
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2088/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30.10.2019 ore 13.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta Scirpo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - appartamento
due vani cantina al sub. 707
e box auto al sub. 710
(perizia già depositata)**

**Lotto 002 - negozio
al sub. 44**

**Lotto 003 – locale deposito
al sub. 17**

Esperto alla stima: Arch. Francesco Marmo
Codice fiscale: MRMFNC66E20F205G
Studio in: Via Maroncelli 15 - Milano
Email: f.marmo@fastwebnet.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Beni:****Lotto 002** Negozio

Via Angelo Della Pergola n. 11 - Milano – 20159

Categoria: negozi e botteghe[C1]**Dati Catastali:** foglio 225, particella 82, subalterno 44, piano terreno e interrato**Lotto 003** Locale deposito

Via Gioacchino Murat n. 3 - Milano – 20159

Categoria: magazzini e locali di deposito[C2]**Dati Catastali:** foglio 189, particella 72, subalterno 17, piano interrato**2. Stato di possesso****Lotto 002** Negozio – subalterno 44**Possesso:** occupato con contratto di sublocazione commerciale**Lotto 003** Locale deposito – subalterno 17**Possesso:** libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Lotto 002** Negozio - subalterno 44**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no**Lotto 003** Locale deposito - subalterno 17**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no**4. Creditori Iscritti****Lotto 002** Negozio - subalterno 44**Lotto 003** Locale deposito - subalterno 17**Creditori Iscritti:**

(creditore precedente)

(creditore intervenuto)

(creditore intervenuto)

(surrogante/ sostituito) c.f.

5. Comproprietari**Lotto 002** Negozio - subalterno 44

- nata a il , deceduta a il

Proprietà per 3/4

Lotto 003 Locale deposito - subalterno 17

- nata a il , deceduta a il

Proprietà per 3/4



6. Misure Penali

Lotto 002 Negozio - subalterno 44

Lotto 003 Locale deposito - subalterno 17

Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto 002 Negozio - subalterno 44

Lotto 003 Locale deposito - subalterno 17

Continuità delle trascrizioni: non risulta trascritta accettazione eredità in morte del padre

deceduto il _____ e in morte della madre _____, deceduta il _____

L'ispezione effettuata in data 26.09.2019 rileva un quadro ipotecario immutato.

Dichiarazione di successione

8. Prezzo

Lotto 002 Negozio - subalterno 44

Prezzo arrotondato da libero detratta la spesa indicata al punto 8.5: € 303.000,00

Lotto 003 Locale deposito - subalterno 17

Prezzo arrotondato da libero detratta la spesa indicata al punto 8.7: € 29.000,00



Beni in Milano

Lotto: 002- Negozio, Via Angelo Della Pergola n. 11**Lotto: 003- Locale deposito, Via Gioacchino Murat n. 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Lotto 002 - Negozio sub. 44****Negozi e botteghe [C1] via Angelo Della Pergola n. 11****Quota e tipologia del diritto**

- nato a il - c.f. - Proprietà per 1/4

- Indirizzo residenza:

- Stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni con nata a il
- c.f.

Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile dell'esecutato qui riportato è quello indicato nell'atto di compravendita.

Comproprietari:- nata a il deceduta a
c.f. - Proprietà per 3/4**Identificato al catasto Fabbricati - intestazione :**

- nato a - c.f. - Proprietà per 1/4

- nata a - c.f.

Proprietà per 3/4

- Indirizzo: Milano, via Angelo Della Pergola n. 11, piano 1 - S2

- foglio 225, particella 82, subalterno 44, zona cens. 2, categoria C/1, classe 5,
consistenza 43 mq, superficie catastale totale 65 mq, rendita € 1.989,81

- Scheda catastale: presente

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 30.12.1985. Voltura in atti dal 29.11.1994. Registrazione: sede: Milano n. 5113 del 30.06.1986 successione di (n. 129979.900/1986).Millesimi di proprietà: 38,30**Confini**Coerenze negozio sub. 44

Nord-est: via Della Pergola e parti comuni; sud-est: altra U.I.U.; sud-ovest: altra U.I.U., parti comuni, cortile comune; nord-ovest: cortile comune.



Coerenze piano seminterrato negozio

Nord-est: terrapieno via Della Pergola e parti comuni; sud-est: altra U.I.U.; sud-ovest: altra U.I.U.; nord-ovest: terrapieno cortile comune e parti comuni.

