



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1522/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio Via degli Imbriani n. 30 Milano

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Simonetta SCIRPO

CUSTODE:  
Avv. Pancrazio Timpano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. MAURIZIO NOBILE**

CF: NBLMRZ77P24H827X  
con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9  
telefono: 0283424990  
fax: 0283424990  
email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1522/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a MILANO Via Paolo Frisi 6, quartiere Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia ha accesso direttamente dal corpo strada dove la vetrina è posta sulla sinistra rispetto al portone principale dello stabile di Via Paolo Frisi n. 6 a Milano.

Superato il portone principale si accede a una corte interna comune dove si trova una porta di accesso sempre al locale negozio (accesso sul retro)

Il complesso edilizio è risalente a prima degli anni '30; in precedenza Via Paolo Frisi n. 6 era Via Paolo Frisi n. 12.

Il **negozio C/1 identificato con (foglio 315, mappale 182, subalterno 4)** è situato al piano terra con accesso sia dalla strada che dal cortile interno comune mentre il **magazzino C/2 (foglio 315, mappale 182, subalterno 52)** si trova al piano interrato dove si accede tramite la scala condominiale.

Il negozio è composto da un locale unico avente una altezza interna di 3,90 mt; è stato soppalcato dove si accede mediante scala interna e creato un bagno all'interno dello stesso locale.

L'altezza sotto il soppalco e l'estensione del soppalco stesso non rispetta gli standard urbanistici

Durante il sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 si apprende che il negozio sopra citato è stato collegato al magazzino mediante demolizione della soletta e collegamento interno mediante una scala in ferro.

Il locale magazzino è composto da un unico locale a piano interrato avente al suo interno un bagno abusivo e collegato, come precedentemente scritto al negozio soprastante mediante scala in ferro.

Anche questa caratteristica non risulta segnalata in planimetria catastale.

Tali beni sono distinti nel Catasto dei Fabbricati del comune di Milano come segue:

- foglio 315, mappale 182, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 21 mq, superficie catastale 25 mq, rendita catastale 1.130,11 euro
- foglio 315, mappale 182, subalterno 52, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale 13,01 euro

Coerenze del negozio al piano terra (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, proprietà di terzi, androne comune.

Coerenze della cantina (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, locale contatori.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella città metropolitana di Milano, nel comune di Milano, in particolare a nord-est del centro della città, zona Porta Venezia, in area residenziale. L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una posizione buona per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista 6 km dalla tangenziale A51 di Milano. La stazione della metropolitana più vicina è Porta Venezia a 400m di distanza. Nel raggio di 500 m fermano le linee tram 5, 9 e 33.

Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 500 m) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è il Macedonia Melloni a circa 2km, poi troviamo il Policlinico di Milano a 3 km e l'Ospedale San Raffaele a 7 km. Il traffico nella zona è moderato, e si evidenzia una presenza di parcheggi sufficiente. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 7 km.



Identificazione catastale:

- foglio 315 particella 182 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 21 mq, rendita 1.130,11 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Frisi n. 6, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze del negozio al piano terra (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, proprietà di terzi, androne comune.

**B cantina** a MILANO Via Paolo Frisi 6, quartiere Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia ha accesso direttamente dal corpo strada dove la vetrina è posta sulla sinistra rispetto al portone principale dello stabile di Via Paolo Frisi n. 6 a Milano.

Superato il portone principale si accede a una corte interna comune dove si trova una porta di accesso sempre al locale negozio (accesso sul retro)

Il complesso edilizio è risalente a prima degli anni '30; in precedenza Via Paolo, Frisi n. 6 era Via Paolo Frisi n. 12.

Il **negozio C/1 identificato con (foglio 315, mappale 182, subalterno 4)** è situato al piano terra con accesso sia dalla strada che dal cortile interno comune mentre il **magazzino C/2 (foglio 315, mappale 182, subalterno 52)** si trova al piano interrato dove si accede tramite la scala condominiale.

