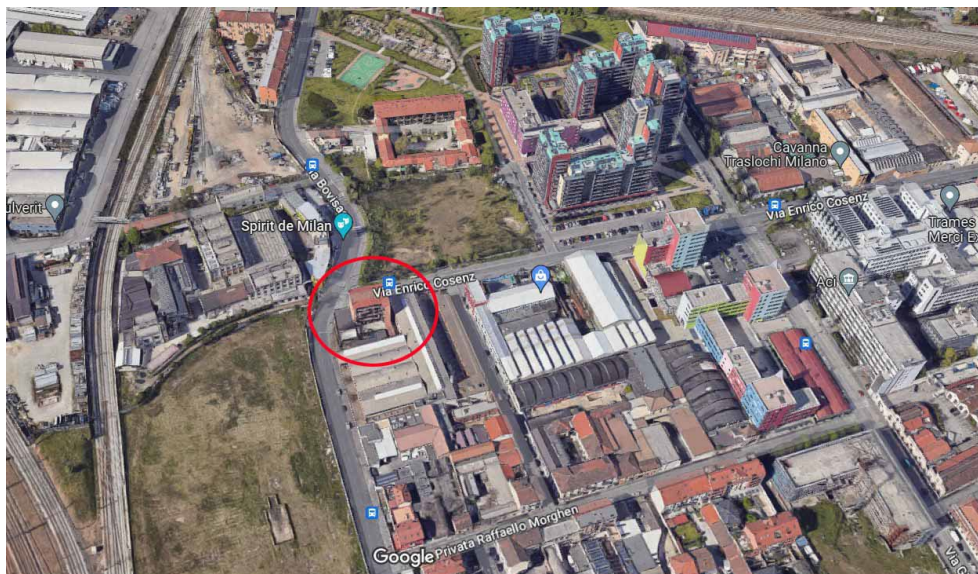


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 73 /2022

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Laura Cesira STELLA**

RELAZIONE DI STIMA – all. 6 copia per pubblicazione
LOTTO UNICO: **piena proprietà di locale commerciale**
in Milano zona Bovisa – via Enrico Cosenz n 81



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) – via Cosenz n 81

Categoria: C/1 [negozi e botteghe]

Dati Catastali:

foglio 95, particella 48, subalterno 707

foglio 95 particella 261 subalterno 702

graffati

Stato occupativo

occupato

Contratti di locazione in essere

si, non opponibile

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 520.000,00

da occupato: € 430.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Cosenz n 81, compendio immobiliare a destinazione commerciale posto all'intersezione tra le vie Cosenz e Bovisasca.

Su via Cosenz al piano terra locale commerciale con due luci composto da tre ambienti oltre servizio; al piano interrato deposito e servizi collegati internamente; all'esterno ampia superficie scoperta e n. due tettoie, oltre locale immondizia e wc esterno.

Accesso pedonale da via Cosenz e carrabile da via Bovisasca.

L'immobile è utilizzato come ludoteca, in precedenza era destinato a pizzeria.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

XXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXX Sede in MILANO (MI)

Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

XXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXX Sede in MILANO (MI)

Proprietà 1/1

dati identificativi:

foglio: 95, particella: 48, sub: 707 graffato con

foglio: 95 particella: 261 sub: 702

dati classamento:

cat. C/1 classe 3 consistenza 134 mq Sup. cat.:149 mq R.C. Euro 2.906,62

Indirizzo: Via Enrico Cosenz n 81 Piano T-S1;

già partita: 22701

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 07/03/2012 Pratica n. MI0148079 in atti dal 07/03/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Immobile predecessore dal 14/07/2010 al 07/03/2012

Foglio **95** Particella **48** Subalterno **706**

Foglio **95** Particella **261** Subalterno **701**

- AMPLIAMENTO del 14/07/2010 Pratica n. MI0551161

Immobile predecessore al 14/07/2010

Foglio 95 Particella 48 Subalterno 24

Foglio 95 Particella 261

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 95 Particella 48 e Foglio 95 Particella 261

Scheda catastale: data di presentazione 07/03/2012, prot. n. MI0148079

Identificati al catasto Terreni del Comune di Milano come segue:

dati identificativi:

foglio: 95, particella: 261

dati classamento:

Qualità/ classe Ente Urbano Superficie:450 mq

Dati derivanti da:

- Tipo Mappale del 01/03/2012 Pratica n. MI0136025 in atti dal 01/03/2012 presentato il 29/02/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE
- Tipo Mappale del 07/07/2010 Pratica n. MI0529474 in atti dal 07/07/2010 presentato il 07/07/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE
- VOLTURA D'UFFICIO in atti dal 30/01/1981 (n. 180)

Immobile predecessore

Foglio 95 Particella 48

- Impianto meccanografico del 01/01/1966

1.4. Coerenze

Negozi e porzioni esterne in un sol corpo: via Cosenz, androne e cortile condominiali, altra particella, via Bovisasca;

Piano interrato: via Cosenz, cantine di terzi, cortile condominiale, porzioni esterne di proprietà;

W.c. di proprietà esclusiva: proprietà di terzi su due lati, cortile condominiale su due lati.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

- nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: mista (residenziale, produttiva, servizi, in trasformazione)

Tipologia prevalente: mista

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi urbani

Principali collegamenti pubblici: Stazione del Passante ferroviario di Milano Bovisa (via Bovisasca, 500 m), autolinee 92 e 82 (via Cosenz, 20 m.)

Zona trafficata con parcheggi scarsi.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del condominio

Unità immobiliare a parte di casa condominiale di ringhiera con destinazione residenziale, che si sviluppa per cinque piani fuori terra, oltre a cortile comune.

