola nel solaio a piano terra, per mettere in collegamento PT ed interrato (indicato in atti di fabbrica visionati), senza compartimentazione verticale od orizzontale) ; nel piano interrato sono presenti cabine in arredo per utilizzo servizi di estetica e benessere; anche nel piano interrato sono presenti tavolati per creazione locale deposito, impianti, docce (non presenti negli atti di fabbrica visionati); sempre negli atti di fabbrica visionati il locale interrato risulta con altezza di cm. 270 circa (tranne la parte sul retro); il sotterraneo affaccia verso terrapieno e cortile condominiale, su un lato verso Via Val di Ledro, tramite una finestra con gola di lupo e griglia in ferro posta al piano terreno-cortile, (nella gola di lupo è presente unità esterna dell'impianto di condizionamento e ricambio aria).



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Proprietà per 1/1 Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Cormano (MI) Piazza Bernini n. 3
- Stato Civile: libero. Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,00** (negoziario circa mq 40 + sotterraneo circa mq. 40 con percentuale commerciale = tot. circa mq. **46**)

E' posto al piano: T (negoziario)- S1 (sotterraneo-seminterrato)

L'edificio è stato costruito nel: **1956 - 1963**;

L'unità immobiliare (negoziario); ha un'altezza utile interna di circa h. 375 cm P.T, lato ingresso-negoziario; attualmente di circa h. 215 cm. Il retro; spogliatoio e bagno di circa h. 375 cm.; soppalco di altezza circa h. 190-195 cm.; il sotterraneo-seminterrato ha un'altezza utile interna di circa h. 258 cm. la parte di arrivo scala a chiocciolate e locale impianti-docce; la parte delle cabine in arredo per i trattamenti ha un'altezza utile interna di circa h. 270 cm.. L'intero fabbricato condominiale è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: DISCRETO.

Condizioni generali dell'immobile: Il negoziario risulta in SCARSE condizioni con presenza di divisori interni e bagno, con spogliatoio e soppalco, ed il sotterraneo risulta in SCARSE condizioni con anche delle risalite di umidità sui muri perimetrali vicino alla pavimentazione; le facciate esterne condominiali, ed anche i balconi risultano in DISCRETE condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: pannelli metallici materiale: pacchetto isolato a botte condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: plinti materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a due rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a.-mattoni condizioni: discrete
Travi	materiale: c.a. condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola scorrevole materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: buone (cancello carraio per carico-scarico cortile comune) Nota : l'ingresso ai vani scale condominiali hanno serramenti in alluminio e vetro camera , condizioni buone. Nota : cancello carraio doppia anta a battente per accesso retro condominio e box, in ferro zincato , motorizzato; condizioni: buone .
Infissi esterni (immobile pignorato)	tipologia: anta a battente ed una fissa materiale: ferro e vetro , protezione: saracinesca avvolgibile materiale protezione: ferro ; condizioni: scarse. - Note : Il serramento ha vetro semplice ; e l'avvolgibile in ferro è ad apertura manuale.
Infissi interni	tipologia: ad anta battente- scorrevole materiale: legno tamburato-vetro condizioni: scarse Nota : le porte interne di tutte le tipologie sono montate su tavolati in muratura e cartongesso
Manto di copertura	materiale: impermeabilizzato condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura doppia camera rivestimento: intonaco al civile



	condizioni: buone Nota : lato cortile interno, intonaco al civile ; condizioni discrete .
Pavim. Esterna	materiale: autobloccanti di cemento per cortile condominiale lato Via Val di Ledro; asfalto per cortile interno; condizioni: discrete Nota : ingresso condominiale in materiale lapideo ; condizioni : discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in monocottura con tozzetti condizioni: discrete Nota : nel soppalco : teli linoleum-moquette condizioni : discrete ; nel sotterraneo : piastrelle in monocottura condizioni : discrete
Plafoni	materiale: al civile (nel sotterraneo) condizioni: discrete Nota : al piano terra è presente un controsoffitto in cartongesso , per locale ingresso; in doghe metalliche per retro, sotto a soppalco; condizioni : discrete
Pareti perimetrali ed interne	tipologia: le pareti perimetrali al piano interrato risultano con evidenti danni per umidità di risalita, con distacco intonaco; condizioni: scarse ; al piano terra risultano in intonaco civile ; condizioni discrete .
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: interna a chiocciola materiale : ferro con piani rivestiti in gomma linoleum ; condizioni: discrete Nota : scala fa da collegamento piano terra, soppalco, e sotterraneo; senza montascale; completa di parapetto metallico e corrimano in gomma.
Impianti:	
Antenna	tipologia: NO
Antifurto	tipologia: NO
Citofonico	tipologia: audio condizioni: discrete Nota : presente anche campanello video privato vicino porta ingresso negozio.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete Nota : alcune parti in vista; Nota : presenza di boiler elettrici per produzione acqua calda sanitaria.
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale condizioni: discrete
Gas	tipologia: NO (nel negozio) Nota : presenza di gas per riscaldamento condominiale, con contatore generale caldaia (in facciata verso ingresso comune)
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: discrete
Telefonico	SI
Termico	tipologia: CENTRALIZZATO alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: discrete Nota : <u>NON ci sono valvole termostatiche e contabilizzatori di calorie;</u>
Climatizzazione	tipologia: SI Nota : <u>split interno nel locale a piano terra; con unità esterna della gola</u>



di lupo del piano sotterraneo.