Il negozio è composto da un locale unico avente una altezza interna di 3,90 mt; è stato soppalcato dove si accede mediante scala interna e creato un bagno all'interno dello stesso locale.

L'altezza sotto il soppalco e l'estensione del soppalco stesso non rispetta gli standard urbanistici

Durante il sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 si apprende che il negozio sopra citato è stato collegato al magazzino mediante demolizione della soletta e collegamento interno mediante una scala in ferro.

Il locale magazzino è composto da un unico locale a piano interrato avente al suo interno un bagno abusivo e collegato, come precedentemente scritto al negozio soprastante mediante scala in ferro.

Anche questa caratteristica non risulta segnalata in planimetria catastale.

Tali beni sono distinti nel Catasto dei Fabbricati del comune di Milano come segue:

- foglio 315, mappale 182, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria **C/1**, classe 9, consistenza 21 mq, superficie catastale 25 mq, rendita catastale 1.130, 11 euro
- foglio 315, mappale 182, subalterno 52, zona censuaria 2, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale 13,01 euro

Coerenze del negozio al piano terra (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, proprietà di terzi, androne comune.

Coerenze della cantina (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, locale contatori.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella città metropolitana di Milano, nel comune di Milano, in particolare a nord-est del centro della città, zona Porta Venezia, in area residenziale. L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una posizione buona per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista 6 km dalla tangenziale A51 di Milano. La stazione della metropolitana più vicina è Porta Venezia a 400m di distanza. Nel raggio di 500 m fermano le linee tram 5, 9 e 33.

Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 500 m) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è il Macedonia Melloni a circa 2km, poi troviamo il Policlinico di Milano a 3 km e l'Ospedale San Raffaele a 7 km. Il traffico nella zona è moderato, e si evidenzia una presenza di parcheggi sufficiente. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 7 km.

Identificazione catastale:

- foglio 315 particella 182 sub. 52 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Frisi n. 6, piano: S1.

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Coerenze della cantina (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, locale contatori.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 132.000,00
Data della valutazione:	26/02/2020

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o altri atti relativi all'unità immobiliare.

Anche se il bene è occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (n. 020) insieme al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* appreso che il bene è utilizzato come negozio per la propria attività.

Per tali motivi non essendoci titoli opponibili alla procedura esecutiva l'immobile è da considerarsi LIBERO.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Ipoteca legale iscritta a Milano 1 il giorno 2 Dicembre 2005 con nota nn. 92685/22923 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
1/2 del negozio di Via Paolo Frisi n. 6
- **ipoteca legale iscritta a Milano 1 il giorno 12 Marzo 2012 con nota nn.12774/1915 a favore di "Equitalia Nord SPA" con sede in Milano, codice fiscale 07244730961 e contro " Ismail Adel" nato in Egitto il giorno 07/07/1958, codice fiscale SMLDLA58L07Z336X, per il complessivo importo di euro 244.651,74, gravante la quota pari ad 1/2 del negozio con annesso vano di cantina in via Paolo Frisi 6 identificati con i subalterni 4 e 52 del mappale 182 la piena proprietà del negozio di Via degli Imbriani n. 30 identificato con il subalterno 4 del mappale 315**
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il giorno 24 Maggio 2018 con nota nn.41306/6498 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
95574 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
07/07 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
a garanzia di decreto ingiuntivo n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di repertorio n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
gravante la quota pari a 1/2 del negozio con annesso vano di cantina di Via Paolo Frisi n.6



identificati con i subalterni 4 e 52 del mappale 182.

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il giorno 20 Giugno 2018 con nota nn. 49469/8035 a favore del CONDOMINIO BOY DI MILANO VIA MELZONI 24** in Milano, codice catastale 70154 e codice fiscale [redacted] a garanzia di decreto in [redacted] proprietà di tutte le porzioni in oggetto.
- **Pignoramento immobiliare trascritto a Milano 1 il giorno 01/08/2018 con nota nn. 63753/44323** in [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted] la piena proprietà di tutte le porzioni in oggetto.