- struttura: mattoni;
- copertura: a falde;
- facciate: intonacate con cornici in cemento;
- accesso: da via Cosenz;
- portineria: assente;
- riscaldamento: autonomo;
- condizioni generali dello stabile: scarse

2.3. Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare

La proprietà si sviluppa con:

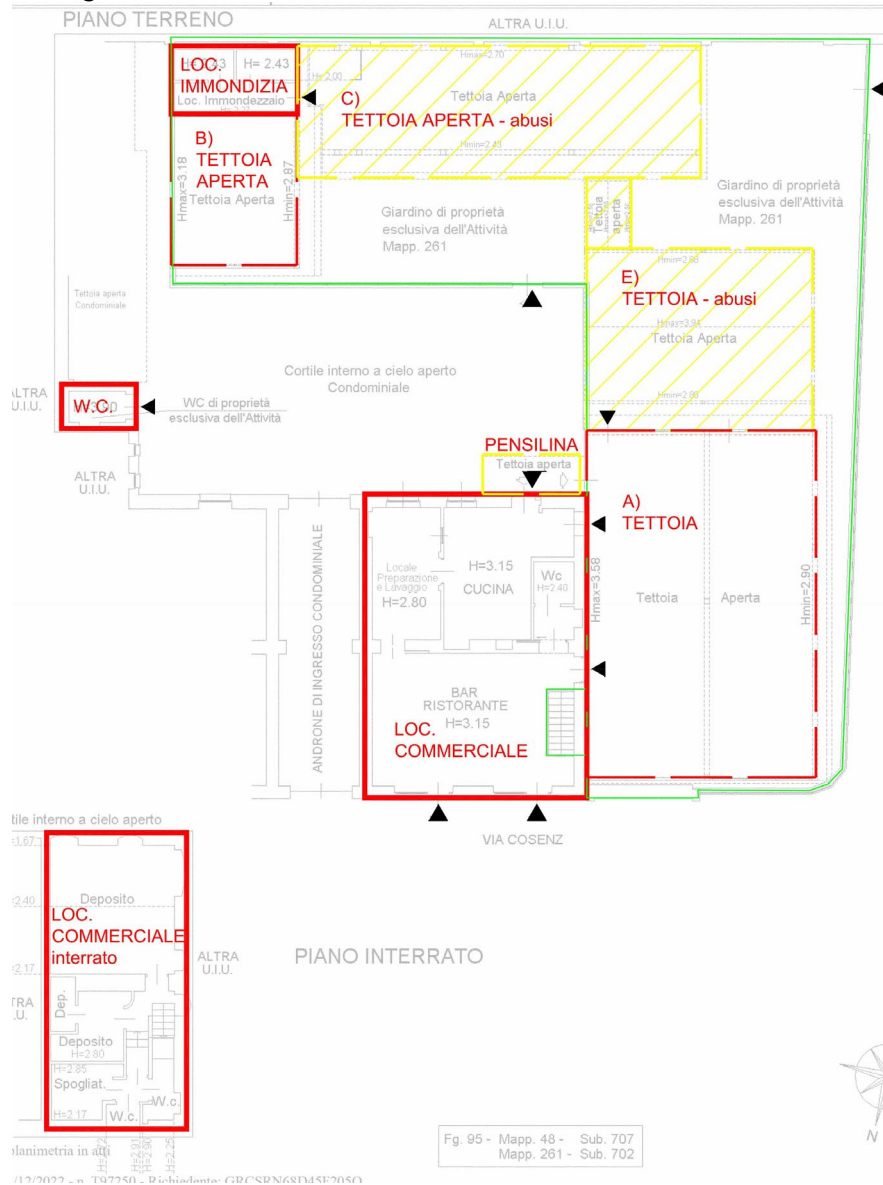
- a) tre locali più servizi al piano terra;
- b) deposito, spogliatoio e servizi al piano interrato;
- c) ampia tettoia esterna direttamente collegata ai locali di cui al punto a);
- d) tettoia esterna chiusa su tre lati;
- e) ampia area esterna con accesso carrabile da via Bovisasca (sono presenti due grandi tettoie non a norma, si veda punto 7);
- f) locale immondezzaio nell'area esterna;
- g) w.c. di proprietà esclusiva con accesso dal cortile condominiale.

a) Piano terra

Al piano terra dell'edificio condominiale è presente il locale a destinazione commerciale con due luci su via Cosenz, costituito da un ambiente di circa 45 mq su cui si aprono le due luci (oggi destinato a sala accoglienza, in precedenza a sala bar/ristorante); anti-bagno e bagno per disabili (cieco, presente ventilazione forzata); altro locale di circa 14 mq (destinato ad ufficio, in precedenza a sala preparazione e lavaggio); altro ambiente con accesso dal cortile condominiale e dallo spazio esterno di proprietà (utilizzato come zona ludica, in precedenza destinato a cucina)

- accesso: da via Cosenz direttamente alla sala, dal cortile condominiale al locale ludico – ex cucina, dagli spazi esterni di proprietà (tettoia) alla sala e al locale ludico – ex cucina;
- esposizione tripla: a nord su via Cosenz (la sala), a sud sul cortile condominiale, a ovest sugli spazi esterni di proprietà (tettoia);
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate nella sala e nell'ufficio, rivestite in ceramica nei restanti;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio, saracinesca in ferro;
- porte interne: anta in legno tamburato;
- imp. elettrico: sotto traccia;

- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico / aerazione: presente impianto autonomo, caloriferi in alluminio, caldaia nel cortile;
- altri impianti: presenti due canne fumarie con evacuazione fumi al di sopra della copertura condominiale;
- servizio igienico: antibagno con lavabo e bagno con wc disabili;
- altezza dei locali: m. 3,15 circa con alcuni ribassamenti;
- condizioni generali: buone.



b) Piano interrato

Al piano interrato due depositi, spogliatoio e due wc

- accesso: dalla sala al piano terra;
- esposizione: a sud sul cortile condominiale tramite bocca di lupo;
- pareti: finite al civile e tinteggiate (con distacchi e affioramenti dovuti all'umidità), rivestite con piastrelle di ceramica nei servizi;
- pavimenti: in piastrelle di terracotta;
- porte interne: anta in legno tamburato o tamburato e vetro;

- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico / aerazione: assente;
- servizio igienici: due wc, due lavabi e doccia;
- altezza dei locali: variabile, minimo m. 1,65 massimo m. 2,80;
- condizioni generali: scarse.

c) Tettoia A)

Tettoia esterna di circa 120 mq, chiusa da vetri (i vetri sul lato maggiore vanno rimossi, si veda punto 7). E' presente un bancone in muratura e forno per pizza.

