

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **97/2019**

data udienza: 22-10-2019 ore 11:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dottoressa MARIANNA GALIOTO**

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO 001
Bene in Milano – Piazza San Giuseppe 11

Esperto alla stima: Arch. Emanuela di Tocco
Codice fiscale: DTCMNL57A54F205C - **P.IVA** 09923350152

Studio in: Via Antonio Vivaldi 4/32 - Garbagnate Mil. (MI)
Telefono: 0299027512 - 3356249115
Email: archditocco@alice.it
Pec: ditocco.6212@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza San Giuseppe 11 – Milano – 20162

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Categoria: Negozi e botteghe (C1)

Dati catastali: foglio 49, particella 38, sub 8

2. Stato di possesso

Bene: Piazza San Giuseppe 11 – Milano – 20162

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Possesso: A seguito interrogazioni all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 2, si segnala che la Sig.ra [REDACTED] ha dato in comodato d’uso il negozio al Sig. [REDACTED] in data 23/01/2018, registrato in data 12/02/2018 al n. 804, con la riserva di vendere entro il 31/05/2018. Al momento del sopralluogo l’unità immobiliare risulta occupata senza titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza San Giuseppe 11 – Milano – 20162

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Accessibilità dell’immobile ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza San Giuseppe 11 – Milano – 20162

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Creditori Iscritti: **Complesso Condominiale Bicocca di Via Arezzo 8/10 – Piazza San Giuseppe 1 – 13/14 (creditore procedente)**
Credito Fondiario S.p.a. (creditore ipotecario)

5. Comproprietari

Bene: Piazza San Giuseppe 11 – Milano – 20162

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Bene: Piazza San Giuseppe 11 – Milano – 20162

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Misure penali: NESSUNA

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza San Giuseppe 11 – Milano – 20162

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo**Bene:** Piazza San Giuseppe 11 – Milano – 20162**Lotto:** 001**Corpo:** Negozio**Prezzo da libero:** €. 65.500,00 (sessantacinquemilacinquecento/00)**Bene immobile sito in Milano
Piazza San Giuseppe 11
Lotto 001 – corpo negozio****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di **100/100** di **negozio** sito in Piazza San Giuseppe 11, con accesso dalla piazza. Il negozio è composto da un locale e servizio al piano terreno con annesso vano di cantina posto al piano sotterraneo, al quale si accede da scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 47,00**.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED] A nata a Monza il [REDACTED] – piena proprietà per la quota di 1/1

Descrizione:

Foglio 49, particella 38, sub 8, cat. C/1, indirizzo Piazza San Giuseppe 11, Piano T-S1, Comune di Milano, classe 7, consistenza 35 mq., superficie catastale mq. 45, rendita €. 610,97.

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 11/07/2007 – Nota presentata con modello Unico in atti dal 24/07/2007 – repertorio n. 59642 – Rogante: [REDACTED] per atto di compravendita

Coerenze da nord verso est in senso orario:

Negozio: negozio sub 9, piazza San Giuseppe, negozio sub 7, cortile comune

Cantina: vano cantina sub 9, corridoio comune, altra cantina, cortile comune

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La Piazza San Giuseppe si trova in zona Bicocca, un quartiere posto nella periferia nord-orientale della città.

La piazza San Giuseppe è delimitata a nord-ovest dal Parco Nord di Milano e ad est da Viale Fulvio Testi.

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

Sulla Piazza si trovano sufficienti spazi di parcheggio.

La zona è servita da mezzi di superficie e dalla stazione della linea 5 della Metropolitana (fermata Ponale) a circa 850 metri di distanza.

Caratteristiche zona: periferica a traffico normale con sufficienti spazi di parcheggio
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata da [REDACTED] senza titolo.

A seguito interrogazioni all'Agenda delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 2, si segnala che la Sig.ra [REDACTED] ha dato in comodato d'uso il negozio al Sig. [REDACTED] in data 23/01/2018, registrato in data 12/02/2018 al n. 804, con la riserva di vendere entro il 31/05/2018.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 14/03/2019 e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenda del Territorio di Milano 1 in data 14/05/2019, si riporta quanto segue:

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 e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva

A favore di BANCA CREDITO BERGAMASCO S.p.a. contro [REDACTED], quale titolare della Ditta individuale [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo, per atto Notaio [REDACTED] in data 11/07/2007 repertorio n. [REDACTED], iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 20/07/2007 ai nn. [REDACTED]
Importo ipoteca: €. 190.000,00 - Importo capitale: €. 95.000,00

Dati precedenti relativi al corpo: negozio

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

a favore di Complesso Condominiale Bicocca di Via Arezzo 8/10 – Piazza San Giuseppe 1 – 13/14 contro [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Milano in data 10/01/2019 al n. 721 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 31/01/2019 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi al corpo: negozio

4.2.3 *Altre trascrizioni:* **NESSUNA**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* **NESSUNA**

4.3 **Misure Penali:** **NESSUNA**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Identificativo corpo: Negozio****Negozi e botteghe (C1) sito in Milano, Piazza San Giuseppe 11**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del Condominio, le spese ordinarie e straordinarie per l'immobile in capo al debitore per l'anno in corso e per l'anno precedente, i millesimi di proprietà ed eventuali spese condominiali scadute ed insolte.

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutata con il Condominio, come da comunicazione ricevuta dallo [REDACTED] in data 30/08/2019.

Gestione ordinaria dal 01/05/2017 al 30/04/2018 - €. 1.753,00

Gestione ordinaria dal 01/05/2018 al 30/04/2019 - €. 1.953,66

Per un totale di €. 3.706,66

L'insoluto totale con il Condominio, ad oggi, ammonta ad **€. 15.763,81**

Spese condominiali ordinarie annue: circa €. 1.900,00

Millesimi di proprietà: 4/1000,11.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Note indice di prestazione energetica:

Dalla verifica effettuata dalla sottoscritta presso il Catasto Energetico risulta che è stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica a livello condominiale in data 11/09/2009 con codice identificativo n. 15146010341-09, valido fino al 11/09/2009.

