

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 621/2021

Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA

NEGOZIO

Via Pellegrino Rossi n.81 – Milano



perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO (Negozio con cantina)

Dati Catastali

Bene sito in Comune di Milano - Via Pellegrino Rossi n. 81

CORPO UNICO: Negozio con una vetrina e cantina

Dati identificativi: Foglio 72 – particella 303 – subalterno 6

Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di

1/1 di xxxxxxxxxxx, nata in xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile, si è constatato che il bene è attualmente occupato da terzi con regolare contratto di locazione.

Comproprietari. Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico, da libero € 77.000,00

Lotto unico, da occupato € 62.000,00

LOTTO UNICO

➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Negozi con cantina

Descrizione del bene.

In Comune di Milano, in complesso condominiale sito in Via Pellegrino Rossi n.81, negozio con una vetrina su strada, posto al piano terreno e composto da un locale con retro e servizi, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo.

1.1 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla **quota di**

1/1 di xxxxxxxxxxxx, nata in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx(C.F. xxxxxxxxxxxx)

1.2 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 1)

Intestato a:

xxxxxxxxxx, nata in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

CORPO UNICO: NEGOZIO

Dati identificativi: **Foglio 72 – particella 303 – subalterno 6**

VIA PELLEGRINO ROSSI n. 81, piano T-S1, Comune di **MILANO**, categoria **C/1**, classe 13, consistenza 36 m², superficie catastale totale 46 m², rendita € 1.565,48

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e impianto meccanografico del 30/06/1987

1.3 Coerenze.

- Del negozio: proprietà di terzi, area comune verso Via Pellegrino Rossi, proprietà di terzi, cortile comune.
- della cantina: corridoio e locale comune, terrapieno comune con al di la Via pellegrino Rossi, proprietà di terzi, corridoio di accesso comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

Non si segnalano discrepanze.

➤ DESCRIZIONE DEI BENI.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Milano in zona Affori, quartiere posto nella periferia nord del Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Destinazione: la zona è prettamente residenziale. L'immobile è posto lungo la via principale e storica del quartiere

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: zona fortemente residenziale con un'edificazione di edifici condominiali a più piani. L'immobile è posto al piano terra.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico su gomma e linea metropolitana M3 stazione di

Affori centro a pochi passi.
Collegamento alla rete autostradale: Svincolo autostradale Comasina (4,00 Km)

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 2).

Edificio di 6 piani fuori terra

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate

Il Condominio si presenta in buono stato di conservazione.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 2).

Negozi

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate con rivestimento ceramico nel bagno ad utilizzo pubblico
- pavimenti: ceramici per tutto il locale
- infissi esterni: apertura a battente in legno sul retro del negozio.
- porta d'accesso: vetrina in alluminio protetta da serranda manuale. La vetrina dispone di porzione fissa e posta d'ingresso singola
- porte interne: ad anta singola in legno tamburato
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: è presente unico bagno areato ed illuminato naturalmente che dispone di lavello e wc. Si precisa che il bagno non è adeguato a persone con diversa abilità motoria.
- altezza dei locali: m. 3.90 circa;
- condizioni generali: L'immobile si presenta in modeste condizioni di mantenimento

Cantina

- Ci si accede dal cortile interno, esposizione: singola. Posta al piano seminterrato ha accesso da corridoio comune.
- porta d'accesso: porta in legno con lucchetto
- Pavimenti in battuto di cemento
- Pareti intonacate
- Condizioni generali modeste. Si precisa che i locali vengono utilizzati come magazzino dell'attività.

2.4 Certificazioni energetica:

Non reperita

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Non reperita

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non reperita.

➤ STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere al negozio, si è constatato **che il bene è attualmente occupato da terzi con regolare contratto di locazione.**

3.2 Esistenza contratti di locazione (allegato 4)

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica sulla presenza di contratti di locazione in essere e relativi all'immobile in oggetto di valutazione all'ufficio Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 6.