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 02 agosto 2018 al 23 febbraio 2020) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

#### 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. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 726,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile è amministrato da Studio Amministrazione Immobili Privitera sito in Via Della Moscova 16 a Milano.

Le spese condominiali per il negozio e magazzino comunicate allo scrivente in data 17/02/2020 sono le seguenti:

- Spese di gestione annua circa 726 euro
- Non risultano spese straordinarie già deliberate
- Spese insolte in arretrato e non pagate alla data del 17/02/2020 risultano pari a 996,51 euro che risultano essere relative ad un fondo di accantonamento straordinario aperto nel 2013.

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria NON verranno decurtati dal valore finale di perizia i 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) in quanto pressoché in linea con il pagamento delle spese condominiali

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

catastrali

risultanze

1. [redacted] gli enti immobiliari in oggetto erano di proprietà del Si [redacted] del predetto al quale pervennero in forza di :

- **Quanto al negozio di via degli Imbriani n.30:** in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio di Milano Alfredo Aquaro il giorno 13/07/1988 n.52292/12645 di repertorio, registrato a Milano atti pubblici il giorno 29/07/1988 al n. 85081 e trascritto a Milano I il giorno 29/07/1988 con nota nn. 35426/24628
- **Quanto al negozio e al vano di cantina di via Paolo Frisi n.6**
- **Relativamente alla quota pari a 1/2 (un mezzo)** in forza di atto di compravendita autenticato dal notaio di Milano Giuseppe Antonio Masini il giorno 15/12/1983 n.12266/1889 di repertorio, registrato a Milano atti privati il giorno 27/12/1983 al n. 62307 e trascritto a Milano I il giorno 06/01/1984 con nota nn.1171/966, fatto presente che il vano di cantina era identificato solo con il riferimento alla scheda catastale sopra citata, presentata all'U.T.E. di Milano il giorno 18/12/1982 al n.8625 di protocollo
- **Relativamente alla restante quota pari a 1/2** in forza di atto di compravendita autenticato dal notaio di Rho Teresa Palumbo il giorno 07/05/2012 n.53803/13157 di repertorio, registrato a Rho atti telematici il giorno 11/05/2012 al n.1195 serie IT e trascritto a Milano I il giorno 15/05/2012 con nota nn.24284/17539.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso agli atti al Comune di Milano e dopo aver visionato la documentazione a disposizione sono emersi i seguenti informazioni relativi agli immobili pignorati:

- Immobile risalente a prima degli anni '30
- La planimetria catastale (ultima a disposizione in catasto) risulta del 18/12/1982

Al sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 con il custode l'Avv. Pancrazio Timpano, entrambe le unità immobiliari in possesso di [redacted] non conformi rispetto alla situazione [redacted] al piano terra è stato creato un [redacted] rispetto alla superficie calpestabile [redacted] di scala interna collegando internamente il locale negozio al locale magazzino/cantina. Nella cantina (locale senza permanenza di persone) oltre alla scala interna che lo mette in comunicazione con il piano terra è stato creato un bagno.

**Per tali motivi la situazione catastale e quella edilizia risultano NON CONFORMI.**



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NOTA: Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici competenti e di un colloquio con i tecnici di tale ufficio: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente.

Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

Nota: si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 con il custode [REDACTED], entrambe le unità immobiliari in possesso del [REDACTED] presentano non conformi rispetto alla situazione catastale e quindi anche rispetto a quella edilizia. Infatti, nel negozio al piano terra è stato creato un bagno, un soppalco di estensione superiore agli standard urbanistici rispetto alla superficie calpestabile ed una demolizione di soletta con innesto di scala interna collegando internamente il locale negozio al locale magazzino/cantina. Nella cantina (locale senza permanenza di persone) oltre alla scala interna che lo mette in comunicazione con il piano terra è stato creato un bagno. Per tali motivi la situazione catastale e quella edilizia risultano NON CONFORMI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre demolire tutte le parti sopra elencate per portare lo stato dei luoghi come da pratica edilizia e scheda catastale. I costi stimati Opere Edili e oneri di discarica per il ripristino dello stato dei luoghi sono stimati a circa 10.000 euro\*

