

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1199/2021

Procedente: CONDOMINIO DI VIALE SUZZANI, 12 - MILANO

Esecutati: xxxxx

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa CHIEFFO Idamaria

RELAZIONE DI STIMA

Intera proprietà di unità immobiliare sita in Milano
Viale Giovanni Suzzani, 12 (negozio) - Fg. 141, mapp. 48, sub. 5001



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Quota dell'intero di negozio in comune di Milano, viale Giovanni Suzzani, 12

Categoria: C/1 [negozio]

Dati Catastali: foglio 141, particella 48, subalterno 5001

Stato occupativo

Regolarmente occupato dalla società "La Bottega del Buongustaio" di xxxxx.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione commerciale regolarmente registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 28.07.2016.

Comproprietari

I soli esecutati

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:	Valore dell'intero	= € 85.000,00
Occupato:	Ricorre il caso	= € 85.000,00

LOTTO 001
(Negozio)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene come riscontrato nel corso del sopralluogo

In Comune di Milano, via Giovanni Suzzani, 12, negozio posto al piano terra costituita da un locale principale, un retro negozio con bagnetto e una cantina al piano interrato collegata da botola.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero di proprietà dell'immobile di:

- xxxx nato a Milano il xxx (nuda proprietà per la quota di ½)
Cod. Fiscale: xxx
- xxxx nata a Milano il xxx (nuda proprietà per la quota di ½)
Cod. Fiscale: xxxx
- xxxx nato a Milano il xxxx (usufrutto per la quota di 1/1)
Cod. Fiscale: xxxxx

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestato:

xxx;

xxx;

xxx.

dati identificativi: **fg. 141, part. 48, sub. 5001**

dati classamento: categoria C/1, classe 10, consistenza 43 m², superficie catastale 49 m², rendita € 1.185,89, scheda catastale presentata in data 31.10.1969 Protocollo n. 11353.

Indirizzo: Via Giovanni Suzzani, 12 - Milano

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale

1.4. Coerenze

(da nord in senso orario)

Altra proprietà; cortile comune; altra proprietà; viale Suzzani.

Si dichiara la conformità catastale dell'unità in esame.

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

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

Nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano.

Fascia/zona: semiperiferica. Il viale Suzzani è una lunga via orientata sud ovest-nord est che dalla zona dell'Ospedale Ca Granda arriva fino al Parco Nord.

Destinazione: la zona ha una connotazione urbanistica prevalentemente residenziale, secondariamente commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche, popolari e civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Traffico elevato con parcheggi sufficienti a pagamento o a disco orario.

Servizi offerti dalla zona: negozi, banche, uffici pubblici, ospedali e giardini pubblici.

Attrazioni storiche: Nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: sufficientemente collegata dai mezzi di superficie e sotterranei. La Fermata di Ca Granda della linea Lilla (MM 5) è a circa 500 metri.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico)

Il negozio in esame è parte di un complesso edificato alla fine degli anni '50 del secolo scorso, di 7 piani fuori terra.

- Struttura: c.a.
- Facciate: parte in intonaco di cemento tinteggiato di colore beige e parte in piastrelle di klinker marrone; condizioni: buone.
- Accesso: portone pedonale posto sul viale Suzzani a filo marciapiede in alluminio e vetro e cancello carraio in ferro ad anta singola posto a filo marciapiede della Via Matteucci, radiocomandato.
- Scala interna: in marmo, a rampe parallele e parapetto in ferro.
- Ascensore: presente.
- Portineria: assente.
- Condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato - fotografico)

Il negozio è composto da un locale principale, un locale secondario con bagnetto e una cantina al piano primo sotterraneo collegata anche mediante botola. Attualmente la botola è chiusa con coperchio metallico e priva di scala per cui l'accesso alla cantina avviene attraverso il corridoio comune il cui accesso è posto sul cortile retrostante

- Esposizione: una vetrina sul lato d'ingresso e un sopraluce nel retronegozio.
- Pareti: tinteggiate in tutti i locali di colore bianco nel retronegozio e verde chiaro nel locale principale; in ceramica nel bagno.
- Plafoni: intonaco tinteggiato di bianco.
- Pavimenti: in piastrelle 33 x 33 cm di colore marrone chiaro nel retro negozio e in brecce di marmo alla palladiana nel locale principale.
- Infissi esterni: vetrina a tutta altezza con telaio in alluminio; in ferro ad anta unica la porta di uscita sul retro.
- Porta d'accesso: inclusa nella vetrina in posizione centrale.
- Porte interne: in legno la porta di separazione tra i due locali e quella del bagno.
- Impianto citofonico: non presente.