È stato reperito contratto di locazione della durata di anni 6 a partire dal 20/09/2019 al 19/09/2025 con prezzo di locazione pari a Euro 10.800,00 annui di cui sono stati versati euro 3.300,00 come deposito di cauzione.

Il contratto risulta registrato il 19/09/2019 al n. 011419-serie 3T

Si allega copia del contratto di locazione in essere.

➤ **PROVENIENZA** (Allegato 5)

4.1 Attuali proprietari e precedenti.

Dal 30/09/2008 ad oggi (attuale proprietario)

- **XXXXXXXXXX**, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
In forza di atto di compravendita in data 30/09/2008 n. 236997/26547 Rep. notaio Silocchi Maurizio di Milano, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 01/10/2008 al n. 71818/50116.

Dal 21/04/1998 (ante ventennio) al 30/09/2008

- **XXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
In forza di atto di compravendita in data 21/04/1998 n. 35552 Rep. notaio Lacchi Francesco di san Giuliano Milanese, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 24/04/1998 al n. 16250/11307.

Ante ventennio al 21/04/1998 (ante ventennio)

- XXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX)
- XXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX)
- In forza di atti antecedenti al ventennio: scrittura privata del 11/11/1981 n.6859 a rogito del notaio Lupinacci Martino di Busto Arsizio

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (Allegato 6)

Dal certificato ipotecario redatto dal dott. Francesco Casarini in data 06/10/2021, allegato agli atti di causa, implementata dall'atto d'acquisto e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ...: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 01/10/2008 ai numeri 71819/12064 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/09/2008 ai nn. 236998/26548 a rogito del Notaio Silocchi Maurizio di Milano.

Totale ipoteca € 206.000,00 di cui di capitale € 103.000,00 per una durata di 25 anni

a favore di **XXXXXXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

A carico di **XXXXXXXXXXXXXX** nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

Gravante sull'immobile identificato al foglio 72 - mappale 303 - sub. 6

Ipoteca legale: nessuna

Ipoteca legale: nessuna

Pignoramenti.

Pignoramento dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Milano del 06/09/2013 numero di repertorio 16308, trascritto a Milano 1 in data 24/10/2013 ai numeri 52376/38730
a favore di xxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano (C.F. xxxxxxxxxxxxxx)
A carico di xxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxx)
Gravante sull'immobile identificato al foglio 72 - mappale 303 - sub. 6

Pignoramenti.

Pignoramento dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Milano del 23/09/2021 numero di repertorio 14151, trascritto a Milano 1 in data 01/10/2021 ai numeri 52791/75906
a favore di xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxx)
A carico di xxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxx)
Gravante sull'immobile identificato al foglio 72 - mappale 303 - sub. 6

Altre trascrizioni.

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna

➤ **CONDOMINIO** (allegato 7).

Millesimi di proprietà pari a 30,80/1000

6.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.500,00 annui
- Spese non evase alla data della perizia per ordinaria manutenzione: Si precisa che il CONDOMINIO DI VIA PELLEGRINO ROSSI 81, ha trascritto pignoramento immobiliare in data 24/10/2013 ai numeri 52376/38730 a seguito di Pignoramento dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Milano del 06/09/2013 numero di repertorio 16308.

Il condominio ha chiesto pignoramento immobiliare per euro 7.245,50 oltre alle spese ed interessi maturati;
- Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.
- Eventuali problematiche strutturali: non segnalate in questa fase.

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 dal 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.

Trattasi di immobile con accesso autonomo direttamente da via pubblica.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile è posto al piano terra. Si precisa che l'unico bagno presente all'interno del locale non è adeguato alle esigenze relative a persone con diversa abilità. Sarà necessario predisporre lavori di adeguamento per permettere l'accessibilità ai locali, come previsto per Legge.

➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Milano

L'immobile è stato edificato in forza della seguente pratica edilizia:

- Concessione edilizia n.2250 del 18/08/1956 e successiva variante n. 637 del 21/06/1961, n. 450 del 03/03/1967 e n. 2422 del 27/11/1967.
- In data 20/07/2001 atti 27.388.176/10.318/2001, l'amministratore pro-tempore arch. Confortini Andrea, ha richiesto rilascio di certificato di agibilità dello stabile condominiale. Lo stesso è stato rilasciato in 27/08/2001.