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere Edili e Oneri di Discarica: €10.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 con il custode l'Avv. Pancrazio Timpano, entrambe le unità immobiliari in possesso del [REDACTED] presentano non conformi rispetto alla situazione a quella edilizia. Infatti, nel negozio al piano terra è stato creato un bagno, un soppalco di estensione superiore agli standard urbanistici rispetto alla superficie calpestabile ed una demolizione di soletta con innesto di scala interna collegando internamente il locale negozio al locale magazzino/cantina. Nella cantina (locale senza permanenza di persone) oltre alla scala interna che lo mette in comunicazione con il piano terra è stato creato un bagno. Per tali motivi la situazione catastale e quella edilizia risultano NON CONFORMI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre demolire tutte le parti sopra elencate per portare lo stato dei luoghi come da pratica edilizia e scheda catastale. I costi stimati Opere Edili e oneri di discarica per il ripristino dello stato dei luoghi sono stimati a circa 10.000



euro

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA PAOLO FRISI 6, QUARTIERE SEMICENTRALE/PISANI, BUENOS  
AIRES, REGINA GIOVANNA

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MILANO Via Paolo Frisi 6, quartiere Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia ha accesso direttamente dal corpo strada dove la vetrina è posta sulla sinistra rispetto al portone principale dello stabile di Via Paolo Frisi n. 6 a Milano.

Superato il portone principale si accede a una corte interna comune dove si trova una porta di accesso sempre al locale negozio (accesso sul retro)

Il complesso edilizio è risalente a prima degli anni '30; in precedenza Via Paolo Frisi n. 6 era Via Paolo Frisi n. 12.

Il **negozio C/1 identificato con (foglio 315, mappale 182, subalterno 4)** è situato al piano terra con accesso sia dalla strada che dal cortile interno comune mentre il **magazzino C/2 (foglio 315, mappale 182, subalterno 52)** si trova al piano interrato dove si accede tramite la scala condominiale.

Il negozio è composto da un locale unico avente una altezza interna di 3,90 mt; è stato soppalcato dove si accede mediante scala interna e creato un bagno all'interno dello stesso locale.

L'altezza sotto il soppalco e l'estensione del soppalco stesso non rispetta gli standard urbanistici

Durante il sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 si apprende che il negozio sopra citato è stato collegato al magazzino mediante demolizione della soletta e collegamento interno mediante una scala in ferro.

Il locale magazzino è composto da un unico locale a piano interrato avente al suo interno un bagno abusivo e collegato, come precedentemente scritto al negozio soprastante mediante scala in ferro.

Anche questa caratteristica non risulta segnalata in planimetria catastale.

Tali beni sono distinti nel Catasto dei Fabbricati del comune di Milano come segue:

- foglio 315, mappale 182, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 21 mq, superficie catastale 25 mq, rendita catastale 1.130, 11 euro
- foglio 315, mappale 182, subalterno 52, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale 13,01 euro

Coerenze del negozio al piano terra (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, proprietà di terzi, androne comune.

Coerenze della cantina (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, locale contatori.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella città metropolitana di Milano, nel comune di Milano, in particolare a nord-est del centro della città, zona Porta Venezia, in area residenziale. L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una posizione buona per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista 6 km dalla tangenziale A51 di Milano. La stazione della metropolitana



più vicina è Porta Venezia a 400m di distanza. Nel raggio di 500 m fermano le linee tram 5, 9 e 33.

Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 500 m) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è il Macedonia Melloni a circa 2km, poi troviamo il Policlinico di Milano a 3 km e l'Ospedale San Raffaele a 7 km. Il traffico nella zona è moderato, e si evidenzia una presenza di parcheggi sufficiente. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 7 km.

