

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 378/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

**unità immobiliari in RHO via Vittorio Veneto 13**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

**Beni in RHO, via Vittorio Veneto 13**

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: **foglio 18, particella 608, subalterno 6,**

### Stato occupativo

Occupato

### Contratti di locazione in essere

contratto di locazione del 1/7/2021 DPMI2 UT MILANO 2 (TNM) 3T 008007 7/6/2021 LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO dal 01-07-2021 al 30-06-2027

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 125.000,00

da occupato: € 113.000,00



# LOTTO UNICO

(Negozio con sottonegozio)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO: A

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di RHO, via Vittorio Veneto 13, negozio sito al piano terra ed a fregio della via, composto da una saletta ristorante con zona bar, una zona cucina e due bagni, oltre ad un sottonegozio comunicante con scala interna ed accessibile da botola posta sotto al bancone del bar. Inoltre attualmente il ristorante occupa anche una zona di portico privato (condominiale) di uso pubblico, chiuso con serramenti in alluminio, reso comunicante con la rimozione dei due serramenti di facciata. Tale porzione è regolamentata con contratto di locazione con il condominio ed intestato alla conduttrice, stipulato il 1° luglio 2020, registrato il 15/7/2020 al n. 001904 - serie 3T. Codice identificativo TN320T001904000VD. Durata della locazione 1/7/2020 - 30/6/2026. Canone annuo iniziale €. 3.360,00, soggetto a variazioni ISTAT che non potranno essere superiori al 75% di quelle accertate.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di RHO come segue: (all. 2)

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 18 part. 608 sub. 6**

dati classamento: Cat. C/1 - classe 6- consistenza 102 mq- R.c. € 3.450,45

Indirizzo: Via Vittorio Veneto 13

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/07/2011 Pratica n. MI0666787 in atti dal 28/07/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 132980.1/2011)

#### 1.4. Coerenze

Coerenze del negozio e sottonegozio in corpo unico da nord in senso orario: portico comune a due lati, altra unità immobiliare, parte comune, vano scala, cortile comune, portico 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 RHO

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore;

Principali collegamenti pubblici: fermata su gomma linea 1/ e 9/ immediate vicinanze;

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 Km casello di RHO autostrada A4;

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di otto piani fuori terra oltre interrato edificato negli anni 1962/1965

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con pitture;
- accesso: a fregio della via Vittorio Veneto;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

**2.3. Caratteristiche descrittive interne**

In Comune di RHO, via Vittorio Veneto 13, negozio sito al piano terra ed a fregio della via, composto da una saletta ristorante con zona bar, una zona cucina e due bagni, oltre ad un sottonegozio comunicante con scala interna ed accessibile da botola posta sotto al bancone del bar. Inoltre attualmente il ristorante occupa anche una zona di portico, privato(condominiale) di uso pubblico, reso comunicante con la rimozione dei due serramenti di facciata e chiusa con serramenti in alluminio. Tale porzione è regolamentata con contratto di locazione con il condominio, intestato alla conduttrice, stipulato il 1° luglio 2020, registrato il 15/7/2020 al n. 001904 - serie 3T. Codice identificativo TN320T001904000VD. Durata della locazione 1/7/2020 - 30/6/2026. Canone annuo iniziale €. 3.360,00, soggetto a variazioni ISTAT che non potranno essere superiori al 75% di quelle accertate.

Le finiture sono di tipo commerciale con pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate, la zona cucina con pavimenti in palladiana e rivestimento in ceramica 15x15 bianco, scala di accesso al sottonegozio e botola in ferro, pavimento piano interrato in battuto di cemento.



**Corpo A:**

Negoziò:

- esposizione: su strada con accesso diretto dalla stessa
- pareti: tinteggiate, in ceramica in bagno e cucina
- pavimenti: gres porcellanato; Lo stato di conservazione delle finiture è discreto
- infissi esterni: in alluminio;
- porta d'accesso: in alluminio
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: condominiale
- altezza dei locali: 2,90 al PT e 2.15 al S1;
- condizioni generali del negozio: discreto al PT e mediocre al S1;

**2.4. Breve descrizione della zona**

centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

Codice identificativo APE1518200004709 Registrato il 26/04/2009 Valido fino a 26/04/2019 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER Indirizzo dell'edificio Via Vittorio Veneto 13

**Certificazioni di conformità degli impianti**

Non reperiti

**2.6. Certificazioni di idoneità statica (all 8)**

L'edificio non è dotato di CIS

**3 STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata occupata con contratto di locazione.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate risulta il seguente contratto di locazione:

*CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 8007 SERIE 3T ID. TELEM: TNM21T008007000SJ STIPULATO IL 07/06/2021 E REGISTRATO IL 01/07/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT MILANO 2*

*DATI DEL CONTRATTO:*

*DURATA DAL 01/07/2021 AL 30/06/2027 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 18.000*

(all. 3):



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Notarile di Milano, in data 17-04-2008 rep REPERTORIO N. 16.469 RACCOLTA N. 11.356 trascritto a Milano 2 in data 23-04-2008 ai nn. 52968/29400

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio i beni erano di proprietà della [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] forza di atto di riscatto di immobile in autentica Notaio Dott Giuseppe Garbagnati in data 30-09-1992 rep nn. 106510 trascritto a Milano 2 in data 16-10-1992 ai nn. 77312/53967;

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 28-04-2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 11-01-2023 si evince: **non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli** –

#### 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**

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**



**Ipoteca volontaria** iscritta il 30-12-2005 ai nn. 198858/54163 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Gentile Maria rep. 80808 del 23-12-2005 a favore di Banca Banca Popolare Commercio ed Industria spa contra [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà 1/1

Importo ipoteca € 225.000 di cui € 150.000,00 di capitale

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 17-03-2022 rep. 7242 Tribunale di Milano trascritto il 22-04-2022 ai nn. 56117/37874 [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

**nessuna**

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Geom. Enrico Moneta, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 6**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Negozio: Millesimi Generali 41,093- Riscaldamento 36,13- Portierato 10,273;

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 3.000,00 circa

Debito negozio alla data del 20-12-2022 Euro 0.00

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

si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Rho dai quali è emerso che la costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 1963.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili atti 401/62 del 14 gennaio 1963
- Nulla Osta di Abitabilità in data 28-12-1966 P.G. 401/62
- Presa d'atto di Ampliamento della superficie di somministrazione di alimenti e bevande del 20-01-2003 valida fintanto che rimarranno invariati i requisiti in essa contenuti. Autorizzazione VA66/02 del 19-11-2002
- DIA presentata in data 03-03-2011 P.G. n. D104/2011 modifiche interne- inizio lavori pg 0017152 del 06-04-2011- fine lavori del 03-08-2011 pg 0036958

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo il negozio non risultava conforme in quanto vi è una porta che dal bagno porta sul cortile non indicata nella DIA. Si rende necessaria la sua regolarizzazione con la presentazione di una CILA con un costo tra sanzioni e oneri professionali di circa € 2.500.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'unità non è risultata conforme per quanto sopra riportato.

**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, 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:

<b>9 STIMA</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
negozio esclusa sup portico	mq.	69,0	100%	69,0
sottonegozio	mq.	38,0	40%	15,2
		<b>107,0</b>		<b>84,2</b>

**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.

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

### - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -

Periodo 1/2022

Zona: CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA – **zona B1** –

che dà quotazioni da € 1.200 a € 1.600 (Negozi -normale)

### Borsino Immobiliare

Zona: CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA

Periodo: 2023

Zona: centrale

valore di compravendita negozi prezzo min. € 1.150 a € 1.880 (Euro/mq)

### F.I.M.A.A. Milano-Lodi Monza Brianza

Periodo: 1-2022

Zona: Centrale

valore di compravendita prezzo min. 2.100/ prezzo max. 3.000 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Pellegrino Tibaldi 10 mq 120 piano Terreno e scantinato € 135.000 (**€/mq 1.125**)  
*Asta giudiziaria*
- Via Porta Ronca 49 mq 116 piano Terreno e scantinato € 180.000 (**€/mq 1.551**)
- Via Porta Ronca 53 mq 51 piano Terreno e scantinato € 89.000 (**€/mq 1.745**)

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio con sottonegozio	C1	84,0	€ 1.600,00	€ 134.400,00
				€ 134.400,00

## 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



•	Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.720,00
•	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
	per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
	<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	€ 125.180,00
	<b>arrotondato</b>	<b>€ 125.000,00</b>
	Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	<b>€ 113.000,00</b>

**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 forfetario 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

Effettuata una verifica in zona il canone di locazione risulta in linea con le richieste rilevate in zona

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

**quota 1/1**

## CRITICITA' DA SEGNALARE

**nessuna**

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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.

Con ossequio.



Milano li: 10-01-2023

l'Esperto Nominato  
Geom. Michele Bonanzinga

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Identificativi catastali dei beni
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 6) Situazione spese condominiali
- 7) Titoli edilizi-
- 8) Planimetria catastale

