Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

La presente integrazione completa, annulla e sostituisce la precedente, depositata in precedenza

RGE 274/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo PURRICELLI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Varesina 211

Firmato Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

Bene in Milano via Varesina, 221

Commerciale (ex ristorante)

Categoria: **C/1** [Negozi - botteghe]

Dati Catastali: foglio **61**, particella **163**, subalterno **703**

Stato occupativo

Corpo unico: al sopralluogo libero da persone ma non da beni mobili.

Contratto N. 16654 serie 3t stipulato il 13/12/2019 e registrato il 14/12/2019 durata dal 01/12/2019 al 30/11/2025 con tacito rinnovo per ulteriori anni 6 – registrazione antecedente la trascrizione del pignoramento.

Contratti di locazione in essere

Contratto N. 16654 serie 3t stipulato il 13/12/2019 e registrato il 14/12/2019 durata dal 01/12/2019 al 30/11/2025 con tacito rinnovo per ulteriori anni 6 - corrispettivo annuo euro 18.000. Data di registrazione antecedente la trascrizione del pignoramento (09/04/2021.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero:	€ 160.500,00
Da occupato:	€ 111.375,00

Criticità da segnalare

Come più volte segnalato in perizia, il piano interrato è interessato da un allagamento, del quale attualmente non è nota la causa. La porzione di immobile edificata su area in uso esclusivo non risulta regolare. Il condono presentato è stato rigettato e conseguentemente è stata emessa una ordinanza di demolizione dal comune di Milano, che non è mai stata eseguita. (all. 15, 16, 17)
La porzione abusiva dell'immobile è coperta prevalentemente da una lamiera ondulata tipo Eternit. Nella valutazione del prezzo è stata considerata, oltre all'appetibilità di mercato, l'incidenza dei costi dovuti alle infiltrazioni, alla demolizione da eseguirsi ai fini della regolarità, oltre alla particolarità della copertura tipo Eternit, ai costi di smaltimento e di trasporto riferiti al caso.

Firmato Da: ROSSANA RETTFRA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

LOTTO UNICO

(Locali commerciali ex ristorante)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

RISTORANTE (CATASTALMENTE NEGOZIO-BOTTEGA)

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Varesina, n. 211 consistente in:
a piano terra due sale ristorante, locale cucina, oltre a zona "in uso esclusivo e perpetuo" contenente: sala ristorante, antibagno, tre wc e locale tecnico, cortile (come meglio descritto nei paragrafi che seguono, la parte in uso esclusivo non risulta regolare, pertanto è previsto il ripristino del cortile pre-esistente).
A piano interrato: vano scala di collegamento col piano terra, due sale ristorante, antibagno, due wc, due ripostigli, deposito, tre celle frigorifere.
Si precisa che quanto costruito sulla zona in uso esclusivo è abusivo e soggetto ad ordinanza di demolizione. Oltre a questo, la coperta di tale porzione è in lamiera ondulata tipo Eternit o similare.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di decreto di trasferimento in data 03/10/2006 Repertorio n.: 1871 Trascrizione del 11/11/2006 Registro generale n.93440 Registro particolare n. 55576 l'odierno Debitore diveniva pieno proprietario del bene (vedi **all. 6** Certificazione Notarile e **all. 7** copia nota di trascrizione decreto di trasferimento reperita dal sottoscritto).
In merito all'uso esclusivo dell'area identificata dalla scheda catastale (vedi allegato 2), è corretto evidenziare che l'uso esclusivo dell'area in oggetto, annessa alla porzione "A" (negozio), è riscontrabile anche da atti di provenienza precedenti, in particolare: atto in data 21/07/1989 trascritto a Milano 1 in data 28/07/1989 ai nn. 34183/23679 e trascrizione della successione in data 27/06/1987 ai nn. 30878/21382 conservatoria di Milano 1. Vedi note reperite dal sottoscritto – allegato 11.

