

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 510 / 2022

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in MILANO

Via Cenisio n. 36



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in via Cenisio n. 36 Milano

Categoria: C/1 [negozio]

Dati Catastali: foglio 220 - particella 278 - subalterno 501

Stato occupativo

al sopralluogo – utilizzato

Contratti di locazione in essere

durata dal 01/02/2022 al 31/01/2028

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 392.500,00 *(trecentonovantaduemilacinquecento)*

da occupato: € 314.000,00 *(trecentoquattordicimila)*

LOTTO 1 --- negozio con vani cantina

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Cenisio n. 36 - negozio posto al piano terreno - composto da n. 4 vani dei quali uno doppio, con n. 3 vetrine su strada e servizio igienico cieco, oltre a n. 2 vani di cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: : foglio 220 - particella 278 - subalterno 501

dati classamento: cat. C/1 - classe 6 – consistenza mq. 78 - superficie

catastale: mq. 149 - Rendita: Euro 2.66678.

Indirizzo: via Cenisio 36 – piano S1 – T.

Dati derivanti da: fusione del 05/11/1991 in atti dal 04/05/1996 e cambio di destinazione- progetto finalizzato- (n. 121717.1/1991)

Coerenze da nord in senso orario:

del negozio: via Gran San Bernardo – proprietà di terzi – cortile comune – proprietà di terzi;

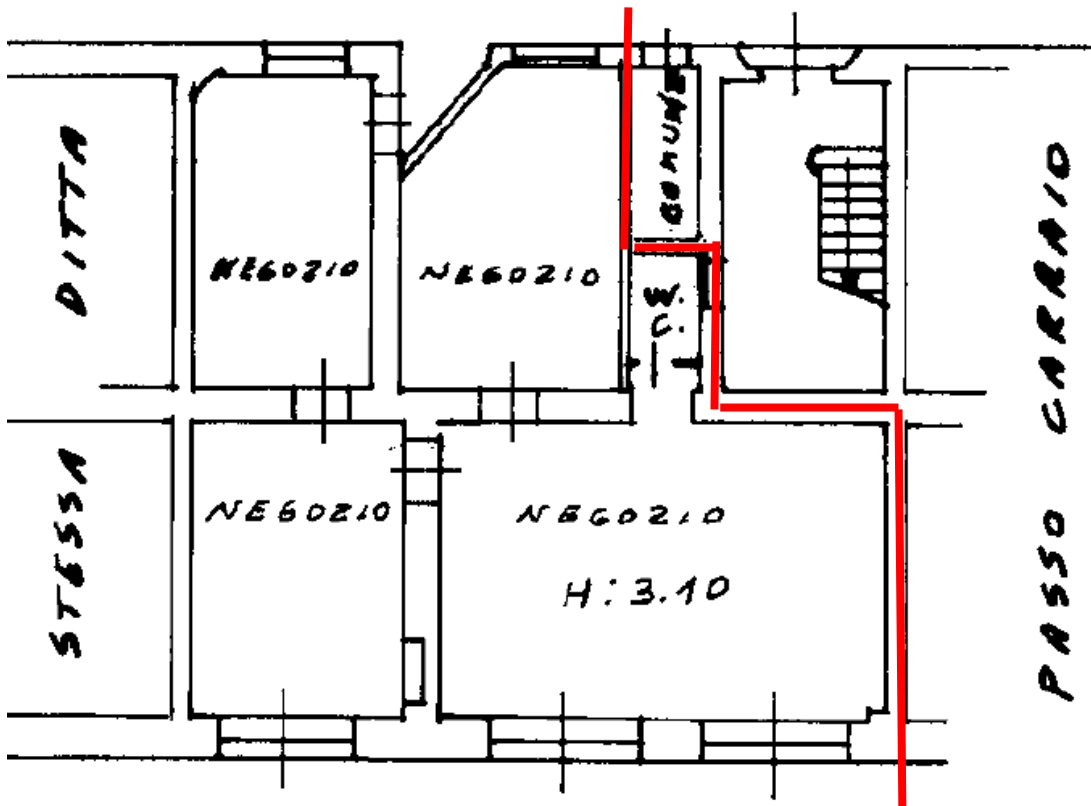
della prima cantina: via Gran San Bernardo – proprietà di terzi – corridoio comune – proprietà di terzi;

della seconda cantina: via Gran San Bernardo – proprietà di terzi – corridoio comune – proprietà di terzi.

