

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 517/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA
(Composta da n° 5 Tomi con numerazione da 1 a 5)

TOMO 04 di 05

LOTTO 04: Locale di deposito (cantina) in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24 posto al piano S1



Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Lanzzone n°39

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO COMPLESSIVO DELLA PROCEDURA**LOTTO 01 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 3-4-5****Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **705**, Z.C. 1
Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 698.000,00; da occupato: € 559.000,00

LOTTO 02 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 4**Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **706**, Z.C. 1
Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 582.000,00; da occupato: € 466.000,00

LOTTO 03 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 3**Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **19**, Z.C. 1
Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 254.000,00; da occupato: € 203.000,00

LOTTO 04 di 05: locale deposito in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano S1**Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **356**, sub. **704**, Z.C. 1
Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 10.000,00; da occupato: € 8.000,00

LOTTO 05 di 05: locale deposito in Milano al Corso Sempione n.60, piano S1**Dati Catastali**

NCEU foglio **260**, particella **34**, sub. **743**, Z.C. 2
Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 24.000,00

INDICE SINTETICO DEL LOTTO n.04

Dati Catastali

Beni in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano S1

Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: NCEU foglio 436, particella 356, sub. 704, Z.C. 1

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura

Contratti di locazione in essere

Vi è un contratto di locazione in essere

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 10.000,00

da occupato: € 8.000,00

ALLEGATI

L04- 01) Rilievo fotografico, planimetrie

L04- 02) Documentazione catastale

L04- 03) Elenco complessivo delle formalità

L04- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

L04- 05) Atto di provenienza

L04- 06) Titoli edilizi

L04- 07) Comunicazioni del Condominio

L04- 08) Verbali di sopralluogo

LOTTO 04

(Locale di deposito: cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, Corso di Porta Ticinese n.24, locale di deposito (cantina) posto al piano S1.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

OMISSIS, Proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestazione:

OMISSIS, Proprietà per 1/1.

Dati identificativi: foglio **436**, particella **356**, sub. **704**, Z.C. 1

Dati classamento: Z.C. 1, Cat. C/2; Classe: 7; consistenza: 5 mq.; superficie catastale totale: 8 mq.; rendita: €. 23,76

Indirizzo: CORSO DI PORTA TICINESE n. 24 piano: S1;

Dati derivanti da:

DIVISIONE del 23/01/2002 protocollo n. 59931 in atti dal 23/01/2002 DIVISIONE (n. 2160.1/2002);

Originata da porzione della ex particella 356 sub. 702 di mq. 86, a sua volta originata da: VARIAZIONE del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE DEPOSITO NEGOZIO (n. 219109.1/1998);

Già particella 356 di mq.77, originata da:

SCRITTURA PRIVATA del 29/07/1997 Voltura in atti dal 27/04/1998 Repertorio n.: 60857 Rogante: DOTT. FRANCO G. Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO Volume: 2V n: 18660 del 06/08/1997 COMPRAVENDITA (n. 551513/1997);

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

Cortile comune, cantina al sub. 703 di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi.

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

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona centrale delle Colonne di San Lorenzo, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali e turistiche.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile presenta una eccellente dotazione di servizi di ogni genere. Nel raggio di dieci minuti di passeggiare sono disponibili varie attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, negozi di vari tipi, uffici pubblici, scuole, verde privato e pubblico.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento. A pochi passi vi sono le fermate del bus e tram di varie linee urbane.

L'immobile è servito da varie stazioni metro, le più vicine sono quelle di Sant'Ambrogio della linea 2 e quella di Missori della linea 3, entrambe distano circa 900 metri.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso edilizio in cui è il bene staggito è costituito da un fabbricato di case di ringhiera, ad uso prevalentemente residenziale, con attività commerciali al piano terreno su strada, e si compone di un corpo di fabbrica principale, di 5 piani fuori terra, oltre al piano cantinato seminterrato, attestato lungo il Corso di porta Ticinese, di fronte al pregiato colonnato della Basilica di San Lorenzo. Il complesso edilizio prosegue, poi, in profondità, nell'isolato, con un cortile allungato verso Ovest, su cui si sviluppa un braccio secondario del fabbricato stesso, verso Sud, che accoglie l'unità oggetto del presente lotto di vendita, sita al piano seminterrato.

Si tratta di un caratteristico complesso di case di ringhiera dei primi del '900, con struttura in muratura di mattoni pieni, solai latero cementizi e tetti a falde. Il complesso è stato completamente ristrutturato e riqualificato, non è dotato del servizio di portineria e del riscaldamento centralizzato. La scala in cui è il bene oggetto del presente lotto di vendita non è servita da ascensore.