In conclusione, il Debitore è proprietario di unità immobiliare composta a piano terra da due sale ristorante e cucina, con annesso piano interrato oltre a area esterna in uso esclusivo.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

Intestato:

per 1/1
dati identificativi: foglio 61, particella 163, subalterno 703

Firmato Da: ROSSANA RETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

dati classamento: zona cens. 2 cat. **C/1**; classe 6; consistenza 304mq; Superficie catastale: totale 359 mq; rendita € 10.393,59
indirizzo: VIA VARESINA n. 211 piano: T-S1;
dati derivanti da: variazione del 20/06/2018 protocollo n. MI0266933 in atti dal 20/06/2018 aggiornamento planimetrico (n. 91285.1/2018).

Coerenze
da Nord in senso orario: altra u.i. mappale 161, via Varesina, via Cantoni, altra u.i. mapp. 161 sui restanti lati.

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, negozi di vicinato

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Milano Certosa (linee suburbane S5-6-11) a circa 200m. Linee bus ATM a circa 100m.

Principali collegamenti viabilistici: a 3 km circa dal tratto urbano della autostrada A4 – svincolo Certosa.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra e un piano interrato. La costruzione è databile presumibilmente ad inizio '900. L'accesso avviene direttamente dalla via Varesina, attraverso l'ingresso principale alla u.i., o dalla via Cantoni attraverso la porta di ingresso secondario.

- struttura: muratura portante;
- copertura della costruzione su area esclusiva in lamiera ondulata tipo Eternit;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura;
- accesso: porte in ferro e vetro;
- servizio di portineria: non pertinente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 3 planimetria catastale e all. 4 rilievo fotografico)

RISTORANTE (castastalmente NEGOZIO-BOTTEGA)
Composto da:
a piano terra due sale ristorante, locale cucina, oltre a zona "in uso esclusivo" contenente: sala ristorante, antibagno, tre wc e locale tecnico, cortile (come meglio descritto nei paragrafi che

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

seguono, la parte in uso esclusivo non risulta regolare, pertanto è previsto il ripristino del cortile pre-esistente).
A piano interrato: vano scala di collegamento col piano terra, due sale non abitabili (senza permanenza di persone s.p.p.), antibagno, due wc, due ripostigli, deposito, tre celle frigorifere.

- esposizione: Nord-Est e Sud;
- porta di accesso: porta scala in metallo a battente; porta di separazione tra la u.i. e il vano scala non presente.
- infissi esterni: metallo e vetro;
- sistema di oscuramento: tende interne;
- porte interne: a battente tamburate;
- pareti: rivestimento ad intonaco nelle sale somministrazione, piastrelle nelle zone cottura, cucine, celle frigorifere e servizi igienici. **Si rileva la presenza di muffe, scrostamenti ed efflorescenze, e un generale stato di degrado.**
- pavimenti: piastrelle in gres ceramico; pavimento vano scale in granito;
- impianto elettrico: in parte sotto traccia e in parte esterno, in condizioni scarse;
- impianto idrico: in parte sotto traccia e in parte esterno, in condizioni scarse;
- impianto termico: non verificabile;
- acqua calda sanitaria: non verificabile;
- servizi igienici: dotati di vasi igienici e lavabi;
- altezza dei locali: piano terra 3,16m;
- **condizioni generali: scarse; oltre al generale stato di degrado già esposto, documentato nelle fotografie allegate alla presente, si segnala che il piano interrato alla data del sopralluogo era allagato, alcuni centimetri di acqua stazionavano sul pavimento e le pareti ed i soffitti erano ampiamente invasi da muffe dovute all'umidità.**

Il piano terra non era allagato, ma la notevole umidità aveva provocato formazione di muffe ed efflorescenze anche in esso, come documentato dalle fotografie allegate.

Alla data del sopralluogo, a seguito delle indagini effettuabili al momento, non è stato possibile determinare la causa dell'allagamento. I presenti riferivano che gli allagamenti si verificavano in occasione di eventi piovosi. Tale circostanza, se reale, riconduce a problematiche delle tubazioni di smaltimento delle acque chiare.