Note sulla conformità catastale negozio sub. 44: lo stato dei luoghi riscontrato non è conforme alla scheda catastale.

La pratica catastale necessaria per regolarizzare l'unità immobiliare ha il seguente costo indicativo: nuova scheda catastale e diritti di segreteria: circa € 700,00.

Lotto 003 - Locale deposito sub. 17**Magazzini e locali deposito [C2] via Gioacchino Murat n. 3****Quota e tipologia del diritto**

- nato a _____ - c.f. _____ – Proprietà per 1/2
- Indirizzo residenza: _____
- Stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni con _____ nata a _____ il _____ - c.f. _____

Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile dell'esecutato qui riportato è quello indicato nell'atto di compravendita.

Comproprietari:

- _____ nata a _____ il _____, deceduta a _____ - c.f. _____ Proprietà per 1/2

Identificato al catasto Fabbricati - intestazione :

- nato a _____ il _____ - c.f. _____ – Proprietà per 1/2
- _____ nata a _____ il _____ - c.f. _____ – Proprietà per 1/2

- Indirizzo: Milano, via Gioacchino Murat n. 3, piano S1

- foglio 189, particella 72, subalterno 17, zona cens. 2, categoria C/2, classe 6,

consistenza 32 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita € 69,41

- Scheda catastale: presente

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 30.12.1985. Voltura in atti dal 29.11.1994. Registrazione: sede: Milano n. 5113 del 30.06.1986 successione di _____ (n. 129979.1/1986).

Millesimi di proprietà: 16,00

ConfiniCoerenze locale deposito sub. 17

nord-est: altra U.I.U e parti comuni piano cantinato; sud-est: altra U.I.U; sud-ovest terrapieno;

nord-ovest: cortile comune e altra U.I.U.



Note sulla conformità catastale deposito sub. 17 : lo stato dei luoghi riscontrato è conforme alla scheda catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto 002 – Negozio sub. 44

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata a Milano in via Angelo Della Pergola n. 11 in un edificio ad uso residenziale situato nel quartiere Isola. La zona è caratterizzata da una buona presenza di attività commerciali.

Caratteristiche zona: semicentrale

- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi

Servizi offerti dalla zona: Agenzia delle Entrate; scuola primaria Dal Verme Confalonieri; supermercato Carrefour e Auchan.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Tram linea n. 7 a circa 200 metri; Tram linea n. 2 e 4 a circa 500 metri; Autobus linea n. 60 a circa 300 metri; Porta Garibaldi Stazione F.S. e linea M2 Garibaldi a circa 800 metri; linea M5 Isola a circa 500 metri

Lotto 003 – Locale deposito sub. 17

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate a Milano in via Gioacchino Murat n. 3 in un edificio ad uso residenziale situato nel settore nord della città a breve distanza da viale Marche, in una zona con buona presenza di attività commerciali e servita da mezzi pubblici di superficie e dalla metropolitana.

Caratteristiche zona: periferica

- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Esselunga, Ospedale Humanitas San Pio X.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea n. 51 e n. 66 a circa 100 metri; Tram linea n. 5,7, 31 a circa 200 metri; linea M5 Marche a circa 200 metri.

3. STATO DI POSSESSO

- **Negozio sub. 44:** al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata da _____ r-
in forza di un contratto di sublocazione non opponibile stipulato in data 15.01.2017;
subconduttore: _____ rappresentata da _____
c.f. : _____ sublocatore: _____ c.f. _____



- **Locale deposito sub. 17:** al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera. A seguito di accertamento, l'Agenzia delle Entrate non ha segnalato l'esistenza di contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Lotto 002 sub. 44 e Lotto 003 sub. 17):

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:* nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuno

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di

con sede in e a carico di derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza in data 08.01.2016 rep. n. 51; importo capitale € 300.000,00 – totale € 300.000,00 – tasso interesse annuo 11,75%; iscritta a Milano 1 in data 21.01.2016 ai nn. 2691/398. Ipoteca gravante per la quota di 1/2 per diritto di proprietà sul locale deposito identificato al sub. 17; per la quota di 1/4 per diritto di proprietà sul negozio identificato al sub. 44.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di

e a carico di – atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza in data 01.08.2016 rep. n. 39528; - trascritto a Milano 1 in data 20.09.2016 ai nn. 60655/40978. Pignoramento gravante per la quota di 1/2 per diritto di proprietà sul locale deposito identificato al sub. 17; per la quota di 1/4 per diritto di proprietà sul negozio identificato al sub. 44.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuno

4.3 Misure Penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002 - Negozio sub. 44

Lo stabile è amministrato dallo Studio MH Service con sede in Milano via Morgagni n. 39; tel. 02 294003761; e-mail: bacone.amministrazioni@gmail.com.

