

Esecuzione Forzata n.° 1049/2018
SPC s.p.a.
Contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

S.P.C. S.P.A.

Contro

N. Gen. Rep. 1049/2018

GIUDICE: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Daniela I. Savasi**

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: dr. arch. Emilio M. Broglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano n.° 2065

Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n.° 8961

C.F. BRGMMR45H26F205U - P. IVA 01845400157

Con studio in Milano – via E. Motta 17

Tel/fax 02317056 Tel. Mobile 3386107810

e-mail: milo45@iol.it

PEC: emilio.broglia@pct.pecopen.it

Giudice Dott.: Silvia Vaghi
Custode: avv. Daniela Ida Savasi

Perito: dr. arch. Emilio Broglia

Pagina 1 di 10



Dati catastali: Comune di **MILANO** fg. **201**, part. **159**, sub. **704**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **occupato dalla proprietà**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 91.474,50**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 85.805,07**

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria	pag. 3
3. Stato di possesso	pag. 3
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 3
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 5
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 5
7. Pratiche edilizie	pag. 6
8. Descrizione dei beni oggetto della vendita	pag. 6
9. Valutazione complessiva dei beni	pag. 8
10. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 14 allegati)	pag. 11



**Bene immobile sito in : Milano (Mi)
Via F. Cavezzali Snc
Lotto unico**

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso Commerciale, sita in Via F. Cavezzali, civico sn.

Beni immobili composti da: negozio con locale wc sito a piano terra

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 6 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni '60. Lo stesso si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Destinazione lotto unico	superfici
negozio	mq: 50,80

Identificazione catastale:

intestazione:

[REDACTED]
descrizione:

NCEU foglio 201, particella 159, subalterno 704, cat. C/1, classe 11, consistenza 39 mq., rendita € 1.252,82.

Variazioni dell'unità immobiliare: dal 17/09/2004

- VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO

dal 13/11/2002

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Variazioni dell'intestazione: dal 03/10/2006 [REDACTED] C.F.
LTTTZN69M70F205J, 1/1

dal 13/11/2002

[REDACTED], 1/1

Coerenze in blocco unico da nord in senso orario:

sub 6:via Cavezzali; sub 702;sub 702 e 701.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona: residenziale periferica;



caratteristiche zone limitrofe: reisdenziale periferica;
servizi offerti dalla zona: discreta presenza di scuole di ogni ordine e grado; negozi di vicinato e di grande distribuzione; vicinanza ospedale San Raffaele;
collegamenti pubblici (km): linee di superficie e metropolitane; vicinanze tangenziale.

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **occupato dalla proprietà**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima risultano registrati i seguenti contratti di locazione:

- nessuno

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno 27/07/2018 è stato seguito il seguente criterio:

- 1) periodo di indagine dal 03/10/2006 al 27/07/2018
- 2) proprietari nel periodo di indagine:
dal 03/10/2006:

[REDACTED]

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

- 4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna,
- 4.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.4 Altre limitazioni d'uso: nessuno
5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 27/10/2006- Registro Particolare 18674 Registro Generale 89360 Pubblico Ufficiale FERRARI EMANUELE Repertorio 132406/8897 del 03/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO





- ISCRIZIONE del 07/01/2009- Registro Particolare 44 Registro Generale 339 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7868/2008 del 18/12/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 31/08/2009- Registro Particolare 9992 Registro Generale 51196 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 10842/68 del 26/08/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM 602

5.2 Pignoramenti:

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 27/07/2018- Registro Particolare 43076 Registro Generale 62039 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO Repertorio 16122 del 15/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riferito limitatamente a: CORPO UNICO

5.3 Altre formalità:

- TRASCRIZIONE del 27/10/2006- Registro Particolare 53388 Registro Generale 89359 Pubblico Ufficiale FERRARI EMANUELE Repertorio 132406/8897 del 03/10/2006; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5.4 Altre limitazioni d'uso:

Allo stato attuale l'immobile risulta: **OCCUPATO DALLA PROPRIETÀ.**

6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.1 Conformità urbanistico-edilizia: L'IMMOBILE RISULTA CONFORME

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 9**

6.2 Conformità catastale: L'IMMOBILE RISULTA CONFORME

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 1.095,71
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19	€ 1.095,71
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.095,71
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	
Totale dovuto	€ 1.095,71

Cause in corso:

Atti ablativi:

Altro:



Totale dovuto € 1.095,71

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

dal 03/10/2006
[REDACTED]