Di tale problematica e della necessità di intervenire si terrà conto nella valutazione economica del bene, in quanto implica costi e minore appetibilità sul mercato immobiliare.

Si ribadisce che quanto costruito sulla zona in uso esclusivo è abusivo e soggetto ad ordinanza di demolizione. Oltre a questo, la copertura di tale porzione è in lamiera ondulata tipo Eternit o similare.
Nella valutazione del prezzo è stata considerata anche l'incidenza della demolizione da eseguirsi ai fini della regolarità, con particolare riferimento alla copertura in lamiera ondulata tipo Eternit e ai costi di smaltimento e di trasposto riferiti al caso, previsti dalle normative.
L'incidenza dei costi vivi è solo parte dell'incidenza sul prezzo, in quanto l'aggiudicatario si assumerà gli oneri di gestione della demolizione con tetto tipo Eternit, dell'abuso edilizio e della gravosa infiltrazione in corso. Tali condizioni comportano per forza maggiore circostanze non prevedibili, che potranno emergere e essere affrontate solo in corso d'opera e nel dialogo con le autorità preposte. Tali variabili influiscono chiaramente sull'appetibilità del bene, ovvero sul più probabile valore di mercato oggetto della presente.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risultano APE o ACE registrati riferibili alla u.i. in oggetto.

Firmato Da: ROSSANA RETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio (Creditore procedente) informazioni in merito. L'Amministrazione comunicava che il CIS non è stato predisposto (vedi comunicazione **all. 9**).

In merito alla pertinenza del CIS, si riferisce quanto segue:

Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 7050 in data 02/09/2021 la presentazione del CIS è stata differita al 31 marzo 2022.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto congiuntamente al Custode nominato. Le chiavi della u.i. erano nella disponibilità di un incaricato della Debitrice, che consentiva l'accesso.

L'immobile era libero da persone ma non da mobili.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate trasmetteva le interrogazioni di due contratti:

- Contratto N. 11481 serie 3T stipulato il 15/07/2015 e registrato il 15/07/2015 durata dal 01/07/2015 al 30/06/2021 con tacito rinnovo per ulteriori anni 6 - corrispettivo annuo euro 18.000.
- Contratto N. 16654 serie 3t stipulato il 13/12/2019 e registrato il 14/12/2019 durata dal 01/12/2019 al 30/11/2025 con tacito rinnovo per ulteriori anni 6 - corrispettivo annuo euro 18.000.

Contestualmente si riporta che alla data del sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato, apparentemente da anni.

Si vedano ***la lettera Agenzia delle Entrate, le interrogazioni contratti e copia dei contratti reperiti all. 5 alla presente.***

Si precisa che la data di registrazione del secondo contratto è antecedente la trascrizione del pignoramento, datata 09/04/2021.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. Sergio Luppi, redatta in data 21/04/2021 **(all. 6)**, implementata dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza ***(all. 7)*** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ***(all. 8)***. *Sulla base della documentazione* risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di [redacted]

FIRMATO DA: INCOGEST FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

In forza di decreto di trasferimento in data 03/10/2006 Repertorio n.: 1871 Trascrizione del 11/11/2006 Registro generale n.93440 Registro particolare n. 55576 l'odierno Debitore diveniva pieno proprietario del bene (vedi allegato 7 Certificazione Notarile e allegato 8 copia nota di trascrizione decreto di trasferimento reperita dal sottoscritto).

Contro:

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

4.2 Precedenti proprietà

I sigg. sopra generalizzati erano divenuti proprietari in forza di scrittura privata del 20/12/1991 Repertorio n.: 47728/7202 Rogante: Notaio dott. Valerio Chianese in Pioltello trascritto a Milano 2 in data 09/01/1992 ai nn. 1812/1388.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. Sergio Luppi, redatta in data 21/04/2021 ***(all. 6)***, implementata dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza ***(all. 7)*** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ***(all. 8)***. *Sulla base della documentazione* risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
  Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
  Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
  Nessuna che risulti trascritta.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
  Nessuno che risulti trascritto.