- accesso: dalla sala, dalla zona ludica-ex cucina, dall'area esterna;
- esposizione: a nord su via Cosenz, a ovest su striscia di giardino e da qui su via Bovisasca, a sud su altra tettoia;
- struttura: in legno lamellare di abete;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente punto acqua;
- imp. termico / aerazione: presente con macchina esterna;
- altezza interna: circa h 2,80 sotto controsoffittatura;
- condizioni generali: buone.

d) Tettoia B)

Tettoia esterna posta a ridosso del locale immondizia, chiusa su tre lati e aperta sul lato maggiore (chiusa da un'inferriata)

- Accesso: dall'area esterna
- Esposizione: aperta verso ovest
- struttura: in legno lamellare di abete;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica (da rimuovere per ripristinare la pavimentazione filtrante -si veda punto 7);
- condizioni generali: buone.

e) Area esterna

L'area esterna si sviluppa con forma a 'L' intorno al cortile condominiale ed è delimitata dal cortile, da via Bovisasca, dal muro di confine con il lotto adiacente, dalle tettoie regolarmente concesse sopra descritte. Sono presenti tettoie difformi rispetto ai progetti depositati.

- accesso: carrabile da via Bovisasca, accessi interni alla proprietà dalla tettoia e dal cortile condominiale;
- affacci: a ovest su via Bovisasca, a nord e a est sul cortile condominiale;
- pavimenti: in blocchetti di cemento autobloccanti;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente punto acqua;
- condizioni generali: sufficienti.

f) Locale immondezzaio

Nell'area esterna, a ridosso del muro di confine, piccolo corpo edilizio indipendente destinato a locale immondezzaio. Articolato in due piccoli ambienti più distribuzione, pareti in muratura, interamente piastrellato, altezza interna circa m. 2,28. Presente presa acqua.

- condizioni generali: buone.

g) w.c. di proprietà esclusiva

Nel cortile condominiale, inserito nel fabbricato di cui alla part. 48, locale latrina attualmente adibito a sgabuzzino.

- condizioni generali: scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene è ubicato a Milano in zona periferica nord-ovest nel quartiere di Bovisa, storica area industriale delimitata fisicamente dal disegno dei binari ferroviari, riconvertita negli anni Novanta del Novecento con l'insediamento del polo universitario del Politecnico di Milano (facoltà di Design e di Ingegneria) ed il relativo indotto, che hanno dato una nuova identità alla zona. Le aree in prossimità dell'immobile sono state in parte trasformate e in parte sono ancora in attesa di trasformazione.

L'immobile è situato all'intersezione tra le vie Cosenz e Bovisasca. Nodo stradale trafficato perché punto di scambio tra due assi di attraversamento dell'anello ferroviario milanese in senso est-ovest (via Cosenz) e in senso nord-sud (via Bovisasca). La via Bovisasca collega Bovisa con gli insediamenti a nord della città metropolitana (Affori, Bruzzano, Cormano), mentre via Cosenz consente il collegamento tra il quartiere di Affori (via Pellegrino Rossi) e Bovisa.

Il traffico è sovralocale e sostenuto, il parcheggio difficoltoso.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514602235012 del 06/04/2012 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 263.08 kWh/m²a, scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite in ambito peritale

2.7. Certificazione di idoneità statica

Non fornita in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato in data 19/01/2023, consentito da persona delegata dalla proprietà e dall'affittuario.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate nelle date del 11/02 e 03/03/2023, sono presenti un contratto e due comodati attivi.

Comodato d'uso gratuito n 2545/3/2013 per uso abitativo

Comodato d'uso gratuito n 5593/3/2018 per uso abitativo di una porzione dell'immobile

Contratto di locazione commerciale n. 15855/3t/2022 del tipo 6+6, stipulato in data 30/11/2022 e con decorrenza dal medesimo giorno, canone annuo di € 42.000,00.

Si evidenzia che il contratto è stato stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX Sede in MILANO (MI)

Proprietà dell'intero

In forza di **atto di compravendita** in autentica Notaio Dott. D'AMORE MASSIMO Repertorio 538/246 del 25/07/2012 trascritto a Milano 1 il 27/07/2012 - Registro Particolare 29637 Registro Generale 40447

Contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà complessiva dell'intero in forza di atto di compravendita, Notaio Francesco Mancosu, repertorio 204691/12477 del 28/03/1980, contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX ; trascritto a Milano 1 il 17/04/1980 - Registro Particolare 13691 Registro Generale 16492
- Con atto a rogito Notaio Alessandra SANFELICI di CESANO BOSCONI (MI) Repertorio 380/205 del 25/05/2005 trascritto a Milano 1 il 01/06/2005 - Registro Particolare 21496 Registro Generale 38959 le sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX hanno venduto a XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX il bene oggetto di procedura
- Con atto a rogito Notaio D'AMORE MASSIMO Repertorio 204/92 del 23/04/2012 trascritto a Milano 1 il 27/04/2012 - Registro Particolare 15508 Registro Generale 21449 XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX ha venduto a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX il bene oggetto di procedura

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano (elenco sintetico per immobile attuale e sub. precedenti) in data 11/03/2023 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 27/07/2012 - Registro Particolare 6170 Registro Generale 40448 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio D'AMORE MASSIMO Repertorio 539/247 del 25/07/2012

a favore Banca Popolare di Milano Società cooperativa a R.L. con sede in Milano c.f. 00715120150

contro XXXXXXXXXXXX sopra generalizzata

Importo ipoteca € 350.000 di cui € 175.000 di capitale

Grava sull'intero

- Annotazione n. 6442 del 14/08/2015 MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO notaio Angelo Giordano del 23/07/2015 repertorio 77520/41522

Ipoteca legale iscritta il 04/10/2017 - Registro Particolare 12339 Registro Generale 69392 derivante da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10633/6817 del 03/10/2017

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE con sede in Milano

contro XXXXXXXXXXXX sopra generalizzata

Grava sull'intero

Ipoteca legale iscritta il 20/12/2021 - Registro Particolare 18136 Registro Generale 100712 derivante da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 16664/6821 del 17/12/2021

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE con sede in Milano

contro XXXXXXXXXXXX sopra generalizzata

Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 13/01/2022 rep. 22991 trascritto il 29/03/2022 - Registro Particolare 16379 Registro Generale 23626; contro XXXXXXXXXXXX sopra generalizzata; in favore di Condominio Cosenz 81 - Milano c.f. 95524620150