Stralcio plan catastale anno 1991

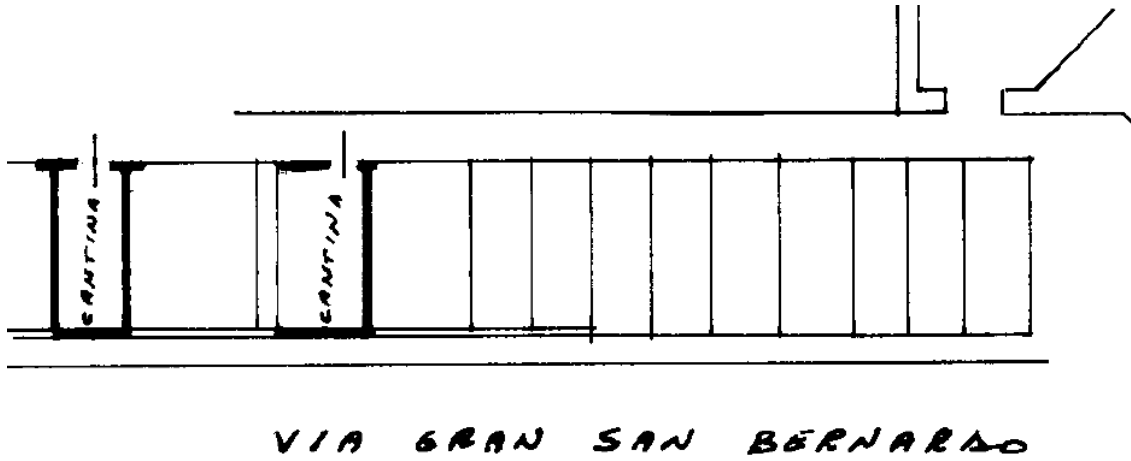


CORTILE

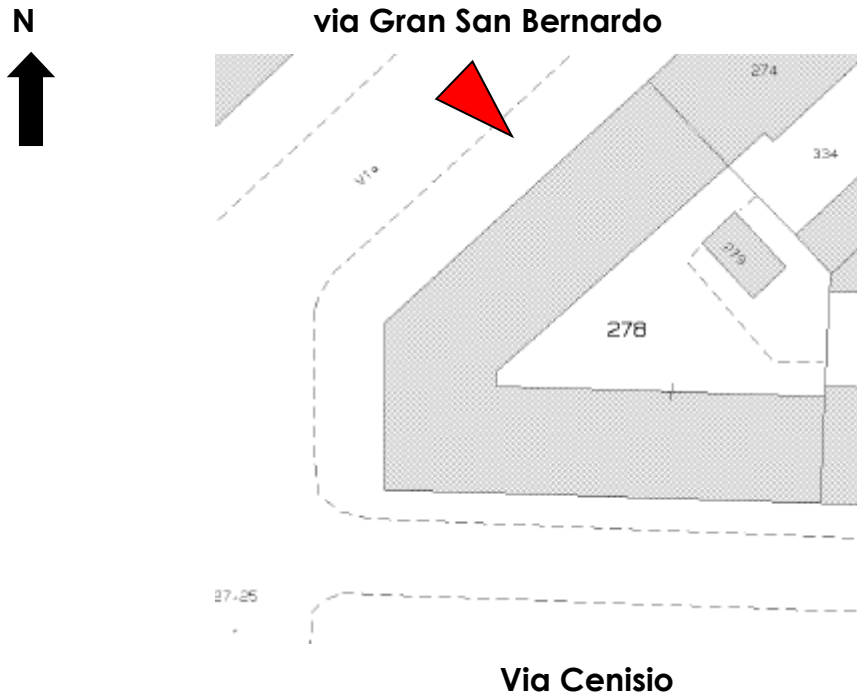


VIA GRAN SAN BERNARDO

Stralcio plan catastale anno 1991
cantine



Stralcio estratto mappa catastale