  Infine, l'immobile è parte di un fabbricato condominiale. Qualora venisse predisposto un **Regolamento di Condominio** con natura contrattuale, l'acquisto del bene implica l'accettazione del regolamento stesso.

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca volontaria

  Iscritta all'agenzia del territorio di Milano 1 in data 5 gennaio 2007 ai numeri 1249 / 507 durata anni 15 capitale € 300.000,00 ipoteca €450.000,00 a garanzia di mutuo fondiario

  A favore: Banco Popolare di Verona e Novara SCRL società cooperativa a responsabilità limitata con sede a Verona codice fiscale 03231270236

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

Contro: debitori non datori di ipotec
maggio 1965 codice fiscale [redacted]

Ipoteca giudiziale

Iscritta all'agenzia del territorio di Milano 1 in data 3 marzo 2021 ai numeri 15365/2563

A favore: Condominio Via Varesina 211 Milano con sede in Milano codice fiscale 95540790151 capitale € 21.393, 62 spese € 3.606,28 ipoteca € 25.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto a Milano 1 in data 09/04/2021 ai numeri 26681/18372
A favore: Condominio Via Varesina 211 Milano con sede in Milano codice fiscale 95540790151
Contro: [redacted]
Gravante il diritto di proprietà per 1/1 del bene oggetto della presente

- **Altre trascrizioni**
Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate ***(all. 8)*** e rispetto alla relazione notarile in atti **(all. 6)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio Ingegnoli con studio in Via Ingegnoli 19 Milano. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo trasmetteva la comunicazione che si allega (**all. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: n.d
Generali: 288,18
Acqua potabile: n.p.
Millesimi di riscaldamento: n.p.

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: 2.000-2.500 €

- spese maturate nella gestione 2019/2020: debito dovuto al 31/12/2020: 28.647,79€

- spese gestione corrente preventivate 2020/2021: 2.161,35€

- cause in corso: n.d.

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.

Firmato Da: ROSSANA RETTFRA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

L'unità immobiliare è posta a piano terra e seminterrato, Il piano terra è accessibile.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Milano come "ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano (Art. 23)" e Rigenerazione ambientale (Art. 15.3)".

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – richiesta di accesso agli atti):

L'edificio in cui si inserisce l'u.i. in oggetto è un fabbricato tipico dell'edilizia milanese tra fine '800 e primi del '900. Ciò premesso, si tratta di una costruzione iniziata antecedentemente al 1967
Per quanto desumibile dalle caratteristiche architettoniche strutturali e dei materiali utilizzati si tratta di una tipologia propria dei primi del '900. Negli atti precedenti consultati viene indicato "fabbricato di vecchissima costruzione".

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha presentato ai competenti uffici del comune di Milano richiesta di accesso agli atti di fabbrica, in data 16/09/2021. Successivamente, lo scrivente presentava sollecito in data 09/11/2021, e sollecitava telefonicamente senza avere riscontro (vedi **all. 10a** richiesta e **all. 10b** sollecito).
Ad oggi la richiesta non ha avuto riscontri, probabilmente perché la pratica edilizia, se presentata, è molto datata. E' corretto riportare che l'area in cui si trova l'edificio in oggetto era in origine parte del Comune di Musocco, poi accorpato nel Comune di Milano, pertanto presumibilmente all'epoca della costruzione le pratiche edilizie eventualmente presentate erano presso l'archivio di un Comune oggi soppresso.
Il Comune di Milano non ha dato risposta scritta alle istanze presentate dallo scrivente, ma per quanto è dato sapere al sottoscritto gli atti di fabbrica sono irreperibili e si tratta di un edificio costruito antecedentemente al 1967, Limitatamente al corpo di fabbrica principale.

