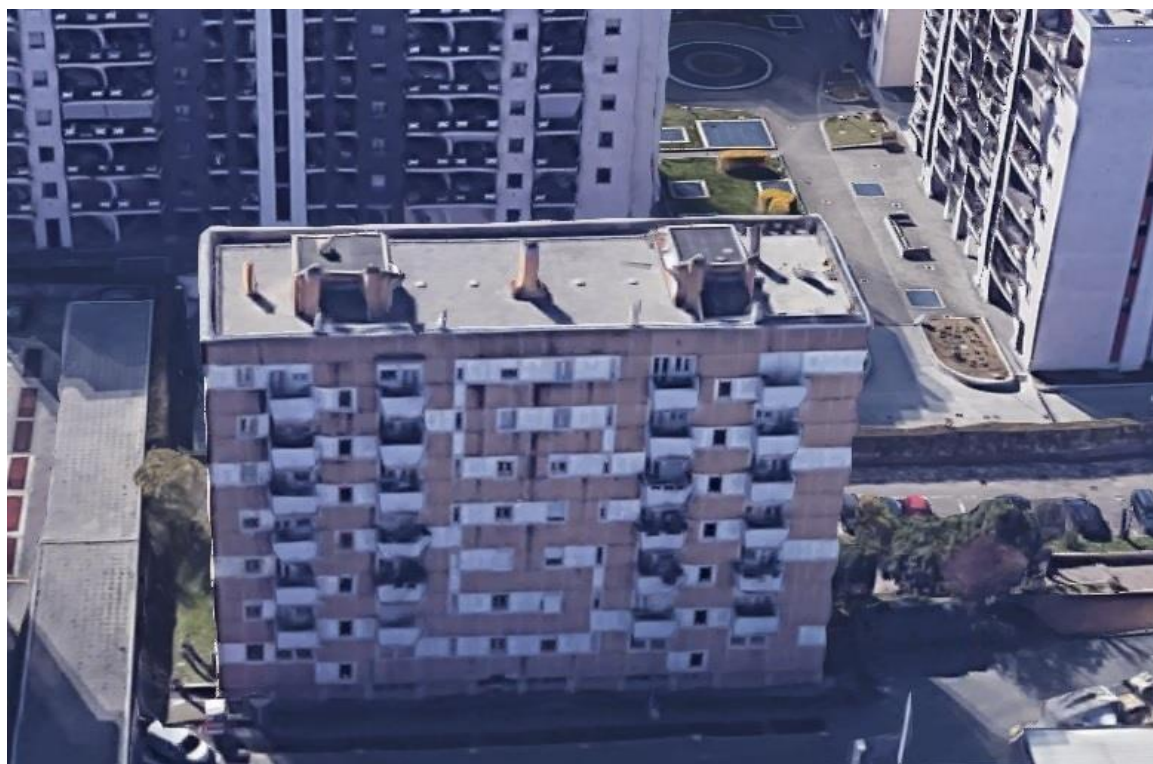


TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RGE 1598/2019



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano, via Don Bartolomeo Grazioli 11

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



Bene in **Milano**
via Don Bartolomeo Grazioli n. 11

LOTTO UNICO (Magazzino)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Don Bartolomeo Grazioli n. 11, magazzino posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXXX
XXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2)

Intestati:

XXXXXXXX proprietà per **1/1**

dati identificativi: **fg. 97 part. 95 sub. 29**

dati classamento: Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 107 m²,

Superficie Catastale Totale: 127 m²

Rendita € 447,61

Indirizzo: Via Don Bartolomeo Grazioli n. 11, piano S1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Del magazzino: vano scala "A" comune, cortile comune, vano scala "B" comune, androne comune

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone con presenza di materiale accatastato.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 10)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

TRASCRIZIONE del 27/11/2019 – Registro Particolare 60646 Registro Generale 88764
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31184 del 25/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: Condominio via Don Grazioli 11 Milano
Contro: XXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 9)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo "Studio Belluomini", che in data 07/04/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 18,11/1000
Millesimi di gestione: 18,40/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguardano il periodo dal 1 ottobre al 30 settembre dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 1.300,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolte negli ultimi due anni anteriori alla data del 07/04/2022

- Spese insolte anno in corso: € 360,75
- Spese insolte anno precedente: € 1.295,25

Spese di gestione straordinaria:

- In data 03/03/2022 sono state deliberate delle spese di manutenzione straordinaria. Ad oggi risulta un insoluto pari a: € 5,108,64

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte 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.