- **Altre trascrizioni**

Trascrizione di contratto preliminare di compravendita del 27/04/2012 - Registro Particolare 15508 Registro Generale 21449, Notaio D'AMORE MASSIMO Repertorio 204/92 del 23/04/2012, a favore di XXXXXXXXXXXX. CF XXXXXXXXXXXX contro a Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da ALBERTO ORLANDI Amministrazioni Condominiali con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 8)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 260,46

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2021 euro 4.112,00 escluse spese personali;

Spese condominiali non pagate al 12/01/2023 euro 53.522,79;

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori o aspetti da segnalare:

- nessuno

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori. Più precisamente per il PGT vigente è inserito in: Ambito di rigenerazione ambientale, Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, Ambiti di Rinnovamento Urbano

Sono state presentate più richieste agli uffici del Comune dal momento che la situazione edilizia presenta delle criticità:

- Istanza di accesso atti di fabbrica in data 31/12/2022 P.G. 719178. Esito negativo in data 12/02/2023 in quanto *"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili anche presso l'Archivio Storico. Per completezza di informazione, si precisa che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Affori i cui archivi non sono mai stati trasmessi al Comune di Milano."*
- In data 31/12/2022 mediante interrogazione online del database del Comune di Milano veniva acquisita copia di una licenza di occupazione parziale di via Cosenz 81, non affine rispetto a quanto in fatto
- Istanza di accesso atti in data 31/12/2022 per visione modifiche 2008-2018, sono state prodotte n. 5 pratiche edilizie, visionate con accessi nelle date del 18/01, 25/01 e 06/02/2023

- Istanza di accesso atti in data 10/02/2023 P.G. 82425 per visione modifiche 2013-2019 (ultimo anno disponibile per la visura), comunicazione di risposta in data 27/02/2023 (ricevuta il 01/03/2023) con indicazioni per effettuare nuova richiesta agli uffici decentrati della Zona 9
- Accesso e presentazione istanza di accesso atti agli uffici decentrati della Zona 9 in data 07/03/2023 P.G. 133911, acquisizione di pratica edilizia in data 08/03/2023
- In data 31/01/2023 prenotazione appuntamento SUE-Informazioni tecniche, colloquio con un tecnico in data 06/03/2023

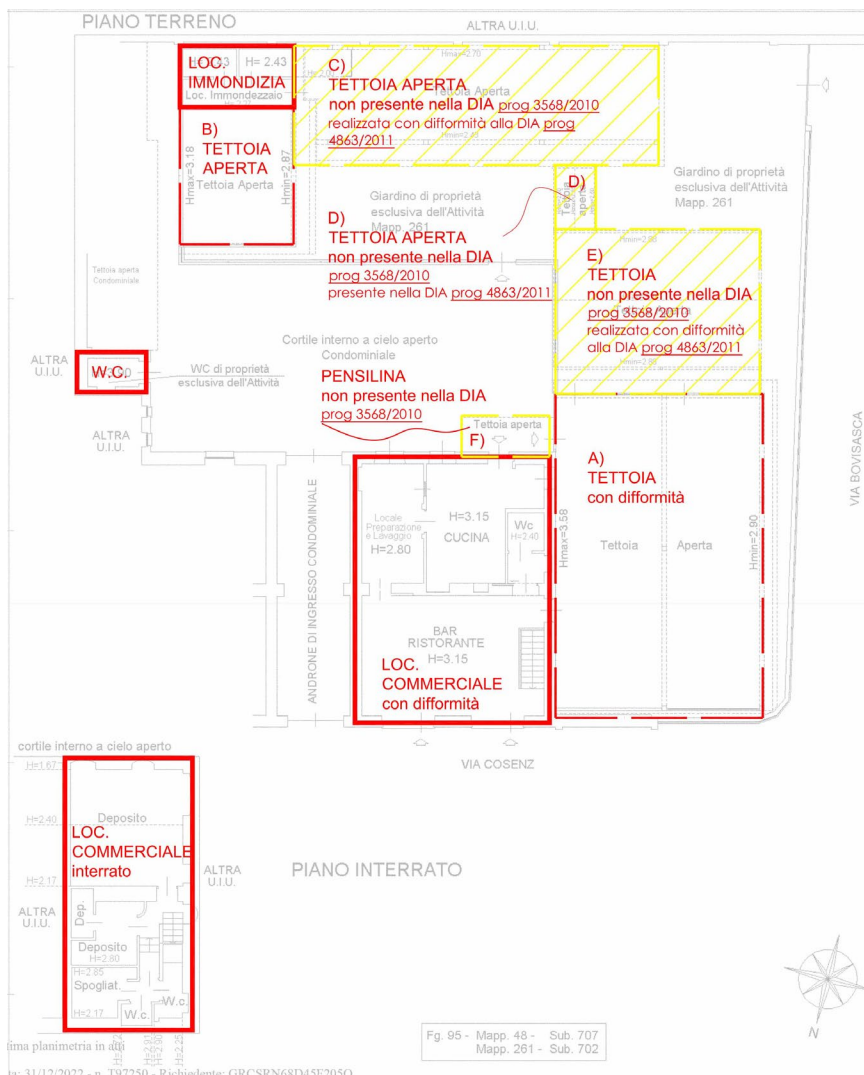
7.1. Pratiche edilizie :