- Spese ordinarie annue dell'appartamento per la gestione in corso: € 3.772,68.

L'Amministratore dello Studio MH Service ha informato il sottoscritto ctu di amministrare il condominio dal febbraio 2019 e che la precedente amministrazione (Amministrazioni Lonati), nonostante l'azione giudiziaria intrapresa, ad oggi non ha ancora effettuato il passaggio di



consegne della documentazione, pertanto lo Studio MH Service non dispone dei documenti contabili necessari per poter rendicontare le gestioni precedenti.

- Millesimi di proprietà: 38,30
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

A seguito di verifica presso il Catasto Energetico Regionale è stato individuato il seguente attestato di prestazione energetica : attestato con codice identificativo n. 1514602415815 relativo al negozio indenticato al subalterno n. 44; classe energetica G – 92,99 kWh/mq anno, valido fino al 21.09.2025.

Si precisa che l'obbligo di allegazione di APE (Attestato di Prestazione Energetica) è escluso per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015”.

- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Lotto 003 - Deposito sub. 17

Lo stabile è amministrato dallo Studio Tecnico Immobiliare Geom. Anastasio, con sede in Milano viale Stelvio n. 16, tel. 02 6884026; e-mail: studioanastasio@yahoo.it

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 110,00
- Spese condominiali scadute ed insolute, importo debitorio totale al 19.09.2019 : € 541,72
- Eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: no
- Spese condominiali scadute ed insolute relative agli ultimi due anni di gestione: € 244,44
- Cause in corso: no
- Atti ablativi: no
- Millesimi di proprietà: 16,00
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Dichiarazione condominiale conformità impianti idrico, elettrico: l'amministrazione condominiale ha comunicato che l'immobile è provvisto delle dichiarazioni di conformità necessarie.

- Attestazione Prestazione Energetica: i locali accatastati come depositi/magazzini (C2) non necessitano di certificazione energetica. Si precisa inoltre che l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Lotto 002 Negozio sub. 44 e Lotto 002 locale deposito sub. 17**

Proprietari al ventennio: trascrizione in data 02.09.1989 ai nn. 38365/26927 a favore di

(nata a _____ il _____, deceduta il _____) e _____ (nato a _____ il _____, debitore esecutato) contro _____ (nato a _____ il _____) e deceduto il _____). Certificato della denuncia di successione devolutasi per legge registrata all'Ufficio Successioni di Milano il 30.06.1986 al n. 5113; denuncia comprendente la piena proprietà dei beni della presente procedura identificati al sub. 44 e sub. 17.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Negozio [C1] subalterno n. 44**

Note sulla conformità edilizia: la costruzione dell'edificio è anteriore al 1°settembre 1967. Licenza per opere edilizie rilasciata in data 26.08.1959; atti 156787/29976/1959. Lo stato riscontrato dell'unità immobiliare non è conforme alla scheda catastale.

Il sottoscritto ctu in data 23.09.2019 (PG 0418646/2019) ha protocollato presso il Municipio 9 di Milano la richiesta di visura edilizia per modifiche interne dell'unità immobiliare oggetto della procedura sita in via Della Pergola n. 11, ed è in attesa che il Municipio 9 comunichi l'eventuale disponibilità di quanto richiesto. Si precisa che la ricerca effettuata sul portale del Comune di Milano- Ricerca Pratiche Edilizie- sull'immobile di via Della Pergola n. 11 non ha dato alcun esito.

Locale deposito [C6] subalterno n. 17

Note sulla conformità edilizia: la costruzione dell'edificio è anteriore al 1°settembre 1967.

Lo stato dei luoghi riscontrato è conforme alla scheda catastale.