Il complesso edilizio è in uno stato di conservazione buono e si presenta molto bene.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Durante le operazioni peritali la cantina in oggetto è stata individuata e visionata sommariamente dall'esterno, per quanto è risultato possibile, essendo la stessa completamente ingombrata da masserizie varie, che ne occultavano tutte le pareti.

Locale di deposito (cantina), posto al piano S1:

Il locale è di comodo accesso, dal corridoio comune delle cantine al piano interrato, presenta pavimentazione, pareti e soffitto con finitura rustica.

La cantina è dotata di una porta metallica di lamiera zincata con serratura.

2.4. Certificazioni energetiche

L'immobile non è soggetto all'obbligo della certificazione energetica, essendo privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/02/2021, è stato possibile accedere all'immobile con l'intervento del Custode Giudiziario nominato, grazie alla presenza della Socia accomandataria della Società conduttrice dell'immobile in locazione, che esibiva al Custode Giudiziario il contratto di locazione regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta registrato contratto di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato con riscontro dell'Agenzia delle Entrate UT GORGONZOLA DP II MILANO, che in data 25/05/2022 inviava nota di interrogazione richiesta di registr.ne del contratto di locazione n. 1178 serie 3t - Contratto RLI ufficio id. Telem: trn19t001178000bb - Stipulato il 28/12/2018 registrato il 25/01/2019 e presentato il 25/01/2019 - Presso l'ufficio di DPMI2 UT Milano 6.

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/01/2019 AL 31/12/2022

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 15.000

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

OMISSIS, Proprietà per 1/1;

in forza di acquisto dalla "SOCIETA' ITALIANA FORNITURE ALBERGHIERE SRL", con sede in Varedo, codice fiscale: 03809310158, effettuato con atto in data **28 luglio 2003** n.154/83 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 con nota in data **6 agosto 2003** ai n.ri 67567/44065.. In atto l'acquirente, OMISSIS

Precedenti proprietari

La "SOCIETA' ITALIANA FORNITURE ALBERGHIERE SRL", con sede in Varedo, divenne proprietaria della suddetta particella (derivante dalla particella 356, in seguito particella 356 sub. 702 indi particella 356 sub. 704) in forza di acquisto dal signor OMISSIS, effettuato con atto autentificato in data **29 luglio 1997** n. 60857/8247 di repertorio dottor Giuseppe Franco, Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 con nota in data **1 agosto 1997** ai n.ri 30933/21662.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano alla data del **14/07/2022** 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

NESSUNO

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

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

Iscrizioni

1) **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **15/05/2019** - Registro Particolare 6109 Registro Generale 36264, per euro 85.537,37 (ottantacinquemilacinquecentotrentasette virgola trentasette) derivante da decreto ingiuntivo per euro 85.537,37 del 19/04/2019 rep. 9644 Tribunale di Milano,

- a favore di: **UBI BANCA s.p.a.** sede Bergamo, C.F. 03053920165, domicilio ipotecario eletto in Via Alessandro Manzoni 7 Milano, proprietà per 1/1;
- contro: **OMISSIS**, Proprietà per 1/1.

Gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

Pignoramenti

Pignoramento notificato in data 25/06/2020 Repertorio 7740 - UNEP di Milano, trascritto in data **13/07/2020** - Registro Particolare 28228 Registro Generale 44305, credito di euro 1.464.227,51 come da atto di precetto notificato in data 24.02.2020 (cfr. Sez. D della nota di trascrizione),

- a favore di: OMISSIS , proprietà per 1/1;
- contro: **OMISSIS**, Proprietà per 1/1.

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

Altre trascrizioni

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio "Colonne San Lorenzo" Corso di porta Ticinese 24, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio Parmiggiani S.r.l. Via M. A. Colonna, 46 - 20149 Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

- L'unità è individuata in anagrafica condominiale con il n° 19

- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 01/01/2019 al 31/12/2019 = € 20,64
- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 01/01/2020 al 31/12/2020 = € 38,06
- Posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio al 31.12.2021 ammonta ad €4.146,99
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente al bene pignorato: nessuna
- Esistenza di eventuali altri supercondomini e relativi contatti degli Amministratori: no
- Informazioni rilevanti come cause pendenti, debiti verso fornitori ecc...: no
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: no

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è il bene oggetto del presente lotto di vendita è stato sottoposto a vincolo Paesistico-Ambientale, Vincolo d'insieme ai sensi del D.Lgs 490/99 Titolo II (ex Legge 1479/39) sull'aera fra vai Arena, Viale Gabriele D'Annunzio, corso di Porta Ticinese, con Verbale n°3 del 27/11/2002 della Commissione Provinciale per le Bellezze Naturali di Milano.

La costruzione del complesso immobiliare risale certamente a data antecedente al 01/09/1967, vista l'ubicazione e la tipologia edilizia. Successivamente, come si desume dall'Atto di provenienza, l'immobile che compone il presente lotto di vendita (cantina sub 704) fu individuato catastalmente, con deposito di scheda catastale il 23/01/2002 per frazionamento di un'altra unità, ad uso commerciale, a cui la cantina in oggetto era associata. Dall'atto non si evince se l'assetto attuale della cantina in oggetto derivi anche da un frazionamento di un più apio locale cantina, oppure semplicemente dalla dissociazione della cantina, così com'è oggi, dal negozio a cui era associata in precedenza.

Tuttavia, consultando la planimetria catastale della particella ex sub 702 (attualmente soppressa, da cui derivò per frazionamento la cantina sub 704, oggetto del presente lotto di vendita), si evince che la configurazione e la consistenza della cantina sub 704 in oggetto è rimasta invariata e, pertanto, è possibile supporre che il frazionamento del 2002 riguardava la dissociazione della cantina dell'unità commerciale e non comportava variazioni della cantina stessa.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità stagita:

A seguito di istanza di accesso agli atti per la verifica delle modifiche eseguite nel decennio comprendente l'anno 2002, nonostante vari solleciti, anche in occasione dell'accesso agli atti svolto sulle altre unità site nello stesso fabbricato e contemplate nei lotti 01 e 02, nessun atto è stato reperito dal Comune di Milano.

7.1. Conformità edilizia:

In mancanza dei titoli edilizi richiesti, nessuna valutazione può essere fatta in merito alla conformità edilizia. Qualora, nel corso della procedura, il Comune dovesse reperire i titoli edilizi richiesti, o altri pertinenti, lo scrivente provvederà ad integrare la presente relazione.

In conclusione, in mancanza di più precise informazioni sulla conformità edilizia, al fine di tutelare il futuro acquirente, si è tenuto conto, in maniera forfettaria, anche dei costi derivanti dalle eventuali sanatorie e/o dagli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari, applicando il deprezzamento forfettario del 5% nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto, secondo le indicazioni correnti presso la Sezione III del Tribunale di Milano.

7.2. Conformità catastale

Vista l'impossibilità di accesso alla cantina durante il sopralluogo peritale, per la presenza di molte masserizie che la ingombravano completamente, non è possibile valutare se la scheda catastale corrisponda allo stato di fatto o se debba essere aggiornata.

In via cautelativa, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale eventualmente necessario, applicando il deprezzamento forfettario del 5% nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto, secondo le indicazioni correnti presso la Sezione III del Tribunale di Milano.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Vista la natura del bene, che si configura come una cantina di ridotte dimensioni, sita all'interno di un fabbricato prevalentemente ad uso abitativo, a sua volta ubicato in una zona residenziale di tenore medio alto, si ritiene opportuno valutare l'immobile in relazione alla funzione prevalentemente residenziale della zona e del fabbricato stesso, secondo il principio dell'ordinarietà del giudizio di stima. Pertanto, la superficie della cantina sarà omogeneizzata alla superficie residenziale di un appartamento virtuale del fabbricato in cui insiste.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati 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
Superfici principali appartamento	mq.	0,0	100%	0,0
Superfici balconi	mq.	0,0	30%	0,0
Superfici cantine	mq.	6,3	25%	1,6
		6,3		1,6
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.0. 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 complesso condominiale, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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 dall'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.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO

Abitazioni civili stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 6.800 / prezzo max. 8.400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 20 / prezzo max. 28 (Euro/mq x mese)

9.2. Valutazione LOTTO n. 04

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina consideratata in relazione ad un appartamento del contesto condominiale	C/2 considerata in relazione alla categoria A/3 del contesto concondominiale	1,6	€ 6 800,00	€ 10 880,00
				€ 10 880,00

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 LOTTO 004	€ 10 880,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 544,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 100,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 10 236,00
arrotondato	€ 10 000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni Occupato :</u>	€ 8 000,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto del presente Lotto di vendita è attualmente locato insieme ad altri beni staggiti nell'ambito della presente procedura, per un canone unico complessivo, non riferito ai singoli immobili. Pertanto, non è possibile valutare la congruità del canone riferito all'immobile costituente il presente lotto di vendita.

In base alle indagini di mercato svolte, per il presente lotto di vendita è possibile valutare congruo il canone di locazione pari a circa €. 900,00/anno.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC 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: 14/07/2022

l'Esperto Nominato