- Impianto elettrico: sotto traccia con contatore in cantina e quadretto d'utenza nel retronegozio; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee.
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante.
- Impianto termico: scollegato e privo di terminali di emissione per una migliore conservazione dei prodotti alimentari in vendita. Predisposizione presente.
- Acqua calda sanitaria: assente.
- Servizi igienici: bagno attrezzato con lavabo e tazza funzionanti.
- Impianto di condizionamento: assente.
- Altezza dei locali: 3,70 m al piano terra; 2,30 m al piano cantina.
- Condizioni generali: discrete.

2.4. Certificazioni energetiche

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 20.04.2022 risulta presente l'attestato di prestazione energetica registrato in data 15.07.2016 e valido pertanto fino al 15.07.2026. Classe Energetica F - EPh = 175,07 kwh/m²a.

Si allega il fac-simile scaricato dal sito del CENED Lombardia.

Si segnala che l'attuale conduttore ha chiuso e rimosso i terminali di emissione ritenendoli dannosi per la merce in esposizione. E' comunque obbligato al pagamento delle spese fisse di riscaldamento dell'impianto condominiale.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6. Certificazione di idoneità statica

E' presente il Certificato di idoneità statica, acquisito dal sottoscritto dall'Amministratore e viene allegato alla presente. Il certificato è stato redatto dall'ing. Fabio Ratti in data 7 ottobre 2019 con esito positivo con prescrizioni. Validità 2 anni estendibile a 15 al superamento delle prescrizioni.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

In data 21.04.2022 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza del custode giudiziario Avv. Luca Salati. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era regolarmente occupata dal Sig. xxxxxxxx, titolare dell'esercizio commerciale "La Bottega del buongustaio".

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. di Milano, è stato accertato che sussiste il contratto di locazione commerciale registrato in data 28.07.2016 al n. 8200 - serie 3T. stipulato tra il sig. xxxxxxxx (locatore) e il Sig. xxxxxxxxxxxx (conduttore). Si allega copia del suddetto contratto acquisito dal sottoscritto.

L'immobile è pertanto da considerarsi occupato **(all. 09)**.

4 PROVENIENZA (all. 04)

4.1. Attuali proprietari

xx, yyy e zz, i primi due coniugati in regime di comunione legale dei beni e il terzo libero da vincoli matrimoniali, secondo i seguenti diritti:

- Xx e yyy per la nuda proprietà in regime di comunione dei beni;
- zz per il diritto di usufrutto.

In forza di atto di compravendita del 24.06.2004 a rogito notaio Giuseppe Gallizia di Milano rep. 26538/6812 trascritto a Milano 1 in data 07.07.2004 ai nn. 50632/28671 per acquisto dai signori hhh e kkk.

4.2. Precedenti proprietari

..... coniugi in regime di comunione dei beni per acquisto in forza di atto del 04.10.1979 n. 51967 di rep. Notaio Paolo Consolandi di Milano, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 11.10.1979 nn. 35087/25552.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti redatto dall'Avv. Mauro Grandi, Notaio in Milano, del 03.12.2021 implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza e delle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni per nominativo e per immobile) alla data del 01.08.2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nulla da segnalare.

Eventuali note: nulla da segnalare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca iscritta in data 29.09.2017 ai nn. 67925/12023.

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

contro xxxx

Importo ipoteca € 135.624,68 gravante sull'immobile in esame.

• **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 18.11.2021 ai nn. 90752/63117 derivante da atto giudiziario del 01.10.2021.

A favore di CONDOMINIO DI VIALE SUZZANI, 12 con sede in Milano

contro xxxx, yyyy e zzzzzz

per l'importo di € 5.384,36 oltre interessi e spese gravante sull'immobile in esame.

• **Altre trascrizioni**

Atto di rettifica trascritto il 18.07.2008 ai nn. 44106/26712 inerente immobili estranei alla presente procedura sebbene riguardante l'esecutato sig. xxx.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da segnalare.

6 CONDOMINIO

Il bene in esame fa parte del Condominio viale Suzzani, 12 con sede in Milano. Il condominio è amministrato dallo Studio Amministrazioni Tognon, che ha cortesemente fornito le informazioni che seguono:

- copia del regolamento condominiale vigente che viene allegato alla presente relazione;
- millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 19,00 di proprietà e di spese generali;
- periodo esercizio: 01.10.2021 – 30.09.2022.