7.2 Conformità urbanistica:

Negozio [C1] subalterno n. 44

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	22-05-2012
Zona omogenea:	Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Ambito del piano Beruto Tessuto Urbano consolidato (Art. 2.1.a) – Tessuto urbano a cortina (Art. 15.2) - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii) Carta giudizio sensibilità paesaggistica (Art. 18.2): n. 4 alta.
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

Locale deposito [C1] subalterno n. 17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	22-05-2012
Zona omogenea:	Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Ambito del piano Pavia – Masera zone nord, sud, ovest. Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2) - Tessuto Urbano consolidato (Art. 2.1.a) - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii) Carta giudizio sensibilità paesaggistica (Art. 18.2): media
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



Descrizione**Lotto 002 – Negozio sub. 44 (Negozzi e botteghe C1)****Via Angelo Della Pergola n. 11**

L'edificio ad uso residenziale costruito nei primi anni Sessanta del Novecento, è costituito da un corpo di fabbrica inserito nell'isolato urbano secondo una giacitura ad U contraddistinta da un corpo arretrato di sette piani fuori terra e da due corpi laterali ad esso uniti di tre piani fuori terra (piano terreno adibito a negozi e due piani in elevazione). Lo spazio centrale è una corte aperta cintata rivolta su via Della Pergola. E' edificato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio. La copertura del corpo centrale è a falde, quella dei due corpi laterali è a lastrico solare. Le facciate sono rivestite con lastre di travertino e con inserti in tessere di mosaico. Lo stabile è provvisto di servizio portineria.

Il negozio, posto al piano terra in uno dei corpi laterali del fabbricato, dispone di due vetrine rivolte su via Della Pergola. L'ingresso ai locali, utilizzati come attualmente avviene dalla corte condominiale.

L'unità immobiliare è composta da un ampio locale utilizzato come reception e da tre studi accessibili attraverso uno spazio di disimpegno. I due locali rivolti su strada, illuminati dalle ampie vetrine, sono separati tra loro da un serramento in profilati metallici e vetro a tutta altezza provvisto di una porta. In uno dei due locali è installato un piccolo montacarichi comunicante con il sottostante locale cantinato. Il locale studio più piccolo, affacciato sulla corte condominiale, è con essa comunicante attraverso una porta d'ingresso autonomo. Il piccolo bagno, separato dal negozio, è accessibile dalle parti comuni del vano scala dei corpi laterali dello stabile. Il negozio dispone di un sottostante ampio locale cantinato direttamente accessibile dalle parti comuni del vano sala condominiale attraverso una scala propria.

- Superficie commerciale complessiva negozio - piano terreno, circa 62,60 mq
- Superficie commerciale complessiva vano cantina - piano interrato, circa 13,80mq (sup. lorda 55,20mq)
- L'edificio è stato costruito nei primi anni Sessanta del Novecento
- Altezza utile interna negozio: circa 4,27 m
- Altezza utile interna locale cantinato: circa 2,52 m
- Il corpo di fabbrica arretrato è composto da n. 8 piani complessivi: n. 7 piani fuori terra e n. 1 piano interrato.
- I due corpi di fabbrica su strada sono composti da n. 4 piani complessivi: n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano interrato
- Stato di manutenzione generale del fabbricato nelle parti esterne: buono
- Condizioni generali dell'unità immobiliare: buone. I locali sono stati ristrutturati in un periodo recente



Componenti edilizie e caratteristiche costruttive:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: piana e a falde
Solai	tipologia: laterocemento
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.
Infissi esterni	Vetrine su strada e sopra- luce- tipologia: in profilati metalli e serranda avvolgibile metallica. Finestra locale su cortile in legno a vetro singolo e tapparella in pvc. Finestra locale reception in profilati metallici. - Note: i serramenti sono originali e a vetro singolo - condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato laccato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: rivestimento: lastre di travertino e mosaico strada, mattoni - condizioni: buone - Note: si ipotizza muratura a doppia fodera priva di isolante termico.
Pavim. Interna	Parquet prefinito; bagno: piastrelle di ceramica
Pavim. Interna locale cantinato	Battuto di cemento
Plafoni	materiale: stabilitura - condizioni: buone
Porta di ingresso	tipologia: porta priva di blindatura - condizioni: discrete
Rivestimento bagno	materiale: piastrelle di ceramica
Scala locale cantinato	A rampa singola rettilinea - posizione: interna rivestimento gradini: marmette di graniglia.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Gas	tipologia: assente
Termico	tipologia: centralizzato - diffusori: caloriferi con termovalvole e contabilizzatori di calore.