Identificazione catastale:

- foglio 315 particella 182 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 21 mq, rendita 1.130,11 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Frisi n. 6 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze del negozio al piano terra (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, proprietà di terzi, androne comune.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storiche paesaggistiche: Giardini Porta Venezia.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **Caratteristiche interne negozio e magazzino in Via Paolo Frisi n. 6:**

**Pavimento:** pavimento in parquet (condizioni buone), ad eccezione del bagno dove è presente un pavimento in ceramica (condizioni mediocri), a piano interrato pavimento in ceramica (condizioni sufficienti)

**Porta di ingresso principale:** porta a vetri e alluminio (condizioni sufficienti)

**Porta di ingresso secondario:** porta in ferro (condizioni sufficienti)

**Finestre:** serramenti in alluminio a vetro singolo (condizioni sufficienti), con serranda avvolgibile in metallo sulla vetrina lato via Paolo Frisi (condizioni buone).

**Pareti:** pareti con piastrelle in ceramica in bagno (condizioni sufficienti), pareti intonacate e tinteggiate nel resto del negozio (condizioni scarse)

**Riscaldamento:** Non vi è un sistema di riscaldamento. I generatori di calore utilizzati sono delle stufette elettriche collegati alle prese elettriche all'interno del locale.

**ACS:** autonoma gestita tramite un boiler elettrico posizionato all'interno del bagno

**Sistema di Raffrescamento:** non presente

**Citofono:** impianto solo audio

**Impianto elettrico:** sottotraccia

**Impianto gas:** non presente

**Classe energetica:** N.D.

Si è fatto accesso al portale del catasto energetico della Regione Lombardia (www.cened.it) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento la ricerca non ha evidenziato pratiche protocollate in passato.

Per tali motivi non risultano Attestati di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in oggetto.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	25,00	x	100 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>25,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- Borsino della Camera di Commercio di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di negozi nella zona considerata sono compresi tra i 2.300 euro/mq e i 8.700 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 2.400 euro/mq e i 8.000 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Datè le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, e soprattutto le ultime quotazioni di mercato immobiliare (vi è una risalita continua dei prezzi) si è ritenuto congruo utilizzare il valore pari a 5.350 €/mq pari al valor medi tra i due listini. Annunci similari nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa al negozio, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia

N.B.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici risontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 25,00 x 5.350,00 = **133.750,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 133.750,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 133.750,00

BENI IN MILANO VIA PAOLO FRISI 6, QUARTIERE SEMICENTRALE/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a MILANO Via Paolo Frisi 6, quartiere Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia ha accesso direttamente dal corpo strada dove la vetrina è posta sulla sinistra rispetto al portone principale dello stabile di Via Paolo Frisi n. 6 a Milano.

Superato il portone principale si accede a una corte interna comune dove si trova una porta di accesso sempre al locale negozio (accesso sul retro)

Il complesso edilizio è risalente a prima degli anni '30; in precedenza Via Paolo Frisi n. 6 era Via Paolo Frisi n. 12.

Il **negozio C/1 identificato con (foglio 315, mappale 182, subalterno 4)** è situato al piano terra con accesso sia dalla strada che dal cortile interno comune mentre il **magazzino C/2 (foglio 315, mappale 182, subalterno 52)** si trova al piano interrato dove si accede tramite la scala condominiale.

Il negozio è composto da un locale unico avente una altezza interna di 3,90 mt; è stato soppalcato dove si accede mediante scala interna e creato un bagno all'interno dello stesso locale.

L'altezza sotto il soppalco e l'estensione del soppalco stesso non rispetta gli standard urbanistici

Durante il sopralluogo avvenuto in data 07/02/2020 si apprende che il negozio sopra citato è stato collegato al magazzino mediante demolizione della soletta e collegamento interno mediante una scala in ferro.

Il locale magazzino è composto da un unico locale a piano interrato avente al suo interno un bagno abusivo e collegato, come precedentemente scritto al negozio soprastante mediante scala in ferro.

Anche questa caratteristica non risulta segnalata in planimetria catastale.

