

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 865/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa M. Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: negozio in Milano, via Pinturicchio 9



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Milano, Via Pinturicchio n.° 9

Categoria: C/1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 317, particella 194, subalterno 703

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da una società con contratto di locazione.

Contratti di locazione in essere

Occupato con contratto di locazione per attività commerciale, per la durata di 6 anni dal 1/04/2002 al 31/03/2008, rinnovato in automatico fino al 31/03/2026, per il canone annuo di € 3.800 più € . 2.000 di spese. Il contratto è stato registrato all' Agenzia delle Entrate di Milano 2 al n.° 7869 serie 3 il 29 aprile 2002.

Comproprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da occupato: € . 210.000.



LOTTO unico

(Negozio di due vetrine con cantina collegata)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Milano, via Pinturicchio n.° 9, negozio posto al piano terra composto da due ambienti con servizi, collegato ad una cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. visura catastale)

Intestati:

dati identificativi: **fg. 317 part. 194 sub. 703**

dati classamento: Zona censuaria 2, cat. C/1, classe 11, consistenza 70 mq, sup. cat. 81 mq, rendita €. 5.097,43

Indirizzo: Via Pinturicchio n.°9, piano T-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 , Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Da nord e in senso orario:

del negozio: diversa proprietà, Via Pinturicchio, diversa proprietà, cortile comune;

della cantina: diversa proprietà, Via Pinturicchio, diversa proprietà, cortile comune.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

In Comune di Milano

Zona: semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e negozi

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

Servizi offerti dalla zona: scuole, Università, piccoli esercizi commerciali, Chiese

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana linea verde , fermata Piola, autobus 62, 90, 91.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. fotografie)

Elegante edificio d'epoca costituito da 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato :

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: basamento in graniglia di cemento e intonaco da esterno;



- accesso: portone in legno pedonale e ingresso carraio con porta in ferro e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (*all. fotografie*)

Negoziato con due vetrine su strada, posto al piano terra e collegato attraverso una scala interna in ferro ad una cantina al piano interrato; sono presenti un bagno e antibagno con affaccio sul cortile interno.

Il negozio è anche dotato di un ampio soppalco provvisorio in ferro, collegato con una scala.

Negoziato:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle di ceramica nel bagno,
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: sulla strada in ferro e vetro antisfondamento con saracinesche in ferro,
- porta d'accesso: in ferro e vetro attraverso una vetrina;
- porte interne: in legno ,
- imp. citofonico: non rilevato;
- imp. elettrico: sotto traccia e esterno;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: non rilevata;
- servizio igienico: attrezzato con wc e lavandino nell'antibagno;
- impianto di condizionamento: non rilevato;
- altezza dei locali: negozio h. 428 cm, piano cantina h. 218;
- condizioni generali del negozio: buone

Cantina:

- porta d'accesso: nessuna, la cantina è collegata al negozio da una scala interna in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona è semiperiferica e fa parte del tessuto consolidato della città, è dotata di numerose residenze, piccole e medie attività commerciali, nelle vicinanze si trova il Politecnico di Milano e l'Università degli Studi di Milano.

2.5. Certificazioni energetiche:

Da ricerca del 6/03/2020 presso il Cened il negozio non risulta censito al catasto energetico.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 3 marzo 2020 in presenza del custode giudiziario Avv. Mara Calemo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla collaborazione dei debitori, si è rinvenuto che l'immobile è occupato r contratto di locazione allegato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato. (**all. Contratto di locazione**):

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione per attività commerciale, per la durata di 6 anni dal 1/04/2002 al 31/03/2008, rinnovato in automatico fino al 31/03/2026, per il canone annuo di € 3.800 più € 2.000 di spese condominiali. Il contratto è stato regolarmente registrato all' Agenzia delle Entrate di Milano 2 al n.° 7869 serie 3 il 29 aprile 2002.

4 PROVENIENZA (all. Atto di Provenienza)

4.1. Attuali proprietari:

Provenienza in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Mantelli Giorgio in data 27 dicembre 2001 rep. n. 202957 raccolta 1560 trascritto a Milano 1 in data 8 gennaio 2002 ai nn.°1073/833.

A/c

4.2. Precedenti proprietari al ventennio:

- A tutto il giorno 15 ottobre 2019 l'immobile qui descritto risultava intestato

1983) con atto di compravendita sopra descritto.