In merito alle successive modifiche:

Per contestualizzare, si chiarisce che l'unità immobiliare in oggetto è in parte contenuta nell'edificio principale, e in parte consta in una più recente edificazione a piano terra, che insiste su una parte di terreno ad uso esclusivo ma non di proprietà della Debitrice.
Tutto ciò premesso, lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti per pratiche edilizie relative al decennio dell'ampliamento che risulta dalle visure catastali, avvenuto intorno al 2004 (vedi richiesta di accesso atti **all. 10c**).
Successivamente a tale istanza il comune ha messo a disposizione:

- Una domanda di condono edilizio atti 4854-17 presentata il 25 febbraio 1995, seguita da numerose richieste d'integrazione mai evase dal richiedente **(allegato 15)**
- Richieste di integrazione alla domanda di condono datata **(allegato 16)**
- **Diniego e ordinanza di demolizione** in data 12 marzo 2015 pg17754/6 inerente una superficie utile di 180 mq **(allegato 17).**

La domanda di condono negata, e oggetto di ordinanza di demolizione, riguarda: "l'ampliamento del piano terreno esistente e la trasformazione del piano cantinato in sala ristorante".
L'individuazione è chiara nelle planimetrie allegate alla presente (**allegato 15**). Di fatto è stato negato il condono della nuova costruzione a piano terra che è abusiva, e la trasformazione di saloni interrati da cantine a locali abitabili da adibire a sala ristorante. I saloni interrati rimangono pertanto

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

Cantine senza permanenza di persone con tutte le indicazioni dei documenti allegati (**allegato 16,17**).

7.2 Conformità edilizia:

Come meglio esposto nel dettaglio al paragrafo precedente, nei limiti delle informazioni e dei documenti reperiti dal sottoscritto la costruzione del fabbricato principale è antecedente al 1° settembre 1997. L'ampliamento a piano terra, a quanto risulta originato da una ex veranda, risulta essere abusivo. E 'improprio anche l'uso dei saloni cantinati come sale ristorante poiché in realtà sono locali Senza Permanenza di Persone ovvero cantine. L'ampliamento su area esterna e le cantine sono oggetto del diniego di una domanda di condono e di un'ordinanza di demolizione e ripristino. (vedi **allegati 15,16,17**)
I locali cantinati non hanno i requisiti igienici per l'abitabilità, ma anche in presenza dei requisiti non sarebbero volumetria autorizzate. Non sono stati pagati gli oneri delle superfici abitabili che erano necessari per il rilascio del condono.

7.3 Conformità catastale

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, datata 2005.
Tuttavia, come l'ampliamento a pino terra è abusivo e la destinazione dei saloni interrati non è corretta, pertanto, a seguito delle opere di ripristino, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.
Dei relativi costi si terrà conto al paragrafo 9 – Stima che segue.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Negozio

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
Locali ristorante e relativi accessori	mq.	151,0	100%	151,0
Area condominiale in uso esclusivo	mq.	129,0	5%	6,5
PIANO SEMINTERRATO				
Locali e relativi accessori	mq.	184,9	50%	92,5
		464,9 mq. lordi		**249,9 mq. commerciali**

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

9. STIMA

9.1 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.

In particolare il sottoscritto ha tenuto conto, considerandolo nella quantificazione del valore:

- **di tutto quanto esposto al paragrafo 7 in merito alla regolarità edilizia con particolare riferimento all'area in uso esclusivo, la cui costruzione risulta oggetto di una ordinanza di demolizione, e all'onerosità della demolizione e smaltimento dovute al materiale della copertura abusiva;**
- **dello stato di degrado in cui versava l'immobile alla data del sopralluogo, con particolare riferimento alla necessità di intervenire sulla infiltrazione di acqua in corso a piano interrato.**

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 dei beni.

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.

L'incidenza dei costi vivi è solo parte dell'incidenza sul prezzo, in quanto l'aggiudicatario si assumerà degli oneri di gestione della demolizione con tetto tipo Eternit, dell'abuso edilizio e della gravosa infiltrazione in corso, che contengono per forza maggiore circostanze non prevedibili. In questa casistica, circostanze impreviste potranno emergere e essere affrontate solo in corso d'opera e nel dialogo con le autorità preposte. Tali variabili influiscono chiaramente sull' appetibilità del bene, ovvero sul più probabile valore di mercato oggetto della presente.