Descrizione**Lotto 003 – Locale deposito sub. 17 (Magazzini e locali deposito C2)****Via Gioacchino Murat n. 3**

L'edificio ad uso residenziale edificato, intorno agli anni Trenta del Novecento, è costituito da un corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra (piano rialzato e quattro piani in elevazione) parzialmente inserito nell'isolato urbano. I fronti principali, uno dei quali cieco, sono rivolti su via Murat; quelli posteriori sul cortile condominiale. E' edificato presumibilmente con una struttura portante in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio. La copertura è a falde con manto in tegole. Le facciate su strada presentano uno zoccolo in Ceppo esteso fino al primo piano e un successivo rivestimento in mattoni di Klinker e inserti in lastre di marmo. Il deposito oggetto della procedura è costituito da due locali accessibili sia dal cortile comune, attraverso una scala esterna coperta da una tettoia, che dalle parti comuni del piano cantinato. Il locale più grande dispone di una finestra rivolta sul cortile condominiale posta nella porzione emergente del piano cantinato.

- Superficie commerciale deposito sub. 17: circa 38,80 mq
- L'edificio è stato edificato intorno agli anni Trenta del Novecento
- Altezza interna utile: circa 2,98 m
- L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi: n. 5 piani fuori terra; n. 1 piano interrato
- Stato di manutenzione generale del fabbricato: Buone - l'immobile presenta finiture di buon pregio
- Condizioni generali del locale deposito: sufficienti

Componenti edilizie e caratteristiche costruttive:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde
Solai	tipologia: si presume in laterocemento
Strutture verticali	materiale: si presume in c.a.
Travi	materiale: si presume in c.a.
Infissi esterni	Finestra su cortile - tipologia: a doppia anta a battente in profilati metallici con vetro armato.



Pareti esterne materiale: rivestimento: mattoni in klinker, e pietra di Ceppo fronti su strada; fronti posteriori – intonaco di cemento tintecondizioni: buone

Pavim. interna deposito Piastrelle di ceramica

Rivestimento interno materiale: intonaco

Impianti:

Citofonico assente

Elettrico presente

Gas È presente un contatore del gas

Termico assente

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari

Lotto 002 – Negozio sub. 44

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio sub. 44 piano terra	sup lorda di pavimento	62,60	1,00	62,60
locale bagno (esterno al negozio) piano terra	sup lorda di pavimento	3,40	0,50	1,70
Locale cantina piano interrato	sup lorda di pavimento	55,20	0,25	13,80
		121,20		78,10

Criteri estimativi

Destinazione d'uso: commerciale – sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° sem. 2018 -Tipo di destinazione: Residenziale – Codice zona C12

Zona: Semicentrale / Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna

Tipologia: Negozi

– stato conservativo normale- valore di mercato min 2.200,00 €/mq - max 3.300,00 €/mq

– stato conservativo ottimo- valore di mercato min 5.800,00 €/mq - max 8.300,00 €/mq



Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano – Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° sem. 2018 - zona Lagosta Staz. Garibaldi

– Negozi: min. 2.500,00 €/mq - max 4.100,00 €/mq

- Riscaldamento - tipologia di impianto: centralizzato terminali di emissione in ghisa con termovalvole e contabilizzatori di calore

- Condizionamento: assente

- Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Lotto 003 – Locale deposito sub. 17

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Locale deposito sub. 17	sup lorda di pavimento	38,80	1,00	38,80

Criteri estimativi

Destinazione d'uso: depositi e magazzini s.p.p. – sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° sem. 2018 -Tipo di destinazione: Residenziale – Codice zona D36

Zona: periferica, Maggiolina, Parco trotter, Leoncavallo

Tipologia: magazzini - stato conservativo normale

- valore di mercato min. 600,00 €/mq - max 850,00 €/mq

Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano – Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° sem. 2018 - zona Istria Maciacchini

– Depositi magazzini s.p.p.: min. 650,00 €/mq - max 1.000,00 €/mq

- Riscaldamento - assente

- Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:**8.1 Criterio di stima:**

Al fine di individuare il più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si è adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona e di prezzo noto. I parametri che incrementano o decrementano il valore tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso e della funzionalità degli



spazi. La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. E' stata inoltre consultata la Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano a cura della Camera di Commercio e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Agenzia delle Entrate; Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Milano.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto 002 Negozio [C1] Subalterno 44