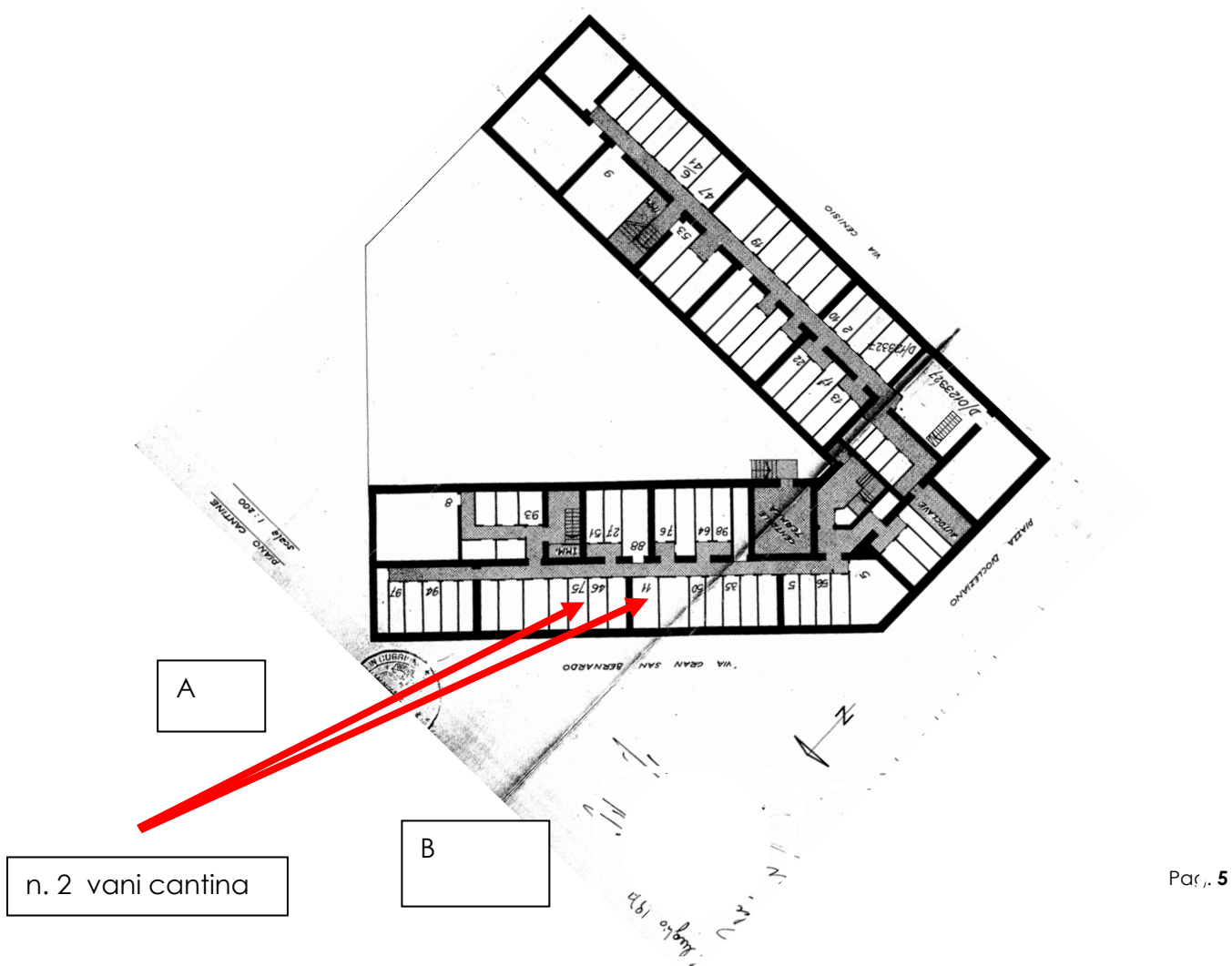


NOTE:

La planimetria catastale rappresenta il negozio in maniera confusa, inglobando nella grafica il vano scala condominiale ed un bagno comune. Inoltre è indicato a confine il passo carraio, che invece è ubicato su via Cenisio.