Nota : presenza anche di impianto canalizzato di ricircolo aria ai vari piani.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per negozio; con coefficiente al 20% per sotterraneo-seminterrato; pertanto negozio P.T circa mq. 40 x 100%=mq.40; sotterraneo circa mq 40 x 20%=mq.8,00; per un totale arrotondato in difetto di circa **MQ. 46,00.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio con sotterraneo-seminterrato	sup lorda di pavimento	46	1,00	46
		46		46

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adeguamento 1956-1958- e successive

Impianto a norma. SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. SI

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: **funzionante**

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1956-1958- 1990 (cambio caldaia ad alimentazione metano in data 1988)

Impianto a norma. SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. SI

Impianto antincendio:

impianto antincendio; tipologia con manichette ed estintori.

C.P.I. Pratica N. 35162 del 25-02-1989, con rinnovo periodico

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. **SI** (N. 04 Impianti a servizio delle abitazioni)

Marca : **OMISSIS** Matricole n.14789 scala A; n.14787 scala B; n.14785 scala C; n.14786 scala D; Portata Persone 4 kg. 320 tipologia impianti elettrico a funi IMPIANTO; fermate n.9; collaudati in data 11-01-1956.

Manutentore : **OMISSIS**

Nota : MONTASCALE non presente.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Dicembre 2020** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Milano(MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Milano (MI); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2020 primo semestre; Milano (MI), zona periferica , NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD; tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : commerciale; tipologia negozi; stato conservativo NORMALE : euro min.1.150,00 max 1.700,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2019 secondo semestre; Milano (MI), zona periferica , NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD; tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : commerciale; tipologia negozi; stato conservativo NORMALE : euro min.1.150,00 max 1.800,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2019 primo semestre; Milano (MI), zona periferica , NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD; tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : commerciale; tipologia negozi; stato conservativo NORMALE : euro min.1.250,00 max 1.900,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 secondo semestre; Milano (MI), zona periferica , NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD; tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : commerciale; tipologia negozi; stato conservativo NORMALE : euro min.1.350,00 max 1.900,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, NIGUARDA- zona settore NORD: negozi (€/mq): euro min. 1.450,00 max 1.900,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, secondo semestre, NIGUARDA- zona settore NORD: negozi (€/mq): euro min. 1.400,00 max 2.000,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2019, primo semestre, NIGUARDA- zona settore NORD: negozi (€/mq): euro min. 1.400,00 max 2.000,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2019, secondo semestre, NIGUARDA- zona settore NORD: negozi (€/mq): euro min. 1.400,00 max 1.950,00; Agenzie Immobiliari di zona; Milano(MI), zona periferica (Niguarda) : euro min.1.570,00 max 1.770,00.



8.3 Valutazione corpi:**A Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1
Negozzi e botteghe [C/1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio con seminterrato	46	€ 1.600,00	€ 73.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.600,00
Valore corpo			€ 73.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi e botteghe [C/1]	46	€ 73.600,00	€ 73.600,00
Negozio con seminterrato in Comune di MILANO (MI) Via Val di Ledro n. 11 - P.T-S1				

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 disp. del G.E. (min.5%) (€.73.600,00)	€ 3.680,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.520,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 55.520,00



Allegati

- ALLEGATO 1 : Scheda di presentazione immobile;
- ALLEGATO 2 : Rilievo aerofotogrammetrico generale;
- ALLEGATO 3 : Rilievo fotografico, data sopralluogo peritale 21-02-2020;
- ALLEGATO 4 : Visure e schede catastali;
- ALLEGATO 5 : Compravendite, ed atti;
- ALLEGATO 6 : Iscrizioni, trascrizioni, e ipoteche;
- ALLEGATO 7 : Nomina e verbale di giuramento dell'esperto;
- ALLEGATO 8 : Atti di fabbrica;
- ALLEGATO 9 : Risposta Agenzia Entrate per verifica contratti;
- ALLEGATO 10 : Quotazioni immobiliari;
- ALLEGATO 11 : Spese condominiali;
- ALLEGATO 12: Certificati Anagrafici;
- ALLEGATO 13: Comunicazioni alle parti;
- ALLEGATO 14 : Certificazione pendenze e provvedimenti Cancelleria Civile Tribunale di Milano.

Data generazione:
22-12-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini