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428

architetto@colmano.com



att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 10

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che il magazzino è posto ad una quota ribassata (n° 3 gradini) rispetto al piano cortile.

Per superare tale dislivello potrà essere installato un servoscala o potranno eventualmente essere utilizzati dispositivi per il superamento del dislivello.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica: NON PRESENTE

L'Amministratore condominiale pro-tempore ha comunicato che il Certificato di Idoneità Statica (CIS) "*non è presente*".

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari

- Con atto di compravendita a firma del Notaio Teresa Palumbo in data 01/08/2006 repertorio 47959/9418, trascritto a Milano in data 03/08/2006 ai nn. 65066/37418, la sig.ra XXXXXXXXXXXX acquista la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame dalla società "SIDIS Società Immobiliare di Sviluppo Spa".
(allegato 5)

5.2. Precedenti proprietari

- L'immobile pervenne alla società "SIDIS Società Immobiliare di Sviluppo Spa", con sede in Milano, c.f. 09755110153 per averlo acquistato in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Tortona in data 30/03/1999 al n. 109/5 di Repertorio, trascritto a Milano in data 26/04/1999 ai nn. 20049/13585.

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428

architetto@colmano.com



6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 7)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967.

- Relativamente agli atti di fabbrica, il competente ufficio Visure del Comune di Milano ha comunicato che *"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili"*
- Per completezza d'informazione, si riporta per estratto, quanto indicato nell'atto di provenienza:
"Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di:
 - *Licenza Edilizia n. 485 (atti 241900/24865/69) rilasciata dal Comune di Milano in data 19.02.1970;*
 - *Licenza Edilizia n. 705 (atti 116089/2309/70) rilasciata dal predetto Comune in data 27.04.1971, per varianti in corso d'opera;*
 - *Licenza Edilizia n. 691 (atti 264826/23664/72) rilasciata dal predetto Comune in data 18.04.1973, per modifiche alla facciata e ulteriori varianti in corso d'opera;*
 - *Autorizzazione n. 2519 (in sanatoria della comunicazione asseverata a norma dell'art. 26 della legge n. 47/1985) rilasciata in data 4.12.1989 (atti 182371/25258/88), per modifiche di facciata esterna e di tavolati interni...omissis"*

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e, in assenza di disegni tecnici relativi a pratiche edilizie, la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Edificazione di tramezzo in muratura con installazione di porta a formazione di un secondo locale
- Realizzazione di n° 3 gradini di accesso al magazzino dal piano cortile
- Errata rappresentazione grafica dei pilastri e del muretto basso per l'alloggiamento degli impianti

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 05/02/1973 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e, in assenza di disegni tecnici relativi a pratiche edilizie, la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Edificazione di tramezzo in muratura con installazione di porta a formazione di un secondo locale
- Realizzazione di n° 3 gradini di accesso al magazzino dal piano cortile
- Errata rappresentazione grafica dei pilastri e del muretto basso per l'alloggiamento degli



impianti

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Somma totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 2.500,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica

L'immobile è ubicato nella parte nord del Comune di Milano, nel quartiere Affori. Questa è una zona periferica a traffico mediamente sostenuto con scarsa presenza di parcheggi per la auto. A livello locale sono presenti attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione; sono inoltre presenti scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore e superiore. Le università sono presenti in città e facilmente raggiungibili grazie ai mezzi pubblici che transitano anche nelle immediate vicinanze.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nonché spazi per attività ricreative e di svago, servizi sanitari di prima necessità o di emergenza.