I dati catastali risultano contraddittori, laddove attribuiscono al subalterno la consistenza di mq. 78 ed la superficie catastale - praticamente doppia - di mq. 149.

L'individuazione delle **cantine**, effettuata in loco, è stata confermata dall'esame della planimetria d'insieme fornita dall'Amministrazione condominiale. Poco chiara, anche in questo caso, la rappresentazione catastale.



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

Nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale - Zona Cenisio

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona:

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione MM Cenisio.

Collegamento alla rete autostradale: autostrada A4 Torino Trieste - tangenziale nord Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2 fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa lungo le via Cenisio e Gran San Bernardo ed affaccia anche su Piazza Diocleziano; è costituito da un edificio d'epoca di 5 piani fuori terra ed un piano interrato, con ampio cortile interno.

Il negozio ha ingresso da via Gran San Bernardo e porta sul retro verso cortile.

- struttura: tradizionale in mattoni con copertura a falde;
- facciate: intonaco tinteggiato con cementi decorativi;
- accesso del Condominio: portone su strada in legno;
- ascensori: presenti nel Condominio;
- portineria: presente con servizio al mattino;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 2 fotografie)

Negoziò posta al piano terreno - costituito da un vano all'ingresso dotato di 2 vetrine verso strada (suddiviso da una pannellatura leggera), un vano a lato dotato di 1 vetrina verso strada, n. 2 vani verso cortile, piccolo antibagno con servizio igienico cieco.

- esposizione: n. 3 vetrine su strada verso nord-est - n. 2 finestre su corte verso nord ovest - porta di accesso al cortile.
 - pareti e plafoni: intonacati e tinteggiati – pareti bagno piastrellate.
 - pavimenti: piastrelle di ceramica.
 - infissi esterni: vetrine in alluminio e vetro-camera rinforzato - finestre in alluminio preverniciato con vetro-camera e vecchie persiane in legno verniciato – portoncino sul retro in legno verniciato, di vecchia fattura.
 - porte interne: tamburate in legno con finitura bianco opaco.
 - imp. elettrico: parzialmente sotto traccia, con quadro salvavita;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
 - acqua calda sanitaria: prodotta da scaldacqua elettrico in bagno;
 - servizio igienico: lavabo, tazza.
 - impianto di condizionamento: a splits;
 - altezza dei locali: fino a m. 3,70 – 4,00 circa;
 - condizioni generali del negozio: complessivamente buone.
- Certificazioni impianti non disponibili.

2.3. Breve descrizione della zona

Zona nord del centro abitato, denominata Bullona – ex industriale – oggi prevalentemente residenziale – ubicata presso l'asse di via Cenisio.

ALLEGATA PLANIMETRIA DI RILIEVO (all. 2)

Certificazioni energetiche (all. 3):

Come da ricerche, risulta certificazione energetica valida fino al 27.09.2028.

L'unità immobiliare è inquadrata in classe energetica "D"

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili.

2.5. Certificazioni di idoneità statica (all. 3):

Fornito dall'Amministrazione condominiale.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/ 11/2022, nel corso del quale è stato reso accesso ai beni con il Custode Giudiziario, il negozio è risultato arredato ed utilizzato come meglio descritto a Verbale.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta contratto di locazione dal 01/02/2022 al 31/01/2028, per un importo annuo di € 1.200 (milleduecento) stipulato con Alhux Italia a.r.l.s. **(all. 4)**.

NOTE: La scrivente segnala che il testo del contratto riguarda la locazione di una porzione dello "ufficio commerciale" pari a mq 90 circa, che dovrebbe (ma non lo è) essere evidenziata nella planimetria (catastale) allegata sotto la lettera A).

Da notare che la superficie totale lorda del negozio è di mq. 120.