- a) In data 11/10/2005 DIA prog 9547/2005
Costruzione di tavolati interni per adeguamento igienico- sanitario. Installazione nuova canna fumaria in acciaio inox. Rifacimento impianto idraulico elettrico. Posa in opera di nuovi rivestimenti
- b) In data 15/02/2010 DIA prot 98460/2010 prog. 955/10
per realizzazione di due tettoie con lato maggiore aperto ai sensi dell'art.10.2.1 del R.E. -costruzione di muretto lato via Cosenz -realizzazione fioriera in muratura - sostituzione recinzione esistente lato strada /cortile interno costruzione locale immondezzaio – posa pavimentazione autobloccante /filtrante rimozione di 2 alberature - costruzione di forno/barbecue con relativa canna fumaria esterna
- c) Variante in data 11/05/2010 DIA prot 384202000/2010 prog 3568/2010 per nuove griglie giardino, modifiche quote tettoia e recinzione interna , creazione nuovo muretto lato via Cosenz, diverso posizionamento nuova canna fumaria, modifica canna fumaria esistente
- d) In data 20/07/2010 dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale prot 583514/2010
- e) In data 02/08/2010 DIA prot 627773000/2010 prog 6412/2010
Per installazione di parete vetrata (manufatto provvisorio ai sensi dell'art. 76 RE vigente)
In data 29/03/2011 dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale prot 232709/2011
Note: Trattasi di opera temporanea da rimuovere, ad oggi le chiusure sono ancora in essere, è stato emesso un ordine di demolizione in data 20/02/2012
- f) In data 11/04/2011 DIA tardiva prot 262952/2011 prog 4863/2011
costruzione di 1 tettoia in legno ed 1 in ferro nel cortile di proprietà - costruzione di 1 tettoia in plexiglass lato com.le interno condominiale - spostamento wc disabili, ampliamento locale cucina, formazione di nicchie e apertura passavivande del locale cucina, formazione nuova porta trasparente in cucina
- g) Ordinanza di sospensione opere in data 06/10/2011 pg 384202/2010 prog. 3568/2010 per difformità e riscontro di opere abusive
- h) Variante del 09/02/2012 SCIA prot 96574000/2012 prog 1348/2012
- i) Unite a provvedimento a sanatoria del 19/06/2013 prot 414227000/2013 prog 8812/2013
Per rimozione manufatto provvisorio – rimozione sanitari, chiusura scarichi - demolizione setti murari interni al locale rifiuti - modifiche alla tettoia e ripristino altezza, il tutto a completamento dei precedenti progetti
Note: La pratica risulta interrotta da onlyone (il database telematico reso disponibile dal Comune fino al 27/01/2023). In atti non sono state reperite attestazioni di pagamento per oblazioni. Tra la documentazione messa a disposizione della sottoscritta non sono presenti documenti con protocollo 2013, viene riportato il punto i) per come pubblicato da onlyone.
- j) In data 19/11/2019 CIAL zonale prot 525949 prog 39899/2019
Modifiche interne - formazione di tramezzo.
Note: le opere non sono state realizzate

7.2. Conformità edilizia:

Unità immobiliare non conforme. Si veda lo schema grafico di riepilogo sotto riportato.

Sono presenti difformità e abusi rilevanti, allo stato solo in parte sanabili. La documentazione agli atti è complessa e non è facile ricompilarla (in particolare gli uffici non hanno esibito la pratica del 2013 indicata invece online). In fatto si sono rilevate evidenti difformità rispetto a quanto assentito e assentibile, come di seguito riportato in via esemplificativa.



- I. La distribuzione interna dei locali inseriti nella part. 48 a piano terra con destinazione commerciale, non è conforme all'ultima pratica edilizia depositata (CIAL 2019)
- II. La tettoia A) realizzata a ridosso della part. 48 risulta regolarmente concessa con pratica n. prog 3568/2010 (tettoia aperta sul lato maggiore) ed è autorizzata la chiusura temporanea con pratica n. prog 6412/2010. Scaduti i termini la chiusura non viene rimossa e il Comune emette un ordine di demolizione in data 20/02/2012.
Ad oggi la chiusura è ancora presente, inoltre è presente un controsoffitto che riduce l'altezza interna a m. 2,83 circa, l'ambiente è dotato di impianti elettrico, ventilazione meccanica, punto acqua; sono presenti un bancone in muratura e un forno collegato alla canna fumaria esterna (quest'ultima risulta assentita)
- III. La tettoia B) realizzata a ridosso del locale spazzatura risulta regolarmente concessa con pratica n. prog 3568/2010 (tettoia aperta sul lato maggiore). Nella pratica edilizia la pavimentazione interna alla tettoia è indicata come superficie filtrante da realizzarsi con pavimento autobloccante. In fatto tale pavimentazione è presente nelle zone adiacenti, ma sotto la tettoia è stata posata una pavimentazione non filtrante.

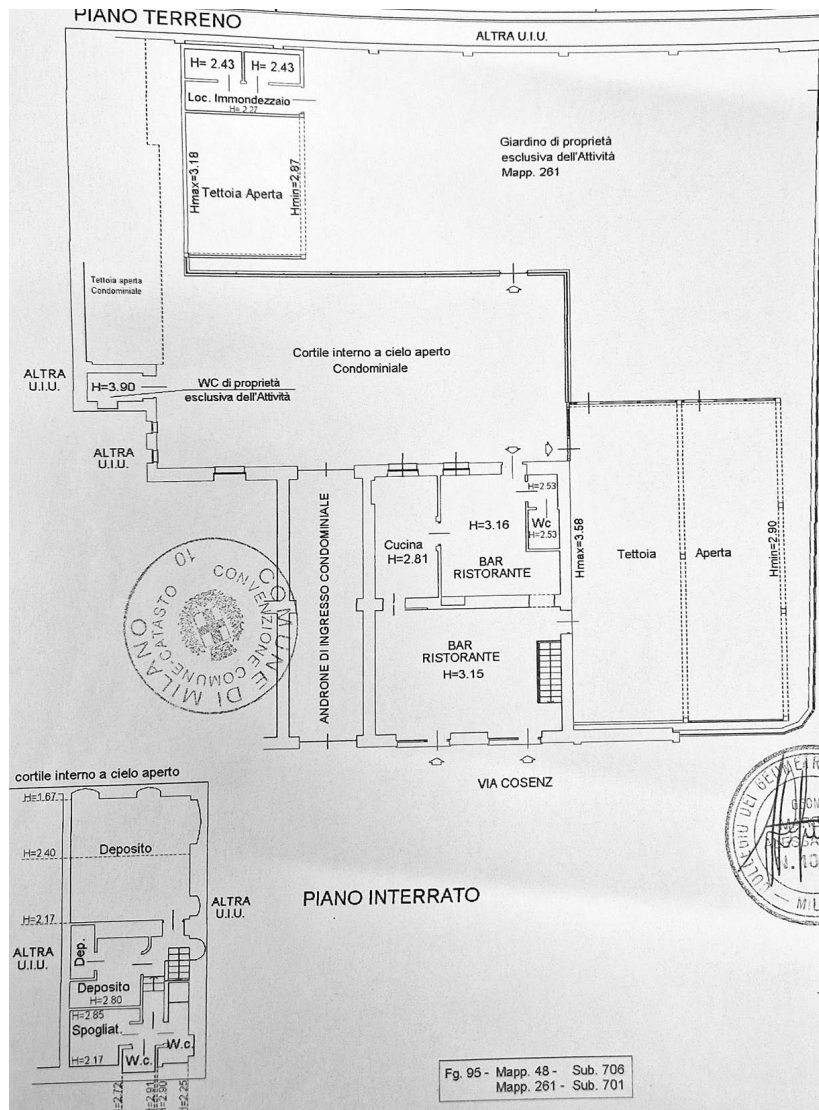
E' stata posata un'inferriata di chiusura, non presente nel progetto depositato