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio sub. 44 piano terra	62,60	€ 4.100,00	€ 256.660,00
Locale bagno	1,70	€ 4.100,00	6.970,00
Locale cantina	13,80	€ 4.100,00	€ 56.580,00
Valore corpo			€ 320.210,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio sub. 44	Negozi e botteghe [C1]	78,10	€ 320.210,00	€ 320.210,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. min.5% € 16.010,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile arrotondato comprensivo della decurtazione del 5% nello stato di fatto in cui si trova: € 304.000,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: circa € 700,00

- Spese condominiali non indicate dall'amministrazione (precisazione al punto n. 5 della relazione)

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: il sottoscritto ctu è in attesa che il Municipio 9 comunichi l'eventuale presenza di pratiche edilizie

Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero" detratta la spesa sopra indicata: € 303.000,00



Lotto 003 Locale deposito [C2] Subalterno 17
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito	38,80	€ 800,00	€ 31.040,00
Valore corpo			€ 31.040,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale deposito sub.17	Magazzini e locali deposito [C2]	38,80	€ 31.040,00	€ 31.040,00

8.6 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% € 1.552,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore arrotondato immobile comprensivo della decurtazione del 5% nello stato di fatto in cui si trova: € 29.500,00

- Totale spese condominiali insolute nel periodo relativo alle ultime due gestioni: € 244,44

Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero" detratta la spesa sopra indicata: € 29.000,00

Allegati:

Documentazione catastale negozio e deposito

Documentazione fotografica negozio e deposito

Rilievo planimetrico negozio e deposito

Certificazione energetica negozio

Dichiarazione di successione

Contratto di locazione negozio

Contratto di sublocazione negozio

Copia Privacy perizia

Istanza di liquidazione perizia lotto 002 negozio e lotto 003 deposito

Milano, 26 - 09 -2019

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Marmo



Arch. Francesco Marmo
Via Maroncelli 15 - 20154 Milano
Tel. 02 6554207 - Fax 02 92876436 - f.marmo@fastwebnet.it
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11809
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.11599

TRIBUNALE DI MILANO

Sez. III civile – G.E. dott.ssa Scirpo – procedura esecutiva immobiliare

R.G. 2088 / 2016

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL PROCURATORE COSTITUITO NELL'INTERESSE
DEL DEBITORE ESECUTATO**

contro .

Il sottoscritto ctu arch. Francesco Marmo in data 14.10.2019 ha ricevuto da parte dell'avv. _____, procuratore costituito in rappresentanza _____, le proprie osservazioni relative alla perizia immobiliare relativa ai lotti n. 2 e n. 3 depositata presso questo Tribunale in data 26.09.2019.

L'avv. _____ *"in primo luogo evidenzia che in relazione dell'unità negoziale sita in via Della Pergola n. 11 a Milano, denominata lotto 2, colpita da pignoramento in data 03.08.2016 per la quota di ¼ sussiste precedente contratto di locazione commerciale stipulato dall'allora comproprietaria per ¾ _____ deceduta nel _____ dal _____ proprietario per la restante quota di ¼ ed il _____ a nella sua qualità di conduttore. Il predetto contratto prodotto in copia, risulta stipulato in data 01.11.2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 16.11.2015 al n. 011514 serie 3T. Trattasi di locazione commerciale 6+6, stipulata anteriormente alla data del pignoramento e dunque opponibile alla procedura de equo con vincolo di prelazione a favore del conduttore".*

Il sottoscritto ctu arch. Francesco Marmo, in risposta all'osservazione dell' avv. _____

evidenzia che la banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica nell'anno 2015 i seguenti valori di locazione per i negozi situati nella zona (codice zona C12) in cui si trova l'immobile:

- per negozi in stato conservativo "normale" un valore minimo di locazione pari a 9,5 €/mq x mese e massimo pari a 14,00 €/mq x mese.
- per negozi in stato conservativo "ottimo" un valore minimo di locazione pari a 27,00 €/mq x mese e massimo di 38,00 €/mq x mese.