Riferito limitatamente a corpo unico

8.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 13/11/2002
[REDACTED]
FONDO PER LE PENSIONI IN PER [REDACTED]
DELLA PROVINCIA [REDACTED]

9 PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente elaborato.

9.1 Agli atti del Comune di MILANO risultano:

9.1.1 licenza edilizia n. 003294 del 4.12.63 licenza edilizia n. 002919 del 8.7.80;
licenza di occupazione del 14.9.66

CONSIDERAZIONI: l'immobile risulta conforme

9.2 Previsioni urbanistiche:

9.2.1 ARU, tessuti di rinnovamento urbano

Descrizione beni di cui al punto 1

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni (struttura):	Materiale: cemento armato
Strutture verticali (struttura):	Materiale: cemento armato
Travi (struttura):	Materiale: cemento armato
Solai (struttura):	Tipologia: laterocemento Condizione: discrete

Giudice Dott.: Silvia Vaghi
Custode: avv. Daniela Ida Savasi
Perito: dr. arch. Emilio Brogla
Pagina 6 di 10



Esecuzione Forzata n.° 1049/2018
SPC s.p.a.
Contro
[REDACTED]

Muratura (struttura):	Tipologia: doppio tavolato intonacato Condizioni: discrete
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: lastre di fibrocemento su struttura in laterocemento
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: legno Condizioni: mediocri
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: metallo con vetro semplice Condizioni: discrete Protezioni esterne: serrande a maglie in metallo.
Plafoni(componente edilizia):	Materiale: intonaco Lo stato dei plafoni è discreta
Pareti (interne):	Materiale: intonaco Lo stato di conservazione delle pareti è discreto
Rivestimento (componente edilizia):	Ubicazione: rivestimento ceramico per wc
Pavimenti : (componente edilizia):	Ubicazione: pvc
Portone di ingresso (componente edilizia):	Tipologia: metallico
Antifurto (componente edilizia):	Tipologia: non presente
Elettrico (impianto):	Tipologia: sottotraccia Condizioni: funzionante Certificazione: non presente
Fognatura (impianto):	Tipologia: centralizzata Fognatura: allacciamento all'impianto comunale. Condizioni: funzionante
Telefonico (impianto):	Tipologia: presente
Idrico (impianto):	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, condominiale; Condizioni : funzionante Certificazione: non presente
Termico (impianto):	Tipologia: centralizzato Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
Certificazione energetica:	Cfr allegato 9 – CLASSE ENERGETICA (vedi Dgr 17 luglio 2015)
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: Certificazione
Barriere architettoniche Eventuale costo per eliminazione delle stesse	non presenti



10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

10.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo T (immobili a destinazione terziaria): superficie dei locali aventi funzione principale e accessori diretti: commerciali e reali coincidono (per cat. T/1 accessori al 50%); locali accessori a servizio indiretto: 50% superficie reale se comunicanti, 25% se non comunicanti; balconi terrazzi e simili: 10%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% (per T/1 20%).

10.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2018

10.3 Valutazione beni immobiliari

Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari similari in zone analoghe:

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
negozio	mq. 50,80	100%	mq. 50,80	€ 2.500,00	75%	€ 95.250,00
TOTALE						€ 95.250,00

Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
--------------	------------------	------------------	-----------------	-------	-----------------------	--------



negozio	mq. 50,80	100%	mq. 50,80	€ 2.300,00	75%	€ 87.630,00
						TOTALE € 87.699,00

Valore medio € 95.250,00 + € 87.699,00 / 2 = € 91.474,50

11 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati 0% € 91.474,50

Quota sottoposta a pignoramento: 1000/1000 € 91.474,50

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 86.900,78

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

Spese condominiali insolute € 1.095,71

Varie ed eventuali:

12 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 85.805,07

Con osservanza
Milano, lunedì 20 maggio 2019

il Perito incaricato
dr. arch. Emilio M. Broglio



ELENCO ALLEGATI

1. Allegato A1: ispezione ipotecaria
2. Allegato B1: descrizione catastale del bene
3. Allegato B2: planimetrie
4. Allegato B3: visura catastale
5. Allegato C: fotografie
6. Allegato E1: verbale di visita
7. Allegato E2: atto di provenienza
8. Allegato E3: certificazioni Allegato E4:
9. Allegato E4: esito agenzia delle entrate
10. Allegato E5: banca dati quotazioni immobiliari
11. Allegato E6: accesso atti urbanistici
12. Allegato E7: verifica urbanistica
13. Allegato E8: regolamento condominiale
14. Allegato E9: invio ctu alle parti