Non è stato possibile generare l'attestato in quanto prodotto con un vecchio software.

Si segnala che alla data dell'udienza (22/10/2019) l'Attestato di Prestazione Energetica APE sarà decaduto.

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 14/03/2019, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data del 14/05/2019, si riporta quanto segue:

Proprietari nel ventennio:

CASSA PER LE PENSIONI AI DIPENDENTI SANITARI con sede in Roma – proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 31/12/1966, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 23/03/1967 ai nn. [REDACTED].

Dal 31/12/1966 al 20/07/2007

Attuale proprietario:

di la con sede a Milano - piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita Notaio alchini in data 11/07/2007 rep. n. , trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 20/07/2007 ai nn. .

Dal **11/07/2007** ad **oggi**

L'acquisto dell'unità immobiliare era stato fatto dalla Sig.ra in qualità di titolare della Ditta individuale " ".

Nella visura catastale il negozio risulta intestato a e non a .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è stato edificato prima **del 1 settembre 1967**.

La licenza di abitabilità non è stata rintracciata.

L'unità immobiliare nella sua conformazione risulta corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

7.1 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione corpo negozio

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio condominiale di sei piani fuori terra.

Tutte le facciate del fabbricato sono rivestite in mattoni "faccia a vista" ad esclusione della facciata a piano terra, dove si trovano i negozi, che è rivestita in lastre di travertino.

L'edificio condominiale si presenta in discreto stato di conservazione.

Il negozio ha accesso sia dalla Piazza che dal cortile condominiale.

L'unità immobiliare è composta da un locale e servizio al piano terreno con annesso vano di cantina posto al piano sotterraneo, al quale si accede da una scala interna.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa **mq. 47,00**

Tutti i pavimenti del piano terra sono rivestiti in marmette di graniglia ancora risalenti alla costruzione dell'immobile, mentre al piano interrato sono stati posizionati nuovi pavimenti in ceramica. I locali hanno i plafoni e le pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco. Le porte del bagno e antibagno sono in legno. La porta di ingresso al cortile è in legno non blindata.

Gli infissi esterni sono in ferro con doppio vetro e non sono forniti di protezioni esterne.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico ed idraulico non è stato possibile rinvenire alcuna dichiarazione di conformità.

Il riscaldamento è centralizzato, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è fornita da un generatore autonomo, posto nell'antibagno.

Il negozio si presenta in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive fabbricato e appartamento:

Fondazioni:	tipologia: non conosciuta
Strutture verticali:	materiale: C.A. e tamponamenti in laterizio
Travi (struttura):	tipologia: in C.A.
Solai (struttura):	tipologia: in latero cemento
Copertura:	tipologia: a doppia falda

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di accesso	tipologia: portone a doppia anta in ferro con doppio vetro condizioni: buone
Porta accesso cortile	Tipologia: porta non blindata in legno condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: ferro con doppio singolo condizioni: scarse protezione esterna: assente
Infissi interni	tipologia: a battente in legno – condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	Ubicazione: piano terra materiale: piastrelle in marmette di graniglia condizioni: sufficiente
	Ubicazione: piano interrato materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficiente
Plafoni	materiale: tinteggiatura con idropittura - condizioni: buone

Rivestimento bagno materiale: piastrelle in ceramica
condizioni: buone

Pareti interne materiale: forati + intonaco + tinteggiatura

Impianti:

Citofonico: Non verificato

Idrico: autonomo: caldaia ubicata nel locale antibagno
alimentazione: apparecchi sanitari

Elettrico: tipologia: sottotraccia - tensione: 220V
condizioni: non verificabile

Telefonico: tipologia: non verificabile

Fognatura: recapito: rete comunale – condizione: non ispezionabile

Antenna collettiva: Non verificata

Gas: tipologia: sottotraccia – alimentazione: metano
certificazione: non prodotta

Termico: tipologia: centralizzato - alimentazione: metano

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	La signora Colucci ha dichiarato che da tempo si è scollegata dall'impianto di riscaldamento condominiale
Esiste la dichiarazione di conformità	Non fornita dal Condominio

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale del negozio al lordo delle murature esterne e fino alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari.

Per le ulteriori superfici si rimanda alla tabella sottostante.

APPARTAMENTO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficies equivalente
Negozi	Superficie lorda	42.10	1.00	42.10
Cantina	Superficie lorda	15.30	0.35	5.35
totale				47.45
Totale arrotondato				47.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto. Si è assunto come termine di confronto, per l'immobile, il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso, della funzionalità degli spazi disponibili, dello stato di manutenzione e qualità delle infrastrutture dell'area. La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2018
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia del 2° semestre 2018
 Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 2

8.3 Valutazione corpi:

Negozio. Negozi e botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	47,00	€. 1.550,00	€. 72.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 72.850,00
Valore Accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 72.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 72.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozio	Negozi e botteghe [C1]	47,00	€. 72.850,00	€. 72.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 3.642,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €. 3.706,66

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: €. 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 65.500,84

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €. 65.500,00

Allegati

ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne

ALLEGATO 2: Visura storica, planimetria catastale e estratto mappa

ALLEGATO 3: Rilievo metrico negozio in scala 1:100

ALLEGATO 4: Atto di provenienza

ALLEGATO 5: Copia ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 6: Risposta Agenzia delle Entrate e copia comodato d'uso

ALLEGATO 7: Estratto conto condominiale

Data:

17/09/2019

L'Esperto alla stima
Arch. Emanuela di Tocco