Sono inoltre presenti importanti assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano e di collegamento alla rete autostradale.

La zona è ottimamente servita dai mezzi pubblici.

Nel quartiere sono presenti due stazioni della linea M3 della metropolitana di Milano, "Affori Centro" e "Dergano", oltre la stazione ferroviaria di "Affori" che è servita da treni suburbani e regionali. È inoltre presente il servizio di trasporto pubblico autobus 70 (Q.re Bruzzano – Monumentale M5)

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato in via Don Grazioli 11, è costituito da un edificio la cui costruzione risale alla fine degli anni '70.

L'edificio si sviluppa su 8 piani fuori terra ad uso prevalentemente residenziale oltre un piano seminterrato dove è ubicato l'androne d'ingresso, i vani tecnici e il locale magazzino in esame. Il complesso è dotato di cortile interno.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonacate e tinteggiate
- Accesso al complesso: cancelletto metallico (pedonale e carraio) con ingresso da via Don Grazioli n. 11
- Ascensore: presenti n° 2 ascensori

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



- Portineria: presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, a destinazione magazzino, è sita al piano seminterrato con accesso indipendente dal lato est del condominio. Il magazzino, posto ad una quota ribassata di n° 3 gradini, si sviluppa in lunghezza ed è composto da un ampio locale principale oltre un secondo locale realizzato mediante l'edificazione di una parete divisoria.

All'interno del magazzino, in posizione perimetrale alle pareti a confine con l'androne condominiale, sono presenti muretti bassi destinati all'alloggiamento e al passaggio di impianti condominiali.

Magazzino

- esposizione: singola
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate (in cattivo stato di conservazione)
- pavimenti: costituita da piastrelle in gres formato 7 x 15 cm
- infissi esterni: serramenti in ferro con vetro singolo
- porta d'accesso: portoncino in ferro con vetro singolo
- porte interne: anta tamburata a battente in legno verniciato
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: non presente
- impianto termico: all'interno del magazzino è stata rilevata la presenza di fancoil non funzionanti. L'amministratore Condominiale ha comunicato quanto segue: *"Sono impianti centralizzati il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria (non per la proprietà in esame che è un magazzino non riscaldato)"*
- acqua calda sanitaria: non presente
- servizi igienici: non presente
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,28 mt in corrispondenza del controsoffitto
- condizioni generali: il magazzino necessita di interventi di manutenzione

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 dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|---------------------|-------------|-------------------|---------------|---------------------------------|
| magazzino | mq. | 107,0 | 100% | 107,0 |
| | | | 107,0 | 107,0 |
| | | | mq. lordi | mq. commerciali |

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **550,00 €/mq commerciale**



9.4. Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione | Dati catastali dell'immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|---|------------------------|------------|--------------------|
| Magazzino | Fg. 97, Part. 95, Sub 29 categoria C/2 | 107,0 | € 550,00 | € 58 850,00 |
| | | | | € 58 850,00 |

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|-------------|
| • Valore LOTTO UNICO | € 58 850,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi | -€ 2 942,50 |
| • Spese di regolarizzazione edilizia e catastale | -€ 2 500,00 |
| • Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni) | -€ 1 656,00 |
| Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni | € 51 751,50 |

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

| Milano, via Don Bartolomeo Grazioli n. 11 | |
|--|--------------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero": | € 51 700,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato": | € 41 400,00 |
| Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura | |

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 26 aprile 2022

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano

Stamp: CONSERVATORI E CONSERVATORI DEL PAESAGGIO, PIANIFICATORI, ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO, COLMANO FABIO, architetto 4604

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
architetto@colmano.com

Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Estratto di mappa
- Allegato 7: Atti di fabbrica irreperibili
- Allegato 8: Comunicazione Agenzia delle Entrate: no contratti
- Allegato 9: Spese condominiali
- Allegato 10: Regolamento di Condominio
- Allegato 11: Certificato notarile