In relazione a quest'ultimo atto si segnala che per errore nella nota di trascrizione citata, per ciascuno dei cinque venditori è stata indicata la quota di 1/5, anziché correttamente le seguenti quote:

- a) quota di 1/3;
- b) quota di 1/3;
- c) quota di 5/18;
- d) quota di un diciottesimo,

poiché i signori avevano acquistato l'immobile come segue:

- per la quota di 1/3 al signor per successione in morte
a successiva riunione di usufrutto in morte
- per la quota di 1/3 al signor per successione in morte
- per la quota di un sesto ia per atto di assoggettamento di beni in data 12 gennaio 1978;
- per la quota di un sesto per successione in morte
- in data cedeva e la sua quota di un diciottesimo passava :



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione Notarile redatta il 15 gennaio 2020 dal Notaio in Codogno Cesare Bignami , implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**allegato**) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 10 marzo 2020 (**allegato**) 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: nessuna

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

• **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria a favore di

iscritta per €. 150.000 (capitale €. 132.109,44) presso la Conservatoria di Milano 1 il giorno 30 settembre 2014 ai numeri 48421/7346, Atto del Notaio Bignami Cesare in Codogno; ipoteca non annotata di cancellazione e/o restrizione dei beni;

Ipoteca giudiziale a favore di

Conservatoria di Milano 1 il 26 giugno 2017 ai numeri 45172/7839; ipoteca non annotata di cancellazione e/o restrizione dei beni;

• **Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di :

trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 17 luglio 2019 ai numeri 55373/37613 per l'importo di € 55.516,01;

Pignoramento a favore di

trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 15 ottobre 2019 ai numeri 76460/51722 per l'importo di €. 170.303,71

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Juri Appezzato con sede in Viale Regina Giovanna 35, Milano che ha fornito le informazione che seguono (**allegato :Spese Condominiali**)

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

L'ammontare medio delle spese condominiali è pari ad €. 1.450/1.500 annue. Viene quindi indicato l'importo di €. 3.000 come eventuali spese condominiali insolute

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: attualmente risulta un debito di €. 801,90.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non ci sono spese straordinarie deliberate ma, entro l'estate 2020, è in progetto la sistemazione dei balconi interni e dell'ascensore.

Cause in corso: nessuna.

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: nessuno**

6.3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no**



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona ADR Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato ad alcun vincolo.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

- La costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state apportate all'unità immobiliare modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.
- Certificato di Abitabilità: non verificato

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il negozio risulta conforme all'ultima denuncia di variazione (Frazionamento e fusione del 3 aprile 2001).

Una lieve irregolarità edilizia è rappresentata dall'altezza del piano cantina che misura 218 cm e non 255 cm come da progetto. Tale irregolarità non incide sul valore di mercato indicato nella presente perizia .

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il negozio risulta conforme alla planimetria catastale allegata.

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 dalla 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 commerciale
negozio	mq.	75,0	100%	75,0
cantina collegata	mq.	47,0	30%	14,1
		122,0		89,1
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta ha tenuto conto nella stima 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 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.



9.2. Fonti d'informazione : (allegato)

Valori relativi all' AGENZIA DELLE ENTRATE:

Periodo: 1° semestre 2019, Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale / Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna

Tipologia : negozi in stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 2.300/ prezzo max. 3.400.(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 10,2/ prezzo max. 15,6 (Euro/mq x mese)

Bollettino Immobiliare MILANO

Periodo: marzo 2020

Zona: Abruzzi, Eustachi, Plinio

Tipologia: negozi in buono stato

valore di compravendita prezzo min. 2.176 / prezzo max. 3.027 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min.9,5/ prezzo max. 13,2 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi in vendita presso le maggiori Agenzie Immobiliari della zona: €. 2.400/3.000 al mq.

9.3. Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi con cantina	C/1	89,1	€ 2.800,00	€ 249.480,00
				€ 249.480,00

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

Valore Lotto Unico:

	€
valore medio ponderale	249.480
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	12.474
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	0
eventuali spese condominiali insolute	3.000
totale prezzo base d'asta	234.006

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero

€. 234.006



Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : occupato (-10%) € 210.605
 arrotondato a € 210.000

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 , nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Canone mensile al mq.	Canone mensile	Canone annuale
Negozio con cantina	C/1	89,1	€ 9,50	€ 846,45	€ 10.157,40
					€ 10.157,40

Pertanto si ritiene che la richiesta del canone di locazione attuale (€ 3.800) sia vile, in quanto inferiore al valore di mercato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per l'intero della piena proprietà.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail e all'esecutato a mezzo e-mail.

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 31 marzo 2020

Arch. Maria Luisa Marzorati



ALLEGATI

- 1) Atto di Provenienza
- 2) Visura catastale storica
- 3) Estratto di mappa, scala 1:1000
- 4) Planimetria catastale, scala 1: 200
- 5) Ispezione ipotecaria: Pignoramento del 15/10/2019
- 6) Ispezione ipotecaria per nome
- 7) Fotografie alla data del sopralluogo
- 8) Spese condominiali
- 9) Quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare
- 10) Contratto di locazione