- IV. La tettoia C) posta a ridosso del confine con la part. 50, è irregolare in quanto realizzata con difformità rispetto al progetto presentato. Le difformità sono state rilevate dalla PL e contestate alla proprietà dal Comune in data 06/10/2011. La proprietà ha depositato una nuova pratica edilizia a parziale sanatoria con n. prog. 1348/2012 che non risulta sia mai stata perfezionata. In ambito peritale con accesso in data 19/01/2023 si riscontravano parte delle difformità già contestate dal Comune, in particolare l'appoggio della tettoia sul muro di confine (con sconfinamento e in assenza di convenzione tra confinanti o simile).

Le pratiche edilizie, essendo state sospese per le irregolarità, non riportano la chiusura lavori. L'ultimo progetto regolarmente concluso risulta quindi essere la DIA n. prog 3568/2010, nella quale la tettoia non era presente.

- V. La tettoia D) non è presente nella DIA n. prog 3568/2010
- VI. La tettoia E) è irregolare in quanto realizzata con difformità rispetto al progetto presentato con pratica edilizia a parziale sanatoria con n. prog. 1348/2012 (che non risulta sia mai stata perfezionata) e non è presente nella DIA n. prog 3568/2010. In ambito peritale con accesso in data 19/01/2023 si riscontrava la presenza di chiusure in ferro e vetro su tutti i lati e l'installazione di impianti elettrico e di climatizzazione.
- VII. La pensilina F) non è presente nella DIA n. prog 3568/2010 e insiste su area condominiale

ULTIMO STATO ASSENTITO
 planimetria catastale allegata alla chiusura lavori della D.I.A. prog 3568/2010 (cfr. all. 4)



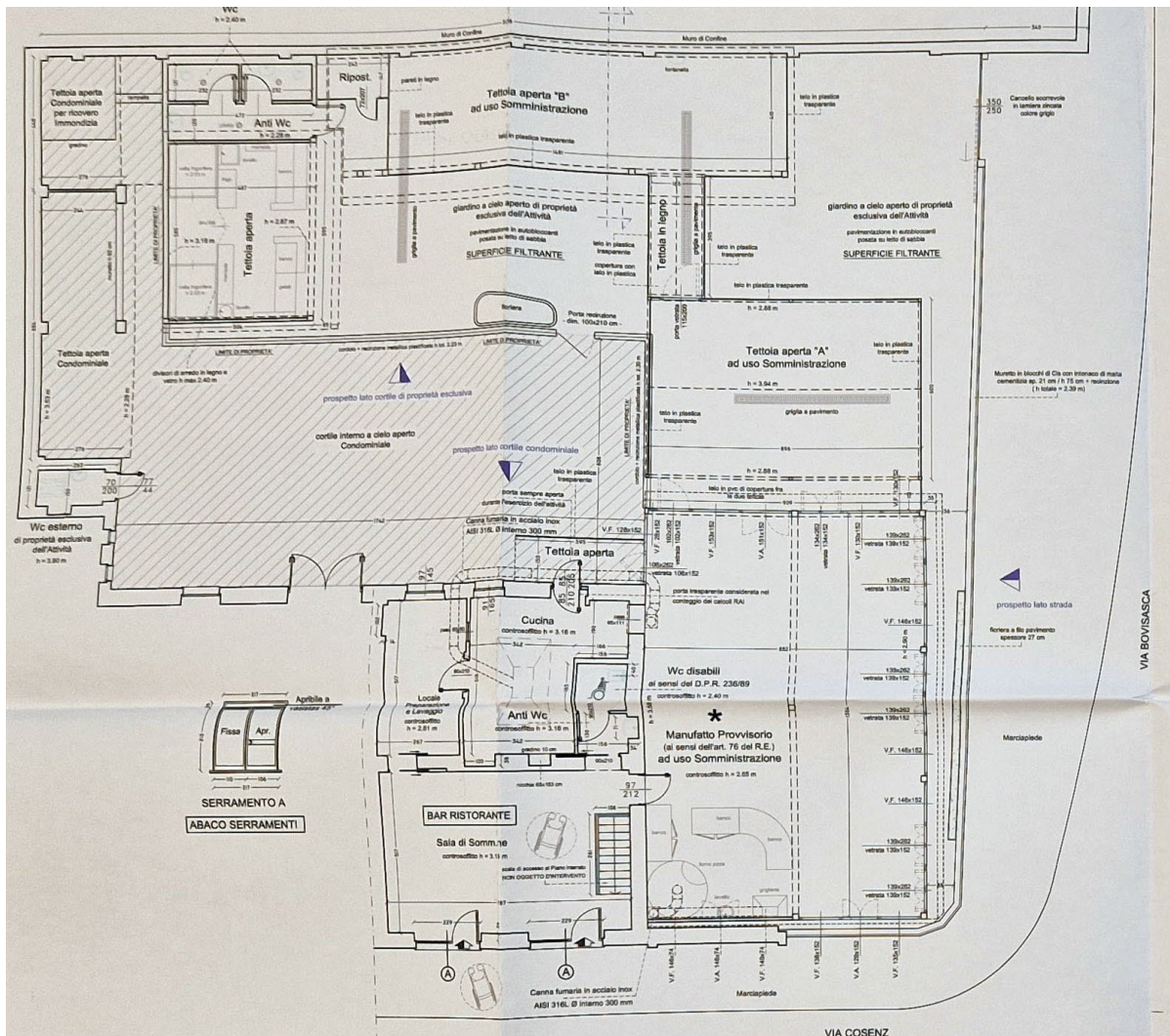
Gli abusi sono parzialmente sanabili.