7.2 Conformità edilizia.

Il sottoscritto ha richiesto copia della documentazione edilizia presente presso gli archivi comunali. Ad oggi il Comune di Milano non ha messo a disposizione tale documentazione.

È stato possibile reperire Certificato di Abitabilità dello stabile condominiale con evidenza dei n.9 negozi posti al piano terra del complesso, di cui si allega copia in calce alla presente.

Sarà compito dello scrivente integrare la relazione di stima alla luce della verifica degli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia sopra indicata.

Si segnala però alcune difformità già riscontrabili dalla verifica della documentazione catastale. Le difformità riguardano la rimozione del tavolato divisorio tra in negozio e il suo retro con la creazione di nuovo tavolato al fine di ricreare il disimpegno del bagno presente.

Sarà necessario predisporre pratica edilizia con l'aggiornamento dello stato di fatto che precederà anche la messa a norma dell'unico bagno presente al fine di renderlo accessibile a persone con diversa mobilità. I costi per la pratica edilizia sono stimati in Euro 2.000,00 oltre costi di sanatoria pari a Euro 1.000,00. In questa fase non sono stimati, e quindi non detratti, i costi necessari per la messa a norma del bagno presente.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo l'immobile risulta **parzialmente conforme** alle schede catastali allegate alla presente perizia estimativa.

Si segnala la rimozione del tavolato di separazione tra il negozio e il retro dello stesso con la creazione di disimpegno all'unico bagno presente.

Sarà necessario predisporre, previo deposito di pratica edilizia, aggiornamento catastale del bene.

È doveroso segnalare che le nuove disposizione relativa alla presentazione di schede catastali impone, in occasione di deposito di aggiornamenti di elaborati grafici, la distinzione delle unità dalle pertinenze. Alla luce di quanto sopra, in occasione di successivi aggiornamenti catastali, sarà necessario dividere il negozio dalla cantina che assumerà un nuovo subalterno con destinazione C/2".

Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in Euro 800,00 oltre Euro 100,00 per diritti di segreteria

➤ 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	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Negozi con cantina			50,00
Negozi	45,00	100%	45,00
Cantina	19,50	25%	5,00
	mq lordi		mq commerciali

➤ STIMA

9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2021 – zona D32 – Comune di MILANO - Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA
 - valore di compravendita per NEGOZI
 - prezzo min. 1.200,00 €/mq / prezzo max. 1.800,00 €/mq

9.2 Valutazione Lotto Unico

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Negozi con cantina	50,00	1.700,00	85.000,00 €
			85.000,00 €

9.3 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 stimato	85.000,00 €
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.250,00 €
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente.	3.900,00 €
Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura (76.850,00 €) e arrotondato	77.000,00 €

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

➤ GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Valore di stima per immobile occupato	
Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato	77.000,00 €
Detrazione pari al 20% per immobile occupato fino al 19/09/2025 con regolare contratto di locazione opponibile alla vendita	15.400,00 €
Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura (61.600,00 €) e arrotondato	62.000,00 €

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2021 – zona D32 – Comune di MILANO - Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA
 - valore locazione per NEGOZI
 - prezzo min. 7,00 €/mq / prezzo max. 10,50 €/mq

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore di locazione mq (Euro/mese)	Valore complessivo (Euro/mese)
Negozi con cantina	50,00	10,00	500,00 €/mese
			6.000,00 €/anno

Il sottoscritto ritiene che il valore di locazione, così come indicato nel contratto di locazione in essere sia da considerarsi congruo.

➤ **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

Omesso

➤ **CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Il sottoscritto architetto Paolo Delfino 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.

Milano, 04/04/2022

L'esperto nominato, arch. Paolo Delfino

➤ **ALLEGATI**

1. Identificati al catasto
2. Rilievo fotografico
3. Verifica contratti di locazione
4. Atto di provenienza
5. Vincoli ed oneri giuridici
6. Documentazione comunale