L'IMPORTO A CONTRATTO È, CON OGNI EVIDENZA, NON CONGRUO.

Inoltre, l'unità immobiliare risulta censita quale "negoziò" (ossia spazio commerciale) e non quale "ufficio".

Il rogito non cita alcun cambio di destinazione d'uso, nonostante i 2 progetti per opere interne definiscano gli spazi quali "ufficio".

4 PROVENIENZA (all. 5)

1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 24 giugno 2005 rep n. 61378 / 6555 – Notaio dr XXXXXXXXXXXX – trascritto a Pavia in data 18 gennaio 1989 ai nn. 750/565. DA XXXXXXXXXXXX.

2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di Successione di XXXXXXXXXXXXXXX .

3. XXXXXXXXXXXXXXX - proprietario ante ventennio.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2005 - Registro Particolare 7502 Registro Generale 12993 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 90253/10539 del 03/11/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2005 - Registro Particolare 16847 Registro Generale 30003 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 90557/10686 del 13/04/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in MILANO(MI)

La scrivente rileva che nelle 2 Relazioni Notarili agli Atti viene dichiarata la continuità delle Trascrizioni, pur nella considerazione che l' Accettazione Tacita di Eredità non riguarda né il sub 501 oggetto della presente Relazione,

né i subb. 74 - 75 - 105 soppressi, indicati nella visura storica catastale come originari del precedente.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/05/2005 - Registro Particolare 17646 Registro Generale 31564 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 136/2005 del 23/02/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Altri Immobili siti in MILANO(MI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2005 - Registro Particolare 17647 Registro Generale 31565 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 137/2005 del 23/02/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in MILANO(MI)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6 - conservatoria)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX alla data del 28 aprile 2022 e 21.10.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.5) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 20 dicembre 2022, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.**

Nessuna risultante.

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

Nessuno risultante.

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 6.03.2014 ai nn. 10764 / 1512 a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in data 18.02.2014 rep. 2179 / 1597.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Importo ipoteca € 200.000,00

Grava Foglio 220 Particella 278 Subalterno 501 Milano

Pignoramenti

Pignoramento del 27.04.2022 rep. 10022 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 19.05.2022 ai nn. 39645 / 27589

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/1 della piena proprietà

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava Foglio 220 Particella 278 Subalterno 501 Milano

Importo € 1.412.443,24.

Altre trascrizioni

Nessuna risultante dalle visure effettuate.

6 CONDOMINIO

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati (**all. 7**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

MM. 24,12

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.750 +
riscaldamento a consumo

Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi:

la situazione risulta complessivamente regolare

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

nessuna comunicata

Cause in corso: nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: allegata Relazione Tecnica di cui al
Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato, che non risulta ad oggi
emesso.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 7)**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informa-
zioni 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

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. Gradino di accesso, servizio igienico di minime dimensioni.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC tessuto urbano consolidato – nuclei di antica formazione- ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile"
L'edificio non risulta vincolato.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8):

L'edificio d'epoca risulta documentato nelle ricerche eseguite dal tecnico redattore della Relazione Tecnica di cui al Certificato di Idoneità statica di Legge, come costruito sulla base della Licenza Edilizia del 23.01.1906 - denuncia di modifiche secondarie del 11.05.1966 – Licenza Edilizia del 14.06.1966.

Non documentata la formazione degli ascensori realizzati nel cortile.

Risulta rilasciata Licenza di Occupazione del 8/11/1907.

La scrivente ha reperito presso il Municipio 8 del Comune di Milano n. 2 progetti a suo tempo presentati presso il consiglio di Zona 6 e relativi a:

- **Fusione di 2 unità – di cui al prot. 1692 del 13/07/1990 - P.G.232367.400 del 16 luglio1990;**
- **Nuovo progetto per fusione di 2 unità e formazione servizio igienico – di cui al prot. 2154 del 8/10/1990 - P.G.293425.400 del 9 ottobre 1990;**

Questo secondo progetto è citato nell'Atto di acquisto di Villatosca, insieme alla precedente **Licenza n. 2364 del 27 novembre 1973 - Atti 176474/3614/73 per la trasformazione di finestra in porta negozio.**