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

  1° semestre 2021 – Milano - Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

  Negozi in stato conservativo normale prezzo min. 1.250€/mq prezzo max. 1.750€/mq

- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi

  Listino 1 del 2021

  Zona: Città settore NORD – Musocco - Villapizzone

  Negozi: valore di compravendita prezzo min. 1.000,00 €/mq, prezzo max. 1.650,00 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia similare. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata, valutata come libera, si stima in: €160.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi - botteghe	C/1	249,9	€ 640,26	€ 160.000,00
				€ 160.000,00

Totale LOTTO UNICO **€ 160.000,00**

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

9.4 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.

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 160.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 8.000,00
- Spese di regolarizzazione edilizia e adeguamento impianti a carico dell'acquirente: **dei costi** per demolizione porzione nell'area in uso esclusivo e relativa copertura tipo Eternit, formazione servizi igienici, ripristino condizioni di salubrità a piano interrato e terra inclusa rimozione strutture e finiture ammalorate, **si è già tenuto conto nella valutazione del prezzo del bene, che risulta meno appetibile sul mercato a causa delle problematiche esposte.** I costi in oggetto non sono computabili con precisione, in quanto suscettibili di variazioni anche sostanziali in ragione delle scelte progettuali, dei materiali, e di imprevisti in corso d'opera.
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:i costi sono variabili in funzione del mercato degli imprevisti e della normativa in divenire,ciò premesso per pratiche edilizie di demolizione e aggiornamento catastale si stimano indicativamente in: -€ 3.500,00

€ 148.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	**€ 148.500,00**
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato	€ 111.375,00

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.

FIRMATO DA: ROBERTA BETTEGA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione indicato nel contratto reperito dal sottoscritto (**all. 5d e 5e**), pari ad €18.000,00, appare congruo per locali in buono stato di conservazione.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare appariva in stato di abbandono da lungo tempo.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Come più volte segnalato in perizia, il piano interrato è interessato da un allagamento, del quale attualmente non è nota la causa. La porzione di immobile edificata su area in uso esclusivo non risulta regolare. Il condono presentato è stato rigettato e conseguentemente è stata emessa una ordinanza di demolizione dal comune di Milano che non è mai stata eseguita (all. 15, 16, 17).
La porzione abusiva dell'immobile è coperta prevalentemente di una lamiera ondulata tipo Eternit.
Nella valutazione del prezzo è stata considerata, oltre all' appetibilità di mercato, l'incidenza dei costi dovuti alle infiltrazioni, alla demolizione da eseguirsi ai fini della regolarità, oltre alla particolarità della copertura tipo Eternit ai costi di smaltimento e di trasporto riferiti al caso.

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato 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 Integrazione 18 Marzo 2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- **all. 1.** estratto di mappa
- **all. 2.** planimetria catastale C1
- **all. 3.** visura storica catastale C1
- **all. 4.** rilievo fotografico
- **all. 5.** comunicazione Agenzia delle Entrate e copia contratti reperiti
- **all. 6.** certificazione notarile
- **all. 7.** nota di trascrizione titolo di provenienza (decreto di trasferimento)
- **all. 8.** aggiornamento ispezione ipotecaria per immobile
- **all. 9.** richiesta all'Amministratore di Condominio in merito a situazione debitoria e spese condominiali e solleciti

Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

all. 10. richiesta di accesso agli atti e solleciti
all. 11. note trascrizione antecedenti relative alla porzione negozio
all. 12. elenco pratiche archivio informatizzato Comune di Milano
all. 13. certificati residenza e stato civile Debitore
all. 14. nomina e quesito conferito all'esperto
all. 15. domanda di Condono
all. 16. richiesta di integrazione condono
all. 17. ordinanza di demolizione
all. 18. giuramento dell'esperto
all. 19. copia privacy della perizia

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b