Il corrispettivo della locazione indicato nel contratto stipulato nel 2015 tra il [redacted], la [redacted] e conduttore dell'immobile, [redacted], è pari a € 4.000,00 annui (escluse le spese condominiali), pertanto se si divide il corrispettivo mensile della locazione, pari a € 333,33, per la superficie commerciale del negozio, pari a circa 78 mq, si evince che il valore della locazione è pari a 4,27 €/mq x mese. Questo valore risulta inferiore alla metà del valore minimo di locazione per negozi in stato conservativo "normale" indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Il successivo contratto di sublocazione stipulato il 15.05.2017, in data successiva al pignoramento pertanto non opponibile, indica un canone annuo pari a € 10.800,00 (escluse le spese condominiali) corrispondente a 11,53 €/mq x mese. Al contrario del precedente, questo valore risulta allineato a quello medio di locazione per un negozio in stato conservativo "normale". Sulla base di questi dati il sottoscritto ctu, ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c., considera vile, pertanto non opponibile, il contratto di locazione stipulato in data 01.11.2015 e registrato in data 16.11.2015 al n. 011514 serie 3T.

L'avv. [redacted] *"in secondo luogo per la valutazione commerciale dell'unità negoziale – lotto 2 non viene enucleato il valore della quota pignorata pari a ¼. Lo stesso dicasi per il lotto 3 ove risulta anch'esso pignorato per la quota di ½"*.

Il sottoscritto ctu in risposta all'osservazione dell' avv. [redacted] indica di seguito il valore della quota di ¼ del lotto n. 2 (negozio sito in via Angelo Della Pergola n. 11) e il valore della quota di ½ del lotto n. 3 (locale deposito sito in via Gioacchino Murat n. 3):

- Valore arrotondato quota intera del lotto n. 2 comprensivo della riduzione del 5% come da disp. del G.E.: € 304.000,00
- Valore della quota pignorata pari a ¼ del lotto n. 2 comprensivo di ¼ delle spese di regolarizzazione catastale: € 76.175,00
- Valore arrotondato quota intera del lotto n. 3 comprensivo della riduzione del 5% come da disp. del G.E.: € 29.500,00
- Valore della quota pignorata pari a ½ del lotto n. 3 comprensivo di ½ delle spese di condominiali insolute relative agli ultimi due anni : € 14.872,00

Allegati: osservazioni nell'interesse di [redacted]

Milano, 21 ottobre 2019

Arch. Francesco Marmo



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 2088/2016 riunita alla procedura R.G.E. 975/2022

G.E. dott.ssa Maria Burza

Promossa da

contro

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

LOTTO n. 2: negozio in Milano via Angelo della Pergola n. 11

LOTTO n. 3: locale deposito in Milano via Gioacchino Murat n. 3

All'udienza svoltasi il giorno 20/04/2023, il GE dott.ssa Maria Burza chiede al ctu di "integrare la sua relazione alla luce della riunione odierna della procedura 975/2022 con nuova stima dei beni pignorati laddove la stessa si discosti dalla precedente".

Lotto n. 2 - Negozio - Dati Catastali

Bene in Milano via Angelo della Pergola n. 11, piano T – S2

Categoria: negozi e botteghe (C1)

Dati Catastali: foglio 225, particella 82, subalterno 44

Lotto n. 2 - Negozio

Stima del bene effettuata nel mese di settembre 2019

Nella perizia di stima depositata in data 26/09/2019 il sottoscritto ctu ha valutato il bene relativo al lotto n. 2, un negozio utilizzato come centro di supporto psicologico, per l'importo di 320.210,00 euro, escluse le detrazioni e correzioni di stima pari a 16.710,00 euro.

Superficie commerciale totale: 78,10 mq

Valore al mq: 4.100,00 €/mq

Valore complessivo escluse le detrazioni: € 320.210,00



Lotto n. 2 - Negozio

Valori immobiliari riscontrati nel mese di settembre 2019

Valori rilevati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° sem. 2018 -Tipo di destinazione: Residenziale – Codice zona C12

Zona: Semicentrale / Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna

Tipologia: Negozi

Stato conservativo normale- valore di mercato min 2.200,00 €/mq - max 3.300,00 €/mq

Stato conservativo ottimo- valore di mercato min 5.800,00 €/mq - max 8.300,00 €/mq

Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano – Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° sem. 2018 - Zona Lagosta Staz. Garibaldi

Negozi: min. 2.500,00 €/mq - max 4.100,00 €/mq

Lotto n. 2 - Negozio

Valori immobiliari riscontrabili nel mese di maggio 2023

Valori rilevati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° sem. 2022 -Tipo di destinazione: Residenziale – Codice zona C12