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il negozio è risultato non precisamente conforme al progetto dell'ottobre 1990; leggermente inferiori le dimensioni del wc (m. 1,60 anziché 1,80) e maggiori in profondità quelle dell'antibagno (anche se non quotate a progetto); rivolta verso l'interno (ad allargamento del bagno per m. 0,38 x 1,00) la nicchia prevista a chiusura della porta di originario accesso al negozio dal vano scala comune, a "recupero" di superficie in larghezza (la larghezza del bagno, ove non è presente la nicchia, al netto delle piastrelle è di m. 1,15 anziché 1,20). Presente un divisorio d'arredo a suddivisione del vano di ingresso dotato di n. 2 vetrine.

Non è pertanto possibile dichiararne la conformità edilizia.

Dati gli spazi ridotti destinati al servizio igienico, si prevede la necessaria esecuzione di opere di adeguamento al progetto, con un costo valutato a forfait per € 2.000,00.

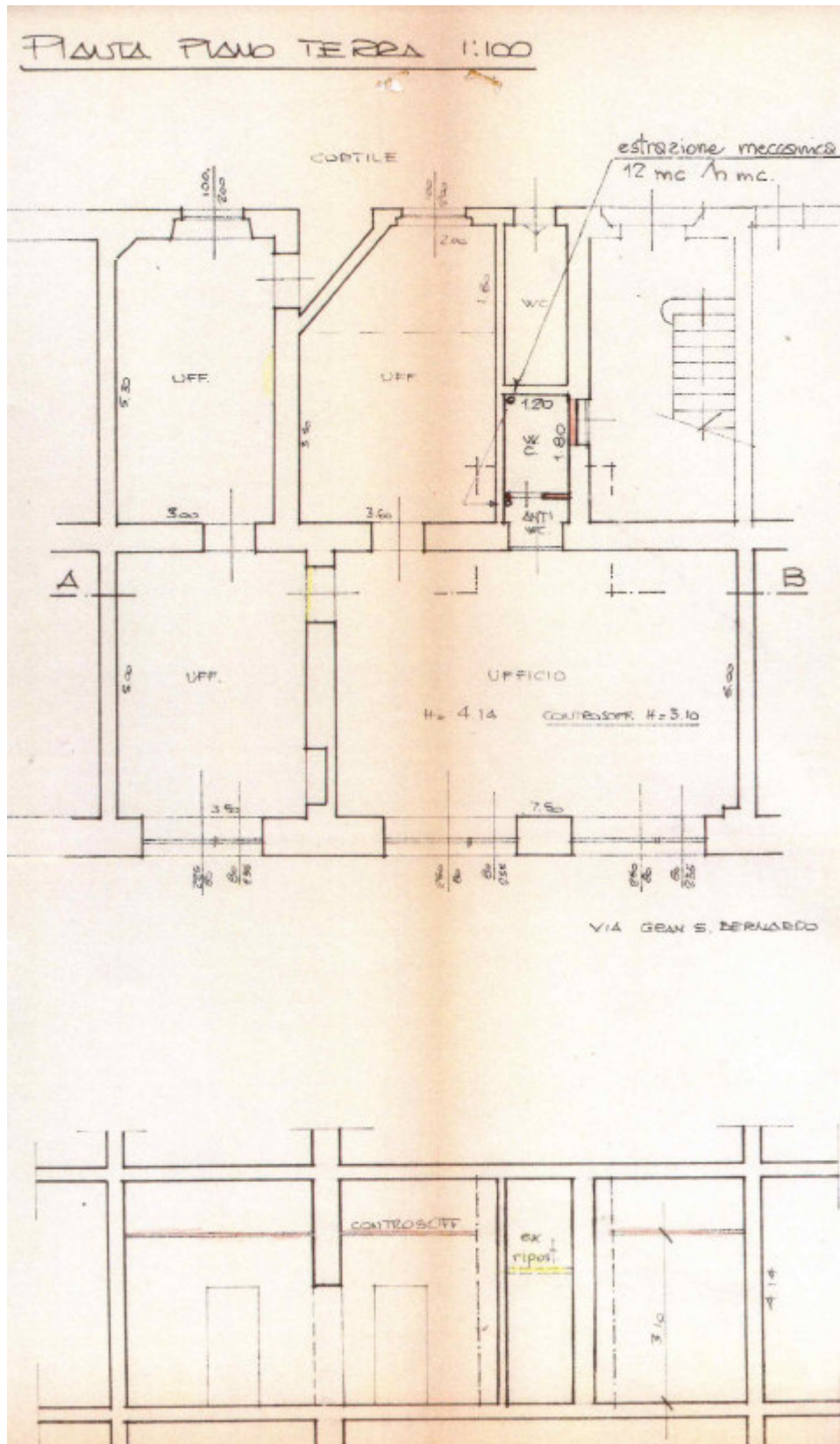
7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il negozio ed i vani cantina (pur se mal rappresentati) sono risultati *(considerando la ridotta scala di rappresentazione)* **complessivamente conformi** alle planimetrie presenti in banca dati.

Comunque si ritiene opportuno comunque far redigere nuova planimetria catastale a miglior identificazione da parte di un tecnico abilitato; *in occasione della redazione della nuova pratica "docfa" si potrà così verificare e correggere i dati catastali relativi all'attribuzione della superficie di "consistenza"*

e di quella "catastale", attualmente " non coordinate" l'una all'altra (nonché correggere le coerenze del negozio). Il tutto per un importo professionale di € 1.000,00 oneri fiscali e diritti catastali compresi.

Segue stralcio della planimetria e sezione di progetto dell'ottobre 1990.



8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio P.T.	mq.	118,3	100%	118,3
n. 2 vani cantina	mq.	15,2	10%	1,5
		133,5		119,8
		mq. lordi		mq. commerciali

Superficie Lorda commerciale Totale mq. 134,00

Superficie Virtuale mq. 120,00

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 e 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) –
Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 1* semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Valore mercato NEGOZI prezzo min. 3.500 / prezzo max. 5.600 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE.

Valori attuali - Da 2.518,00 a € 3.905,00

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
negozio	T/ S1	120,00	3.500,00	420.000

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 dalla scrivente.

VALORE LOTTO	€ 420.000,00
---------------------	---------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 21.000,00
--	--------------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 3.000,00
---	-------------------

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€ 3.500,00
--	-------------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€ 392.500,00
---	---------------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato- Detrazione del 20% del valore di libero	€ 314.000,00
---	---------------------

Calcolo CANONE DI LOCAZIONE

Dato che immobile risulta locato con contratto opponibile alla procedura, peraltro con una indicazione che farebbe presupporre l'esclusione di uno dei locali, ma in totale mancanza di precise indicazioni;

dato che la scrivente si è già espressa circa la incongruità del canone (indicato in soli € 1.200,00 l'anno);

- dato che l'edificio e l'immobile risultano in buone condizioni;
- ma la via Gran San Bernardo è una derivazione della via Cenisio, quindi di minor impatto commerciale;

si indica quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione, ragionevolmente calcolato sul prezzo medio risultante dai dati del Borsino Immobiliare (da 11,19 a 17,36 Euro mq. /mese), piuttosto che sui dati OMI (normale da 11,5 a 20,50 - ottimo da 21,5 a 32,7 Euro mq. /mese), in quanto meglio aderente all'attuale non brillante situazione degli esercizi commerciali:

€/mq. mese 14,28

€/mq. mese 14,28 x mq. 120,00 = € /mese 1.713,00

Calcolo Affitto annuo: € 1.962,00 x 12 = € 20.560,00

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato a mezzo PEC.