Tali beni sono distinti nel Catasto dei Fabbricati del comune di Milano come segue:

- foglio 315, mappale 182, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria **C/1**, classe 9, consistenza 21 mq, superficie catastale 25 mq, rendita catastale 1.130,11 euro
- foglio 315, mappale 182, subalterno 52, zona censuaria 2, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale 13,01 euro

Coerenze del negozio al piano terra (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, proprietà di terzi, androne comune.

Coerenze della cantina (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, locale contatori.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella città metropolitana di Milano, nel comune di Milano, in particolare a nord-est del centro della città, zona Porta Venezia, in area residenziale. L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una posizione buona per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista 6 km dalla tangenziale A51 di Milano. La stazione della metropolitana più vicina è Porta Venezia a 400m di distanza. Nel raggio di 500 m fermano le linee tram 5, 9 e 33.

Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 500 m) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è il Macedonia Melloni a circa 2km, poi troviamo il Policlinico di Milano a 3 km e l'Ospedale San Raffaele a 7 km. Il traffico nella zona è moderato, e si evidenzia una presenza di parcheggi sufficiente. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 7

km.

Identificazione catastale:

- foglio 315 particella 182 sub. 52 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Frisi n. 6, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze della cantina (da nord in senso orario): Via Paolo Frisi, proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, locale contatori.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Giardini Porta Venezia.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **Caratteristiche interne negozio e magazzino in Via Paolo Frisi n. 6:**

**Pavimento:** pavimento in parquet (condizioni buone), ad eccezione del bagno dove è presente un pavimento in ceramica (condizioni mediocri), a piano interrato pavimento in ceramica (condizioni sufficienti)

**Porta di ingresso principale:** porta a vetri e alluminio (condizioni sufficienti)

**Porta di ingresso secondario:** porta in ferro (condizioni sufficienti)

**Finestre:** serramenti in alluminio a vetro singolo (condizioni sufficienti), con serranda avvolgibile in metallo sulla vetrina lato via Paolo Frisi (condizioni buone).

**Pareti:** pareti con piastrelle in ceramica in bagno (condizioni sufficienti), pareti intonacate e tinteggiate nel resto del negozio (condizioni scarse)

**Riscaldamento:** Non vi è un sistema di riscaldamento. I generatori di calore utilizzati sono delle stufette elettriche collegati alle prese elettriche all'interno del locale.

**ACS:** autonoma gestita tramite un boiler elettrico posizionato all'interno del bagno

**Sistema di Raffrescamento:** non presente

**Citofono:** impianto solo audio

**Impianto elettrico:** sottotraccia

**Impianto gas:** non presente

**Classe energetica:** N.D.

Si è fatto accesso al portale del catasto energetico della Regione Lombardia (www.cened.it) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento la ricerca non ha evidenziato pratiche protocollate in passato.

Per tali motivi non risultano Attestati di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in oggetto.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino / Cantina	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
  - Borsino della Camera di Commercio di Milano e provincia
  - Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.
- Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di negozi nella zona considerata sono compresi tra i 750 euro/mq e i 1.050 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 700 euro/mq e i 1.000 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, e soprattutto le ultime quotazioni di mercato immobiliare (vi è una risalita continua dei prezzi) si è ritenuto congruo utilizzare il valore pari a 900 €/mq pari a circa il valor medi tra i due listini. Annunci similari nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa al negozio, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia

N.B.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 900,00 = 16.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.200,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.200,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- Borsino della Camera di Commercio di Milano e provincia

- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima. Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di negozi nella zona considerata sono compresi tra i 2.300 euro/mq e i 8.700 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 2.400 euro/mq e i 8.000 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, e soprattutto le ultime quotazioni di mercato immobiliare (vi è una risalita continua dei prezzi) si è ritenuto congruo utilizzare il valore pari a 5.350 €/mq pari al valor medi tra i due listini. Annunci similari nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa al negozio, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia

N.B.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	25,00	0,00	133.750,00	133.750,00
B	cantina	18,00	0,00	16.200,00	16.200,00
				<b>149.950,00 €</b>	<b>149.950,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 139.950,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 6.997,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 952,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 132.000,00</b>