6.1. Spese di gestione condominiale (all. 10, 13 e 14)

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.750,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 11.063,36 (spese consuntivo 2020/2021) oltre € 1.737,40 (preventivo spese 2022).

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Cause in corso: la presente.

Eventuali problematiche strutturali: nulla da segnalare (vedi CIS allegato);

CIS: presente (vedi cap. 2.6).

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

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato originario sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 come risulta dall'atto di provenienza e dalla documentazione edilizia acquisita dal sottoscritto.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m².

Strumento urbanistico

- Nel vigente P.G.T.:
 - immobile soggetto a convenzione: no
 - immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: no
 - elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: nessuno
 - L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico
 - L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

7.1. Conformità edilizia:

Il sottoscritto ha depositato in data 17.05.2022 a mezzo PEC una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Milano versando i dovuti diritti di segreteria.

Contestualmente, dal sito del Comune di Milano, ha acquisito la Licenza di occupazione (ora agibilità) n. 488 rilasciata in data 07.09.1961 alla società Immobiliare Lido Predis ed inerente l'immobile in oggetto. Il suddetto documento viene allegato alla presente relazione.

Ad oggi il sottoscritto non ha ricevuto alcuna risposta dal Comune e pertanto non ha potuto verificare la correttezza della pratica edilizia citata e si impegna a depositare opportuna integrazione non appena verrà convocato dal Comune di Milano per la visione del fascicolo edilizio.

Si sospende pertanto il giudizio sulla **conformità** edilizia.

7.2. Conformità catastale

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita e a seguito degli accertamenti svolti, dichiara che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Si dichiara la conformità catastale.

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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Negozi	mq.	31,0	100%	31,0
Retro negozio	mq.	20,0	50%	10,0
Cantina	mq.	31,0	25%	7,8
				48,8
Valore arrotondato				49,0

9 STIMA

10.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

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.

10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021
Zona D36 – Periferica – Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo
Negozi con stato conservativo normale:
Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 2.400,00 Euro/mq
Valore di locazione prezzo min. 8 / prezzo max. 14 Euro/mq x mese
- CAMERA COMMERCIO - MILANO
Periodo: 2° semestre 2021
Città - Settore nord – Comune di Milano
Zona: Fulvio Testi – Cà Granda
Negozi:
Centro: valore di compravendita prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.800 (Euro/mq)
- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:
Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Milano, nella zona in esame, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione ma non per stato conservativo che oscillano tra 1.650,00 e i 2.750,00 €/m² per i negozi.

10.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negoziò	C/1	49,0	€ 2.100,00	€ 102.900,00
				€ 102.900,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'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** € 102.900,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 5.145,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio: **-€ 12.800,76**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 84.954,24
arrotondato € 85.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 85.000,00
 Ricorre il caso

Si conferma il valore valutato nella condizione di "libero" avendo considerato l'ottima remuneratività del canone di locazione pari a circa il 7% annuo del valore capitale.

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

L'immobile è locato.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate è stato accertato che l'immobile in esame è locato alla società "La Bottega del Buongustaio" di Abdo Adb Elhamed Ebrahim con regolare contratto di locazione commerciale registrato in data 28.07.2016 al n. 8200 serie 3T. La locazione ha la durata di anni 6, dal 20 luglio 2016 al 19 luglio 2022. Il canone annuo è pari ad € 7.200,00 oltre € 2.400,00 di spese condominiali il tutto da pagare il 12 rate mensili di € 800,00.

Dall'indagine di mercato il canone risulta congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il bene in esame non è divisibile.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

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: 01/08/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Luigi Carretta

ALLEGATI

- 1) Copia planimetria catastale
- 2) Copia visura catastale
- 3) Copia estratto di mappa
- 4) Atto di provenienza
- 5) Nota di trascrizione del titolo di provenienza
- 6) Elenco sintetico formalità per nominativo del 01/08/2022
- 7) Elenco sintetico formalità per immobile del 01/08/2022
- 8) Dichiarazione Agenzia Entrate sullo stato occupativo
- 9) Contratto di locazione
- 10) Dichiarazione Amministratore e spese condominiali
- 11) Regolamento condominiale
- 12) CIS (Certificato di Idoneità Statica)
- 13) Bilancio 2020/21
- 14) Bilancio 2021/22
- 15) APE
- 16) Agibilità
- 17) Quotazioni O.M.I. (Agenzia Entrate)
- 18) Quotazioni Camera di Commercio
- 19) Fascicolo fotografico