Milano li: 23 dicembre 2022

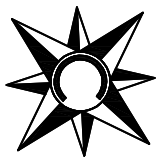
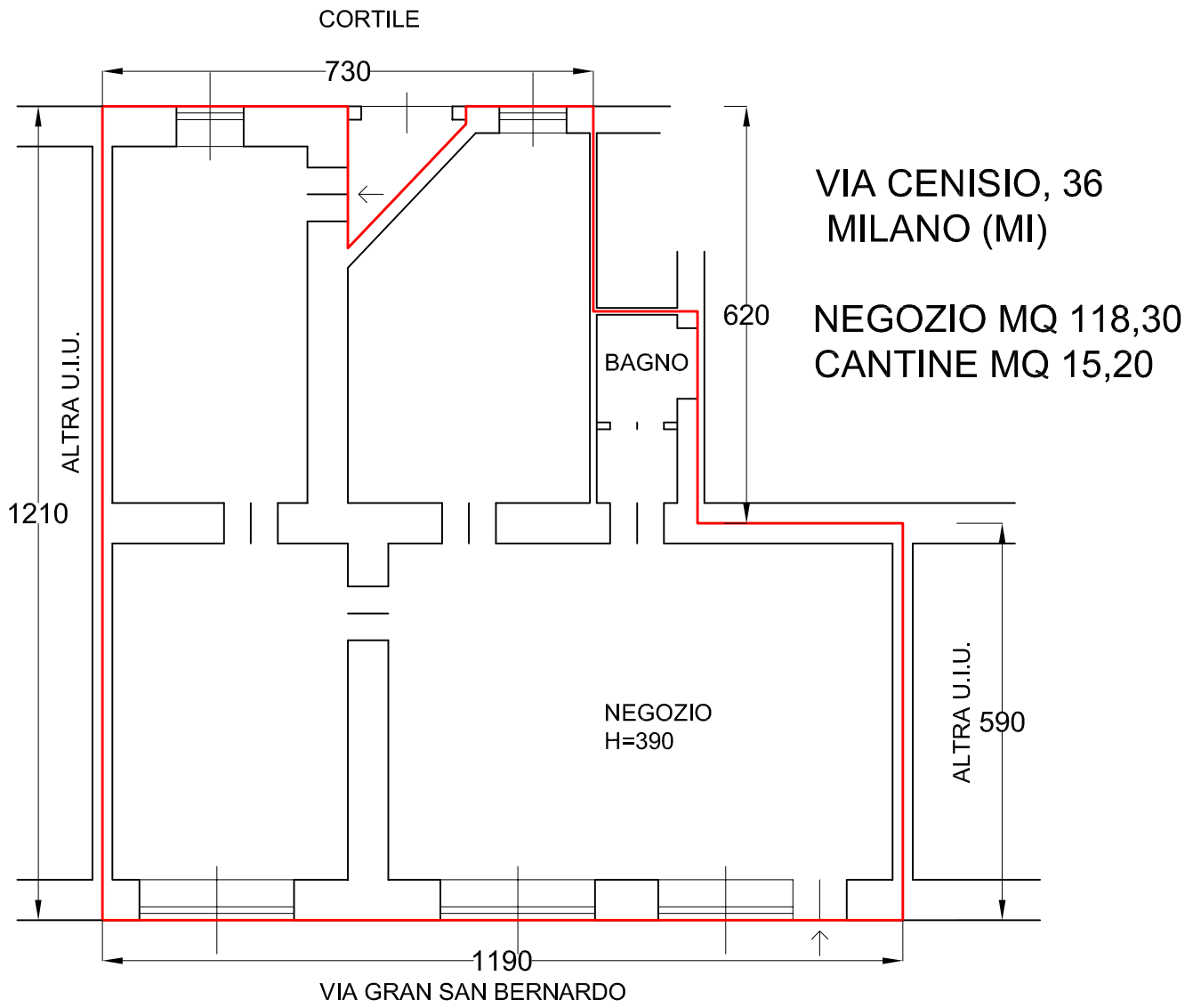
l'Esperto

arch. Maria Grazia MINA

ALLEGATI

- 1 ispezioni di Catasto 2 documentazione fotografica e planimetria**
2 ricerca APE 4 ricerche presso Ufficio del Registro 5 Rogito
6 visure Conservatoria e stampe 7 documentazione Condominio
8 documentazione Comune.

Copia privacy della Relazione.



N