- I. Per le opere interne va presentata una pratica edilizia in sanatoria previo incarico ad un tecnico abilitato
- II. Va ripristinato lo stato assentito
- III. Per la pavimentazione va ripristinato lo stato assentito, l'inferriata va inserita nella pratica in sanatoria
- IV. E' parere della sottoscritta che la tettoia vada rimossa, si consiglia di contattare i tecnici del Comune per valutare le possibili alternative
- V. Va ripristinato lo stato assentito
- VI. E' parere della sottoscritta che la tettoia vada rimossa, si consiglia di contattare i tecnici del Comune per valutare le possibili alternative
- VII. Va acquisito il parere favorevole del condominio, in caso di riscontro positivo la pensilina andrà inserita nella pratica in sanatoria

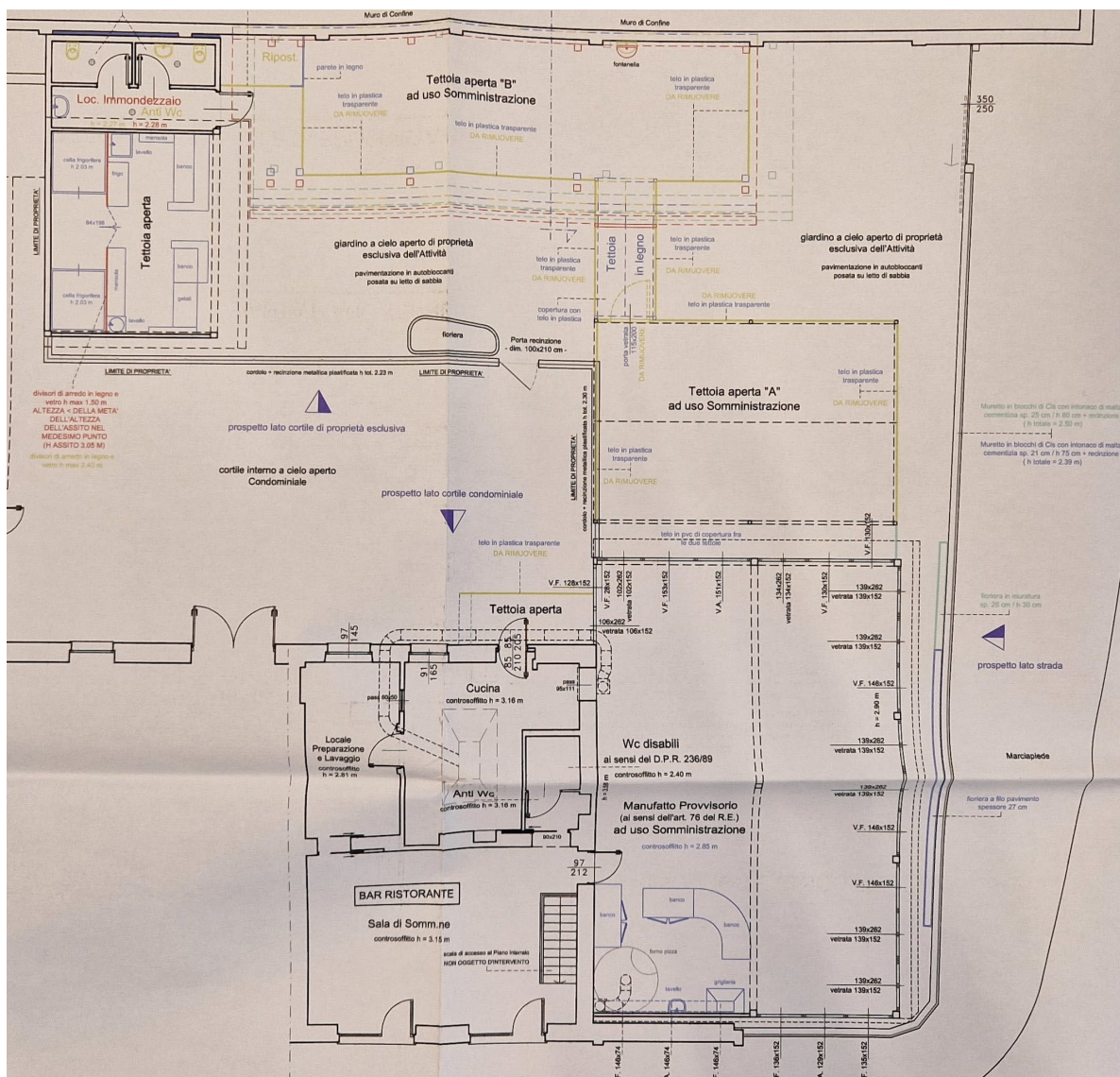
Come suggerito anche dai tecnici del SUE interpellati con colloquio del 06/03/2023, l'aggiudicatario dovrà prendere contatti con i tecnici di Zona 9 o del SUE e valutare puntualmente gli interventi di ripristino e/o in sanatoria, nonch'è le pratiche da presentare.

Costi stimati: i costi sono difficilmente stimabili, si opta quindi per un abbattimento del 3% del valore commerciale del bene

STATO ATTUALE da S.C.I.A. prog 1348/2012



RILIEVO DIFFORMITÀ E INTERVENTI IN SANATORIA da S.C.I.A. prog 1348/2012 Pratica non perfezionatasi (cfr. all. 4)



7.3. Conformità catastale

Unità immobiliare non conforme.

- I. Discrepanza nella distribuzione interna dei locali inseriti nella part. 48 a piano terra. Non è segnato il varco che mette in comunicazione la cucina con la sala bar/ristorante
- II. Tettoia A). In fatto presenza di chiusura del lato lungo con serramenti e presenza di arredi fissi (bancone in muratura)
- III. Tettoia C) In fatto non sono presenti i pilastri di appoggio a ridosso del muro di confine
- IV. Tettoia E). In fatto presenza di infissi di chiusura su tutti i lati

Dopo aver ripristinato la conformità edilizia andrà presentato un aggiornamento catastale, previo incarico ad un tecnico abilitato.