Zona: Semicentrale / Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna

Tipologia: Negozi

Stato conservativo normale - valore di mercato min. 3.100,00 €/mq - max 4.600,00 €/mq

Stato conservativo ottimo - valore di mercato min. 5.000,00 €/mq - max 8.200,00 €/mq

Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano – Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° sem. 2022- Zona Lagosta Staz. Garibaldi

Negozi: min. 3.300,00 €/mq - max 5.800,00 €/mq

Lotto n. 2 - Negozio

Stima del bene aggiornata al mese di maggio 2023

Il sottoscritto ctu, verificate le variazioni di prezzo sopra riportate nella zona in cui è situato l'immobile, considera opportuno effettuare una nuova stima del bene comprensiva della situazione debitoria verso il condomino riferita agli ultimi due anni.



Valutazione corpo

Lotto n. 2 Negozio

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore complessivo
Negozio sub. 44	Negozi e botteghe (C1)	78,10 mq	€ 5.800,00	€ 452.980,00

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. : € 22.649,00

Valore Lotto n. 2

- Valore immobile arrotondato comprensivo della decurtazione del 5% nello stato di fatto in cui si trova: € 430.000,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: circa € 700,00

- Spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di gestione: € 1.972,30

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: il sottoscritto come indicato nella relazione depositata, sebbene richiesta, non ha ricevuto da parte del Municipio 9 comunicazione dell'eventuale presenza o assenza di pratiche edilizie per modifiche interne.

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di libero detratte le spese sopra indicate: € 427.500,00



Lotto n. 3 Locale deposito - Dati Catastali

Bene in Milano via Gioacchino Murat n. 3, piano S1

Categoria: magazzini e locali deposito (C2)

Dati Catastali: foglio 189, particella 72, subalterno 17

Lotto n. 3 Locale deposito

Stima del bene effettuata nel mese di settembre 2019

Nella perizia di stima depositata in data 26/09/2019 il sottoscritto ctu ha valutato il bene relativo al lotto n. 3, un locale deposito, per l'importo di 31.040,00 euro, escluse le detrazioni e correzioni di stima pari a 1.796,44 euro.

Superficie commerciale totale: 38,80 mq

Valore al mq: 800,00 €/mq

Valore complessivo escluse le detrazioni: € 31.040,00

Lotto n. 3 Locale deposito

Valori immobiliari riscontrati nel mese di settembre 2019

Valori rilevati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° sem. 2018 -Tipo di destinazione: Residenziale – Codice zona D36

Zona: periferica, Maggiolina, Parco trotter, Leoncavallo

Tipologia: magazzini - stato conservativo normale

Valore di mercato min. 600,00 €/mq - max 850,00 €/mq

Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano – Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° sem. 2018 - Zona Istria Maciacchini

Depositi magazzini s.p.p.: min. 650,00 €/mq - max 1.000,00 €/mq

Lotto n. 3 Locale deposito

Valori immobiliari riscontrabili nel mese di maggio 2023

Valori rilevati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° sem. 2022 -Tipo di destinazione: Residenziale – Codice zona D36

Zona: periferica, Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

Tipologia: magazzini - stato conservativo normale

Valore di mercato min. 500,00 €/mq - max 800,00 €/mq



Periodo: 2° sem. 2022 - Zona Istria Maciacchini

Depositi magazzini s.p.p.: min. 600,00 €/mq - max 900,00 €/mq

Lotto n. 3 Locale deposito

Stima del bene aggiornata al mese di maggio 2023

Il sottoscritto ctu, verificate le variazioni di prezzo sopra riportate nella zona in cui è situato l'immobile, non considera opportuno effettuare una nuova stima del bene ad esclusione della situazione debitoria verso il condominio riferita agli ultimi due anni.

Valutazione corpo

Lotto n. 3 Locale deposito

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore complessivo
Locale deposito sub. 17	Magazzini e locali deposito (C2)	38,80 mq	€ 800,00	€ 31.040,00

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. : € 1.552,00

Valore Lotto n. 3

- Valore immobile arrotondato comprensivo della decurtazione del 5% nello stato di fatto in cui si trova: € 29.500,00

- Spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di gestione: € 400,00

- Spese condominiali straordinarie insolte deliberate in data 03.03.2023: € 1.132,40

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di libero detratte le spese sopra indicate: € 28.000,00

Milano, 4 maggio 2023

Arch. Francesco Marmo

Allegati:

Istanza d'integrazione del compenso