Costi: approssimativamente euro 800,00 comprensivi di incarico professionale e oneri catastali

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue. Per le parti esterne sono state effettuate misure a campione, poi interpolate con le misure indicate nella S.C.I.A. n prog 1348/2012 e con i dati catastali (planimetria e visura catasto terreni):

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
locale commerciale piano terra	mq.	96,0	100%	96,0
deposito collegato int	mq.	63,0	50%	31,5
tettoie	mq.	152,0	50%	76,0
superfici esterne scop	mq.	285,0	20%	57,0
accessori	mq.	17,8	25%	4,5
		613,8		265
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico comparativo che, tenuto conto dei dati raccolti, risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Si tiene conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Oltre ai valori pubblicati dall'O.M.I. sono stati acquisiti i valori dichiarati nelle compravendite per immobili con categoria catastale C1 tra gennaio 2019 e ottobre 2022 (ultimi dati disponibili), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e relativi alla zona urbana entro cui ricadono i beni.

Un'altra indagine è stata condotta sulle pubblicità di vendita.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE
 - o valori dichiarati nelle compravendite
 - o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Pubblicità immobiliari online

Valori relativi all'Agenzia del Territorio
 Periodo: 1° semestre 2022
 Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/ BOVISA, BAUSAN, IMBONATI
 Negozi – stato conservativo normale
 Valore di mercato prezzo min. 1.300 / prezzo max. 2.300 (Euro/mq)
 Valore di locazione €/mq mese min. 7.5 / max. 13.2 (Euro/mq)

Si osserva che l'immobile attualmente è locato a 42.000 €/anno che corrispondono a 3.500 €/mese e 13,2 €/mq al mese, ovvero il valore più alto riportato dal bollettino OMI

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2019 e novembre 2022 (ultimi dati disponibili) per destinazione catastale C1 (negozi).					
data	mq	categoria	prezzo	€/mq	zona
lug-19	31	C1	102.000 €	3.290 €	via Andreoli / Candiani
set-20	49	C1	110.000 €	1.864 €	via Andreoli / Candiani
	19	C2			
mar-21	52	C1	100.000 €	1.600 €	via Andreoli / Candiani
	42	C2			
apr-21	117	C1	118.000 €	1.009 €	via Andreoli / Candiani
lug-21	54	C1	75.000 €	1.389 €	via Broglio
prezzo medio tolto più alto e più basso				1.618 €	

Si osserva che i dati raccolti sono relativi a vendite antecedenti di 20-30 mesi la presente valutazione

PUBBLICITA' online					
data	mq	prezzo	€/mq	zona	note
marzo '23	45	165.000 €	3.667 €	via Cosenz 54	immobile nuovo
marzo '23	61	211.000 €	3.459 €	via Cosenz 54	immobile nuovo
marzo '23	79	275.000 €	3.481 €	via Cosenz 54	immobile nuovo
marzo '23	82	301.000 €	3.671 €	via Cosenz 54	immobile nuovo
marzo '23	108	396.000 €	3.667 €	via Cosenz 54	immobile nuovo
marzo '23	110	407.000 €	3.700 €	via Cosenz 54	immobile nuovo
marzo '23	106	409.000 €	3.858 €	via Cosenz 54	immobile nuovo
marzo '23	145	500.000 €	3.448 €	via Cosenz 54	immobile nuovo
marzo '23	54	115.000 €	2.130 €	via L. Mercantini 17	
marzo '23	56	155.000 €	2.768 €	via Varè	

Si prende a riferimento il prezzo di vendita dell'immobile nuovo più grande sito in via Cosenz 54 e si applica un abbattimento del 30% per vetustà ottenendo un prezzo di 2.413 €/mq, si applica poi un'ulteriore riduzione del 10% per la dimensione grande del bene ottenendo il prezzo di 2.172 €/mq che moltiplicato per la superficie di 265 mq determina un valore di stima a corpo di € 555.000,00

Si effettua un ulteriore conteggio, considerando ciascun corpo in base alle sue caratteristiche:

valutazione di ciascun corpo				
corpo	mq	€/mq	stima	
negozio	96	2567	246.422 €	prezzo al nuovo applicato in zona per immobili di circa 100 mq, ribassato del 30%
magazzino	63	450	28.260 €	prezzo bollettino OMI
accessori	18	513	9.138 €	0,2 della destinazione principale
tettoia A	123	1283	157.556 €	0,5 della destinazione principale
tettoia B	29	1000	29.000 €	0,4 circa della destinazione principale
Area esterna	285	100000	100.000 €	a corpo, tenuto conto delle possibilità d'uso (per es. n. 9 posti auto)
Totale			570.377 €	

L'immobile è situato in un punto che gode di migliore visibilità rispetto agli immobili a destina-

zione commerciale attualmente in vendita in via Cosenz. Però la maggiore dimensione, l'articolazione degli spazi e la presenza di abusi edilizi costituiscono un disincentivo all'acquisto, si ritiene quindi di non applicare ulteriori aggiustamenti.

Tra i valori calcolati si acquisisce il più alto, ovvero € 570.000,00

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie lorda	Valore Complessivo
immobile commerciale con aree esterne e accessori	C1	614 mq	€ 570.000,00
			€ 570.000

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 570.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 28.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 17.100,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 8.250,00
• Spese straordinarie deliberate	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 516.150,00
arrotondato	€ 520.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 430.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Canone congruo

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- Edilizia e catasto. Sono presenti difformità e abusi rilevanti, sanabili in parte con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, in parte con il ripristino dello stato autorizzato. La documentazione agli atti è complessa e non è semplice ricomporla. In fatto si sono rilevate evidenti difformità rispetto a quanto assentito e assentibile (per esempio appoggio di tettoia su muro di confine con sconfinamento e in assenza di convenzione tra confinanti o simile, chiusura di tettoia e presenza di impianti ecc.).

ALLEGATI

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Contratti forniti da AdE
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Valutazioni OMI
- 10) Verbale di accesso

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo email/posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 19 pagine oltre copertina e allegati

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 13/03/2023

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco