

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 165/2022

Procedente: -----

Esecutato: XXXXXXXXXXXXXXX

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Idamaria Chieffo

RELAZIONE DI STIMA

Intera proprietà di unità immobiliare sita in Bollate

Via Silvio Pellico n. 14

Fg. 44, mapp. 268, sub. 2 – Negozio al piano terra



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Quota dell'intero di unità immobiliare in comune di Bollate (MI), via Silvio Pellico, 14 costituita da un negozio al piano terra così catastalmente identificato:

Fg. 44, mapp. 268, sub. 2 – cat. C/1 – Cl. 5 - P. T.

Stato occupativo

Occupato.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione registrato presso L'UT di Desio il 27.01.2017 al n. 818 serie 3T, della durata di anni 6 + 6, dal 1.01.2017 al 31.12.2022 e non risulta inviata alcuna disdetta.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:	Valore dell'intero	= €	91.500,00
Occupato:	Valore occupato	= €	91.500,00

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene come riscontrato nel corso del sopralluogo

In Comune di Bollate, via Silvio Pellico n. 14, con ingresso condominiale pedonale sulla detta via e una vetrina sulla via Berlinguer e un'altra, contrapposta, sul porticato interno. Negozio posto al piano terra composta da un locale principale con bagno e antibagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero di proprietà dell'immobile di:

xxx xxxxxxxxxxxx

Cod. Fiscale: -----

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bollate (MI) come segue: (vedi all. 3)

Intestato: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

dati identificativi: **fg. 44, part. 268, sub. 2**

dati classamento: categoria C/1, classe 5 consistenza 48 m², rendita € 1.095,71 scheda catastale presentata in data 16.05.2002, prot. 410245.

Indirizzo: Via Silvio Pellico, 14 – Bollate (MI)- piano terra.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

1.4. Coerenze

(da nord in senso orario)

Enti comuni e vano scala; cortile comune; cortile comune; portico comune.

Si dichiara la conformità catastale.

Quanto riscontrato in sede di sopralluogo corrisponde alla planimetria catastale allegata.

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

Nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bollate (Milano)

Fascia/zona: centrale. La via Silvio Pellico è situata nel settore semicentrale del comune di Bollate.

Destinazione: ha una connotazione urbanistica prevalentemente residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche e civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Traffico modesto con parcheggi sufficienti e gratuiti.

Servizi offerti dalla zona: negozi, banche, e giardini pubblici.

Attrazioni storiche: il parco della Balossa a poche centinaia di metri.

Principali collegamenti pubblici: scarsamente collegata dai mezzi di superficie con i paesi circostanti e con Milano.

Collegamento alla rete stradale: Bollate è servita comodamente dalla tangenziale nord di Milano con proprio svincolo.

La città è servita da autolinee interurbane.

2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato (vedi allegato fotografico)

Il bene in esame è parte di un complesso immobiliare residenziale realizzato alla fine degli anni '90 del secolo scorso di quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

- Struttura: c.a.
- Facciate: mattoni faccia-vista; condizioni: buone.
- Accesso: cancello pedonale in ferro posto sul lato nord al civico 14 della Via Silvio Pellico. Cannello carraio posto sull'angolo sud est del lotto, sulla via Berlinguer.
- Scala interna: in cemento armato, a rampe parallele, con gradini rivestiti in marmo.
- Ascensore: presente.
- Portineria: assente.
- Condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive dell'unità in esame (vedi allegato fotografico)

Il negozio è posto al piano terra sull'angolo sud est dell'edificio. E' costituito da ampio locale e da un bagno con antibagno.

Attualmente utilizzato come negozio di parrucchiere.

- Esposizione: su due lati con vetrina sul portico interno e sul lato contrapposto verso la via Berlinguer.
- Pareti: tinteggiate di colore beige in spatolato; in piastrelle di ceramica 20 x 20 cm nel bagno.
- Plafoni: controsoffitto in cartongesso tinteggiato di bianco.
- Pavimenti: grès di colore grigio in piastrelle 40 x 40 cm.
- Infissi esterni: in legno con doppio vetro le finestre, telaio in alluminio le due vetrine; gli elementi oscuranti sono costituiti da veneziane interne.
- Porte d'accesso: telaio in alluminio inserite nelle rispettive vetrine.
- Porte interne: in legno quella del bagno; scorrevole in vetro quella dell'antibagno.
- Impianto citofonico: presente e funzionante.
- Impianto elettrico: sottotraccia con contatore nel locale comune al piano terra; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee.
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante.
- Impianto termico: autonomo con caldaia murale posta sulla parete ovest marca Beretta alimentata a gas metano con 3 radiatori nel locale principale e uno nel bagno.
- Acqua calda sanitaria: fornita dalla stessa caldaia.
- Servizi igienici: un bagno attrezzato con tazza e lavatrice oltre lavabo nell'antibagno, funzionanti.
- Impianto di condizionamento: due split nel locale principale con motore in facciata sul lato strada sopra la vetrina.
- Altezza dei locali: m 3,00.
- Condizioni generali: buone condizioni generali di conservazione e manutenzione.

2.4. Certificazione energetica

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 29.09.2022 non risulta presente l'attestato di prestazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6. Certificazione di idoneità statica

Non presente. L'esperto segnala che nel R.E. del Comune di Bollate non è previsto il CIS e che secondo il Regolamento edilizio del Comune di Milano riguarda tutti gli edifici con oltre 50 anni di età, dalla data del 2014, data di entrata in vigore del R.E. del comune di Milano.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

In data 30 settembre 2022 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza dell'Avv. Esposito, collaboratore del custode giudiziario Avv. Fiorilde Ricioppo. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto della presente stima era occupata ed utilizzata dal negozio di parrucchiere -----.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. di Gorgonzola, è stato accertato che risulta registrato il contratto di locazione avente ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come riportato nella dichiarazione qui allegata ricevuta a mezzo PEC in data 06.10.2022.

Dal contratto e dalla relativa interrogazione che vengono allegati, risulta che il contratto tra il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (locatore) e la ----- (conduttore) è stato registrato presso l'UT di Desio il 27.01.2017 al n. 818 serie 3T, con scadenza al 31.12.2022 per un canone annuo di € 6.600,00 oltre spese. La locazione si intende tacitamente rinnovata per altri 6 anni salvo disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza.

L'immobile è pertanto da considerarsi occupato.

4 PROVENIENZA (vedi allegati)

4.1. Attuale proprietario

xxxxxxxxxxxxxxxxxx - Cod. Fiscale: yyyyyyyy, intera proprietà per la quota di 1/1.

L'acquisto fu fatto in regime di comunione dei beni ma con la previsione che quanto acquistato non costituirà oggetto della comunione e che diverrà bene personale, in forza di atto di compravendita del 02.04.1998 a rogito notaio Claudio Guidobono Cavalchini di Bollate rep. 47756/6873 trascritto a Milano 2 in data 29.04.1998 ai nn. 32398/23661 per acquisto da Valbona s.r.l. in liquidazione.

4.2. Precedenti proprietari

La società ----- era proprietaria delle aree su cui sorge il complesso in esame per titoli anteriori al ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti redatto dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, del 04.04.2022 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e delle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni per nominativo e per immobile) alla data del 03.01.2023 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**

L'area su cui sorge il fabbricato in questione è compresa nel comparto 6A e 6B del comparto U del piano particolareggiato della zona di espansione integrata CC6 di via Alessandro Volta, via Silvio Pellico, via Cengio in Bollate Centro, oggetto della convenzione pattuita con atto del Notaio Claudio Guidobono Cavalchini del 3 maggio 1993 n. 38213/3926 di repertorio e trascritto a Milano 2 in data 21 maggio 1993 ai nn. 38614/26980.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta in data 11.05.2015 ai nn. 43426/7349 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Piccolo Credito Valtellinese soc. coop. con sede in Sondrio, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx e -----.

Importo ipoteca € 90.000,00 di cui € 50.000,00 di capitale gravante per la durata di anni 10 sul bene in esame.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 20.09.2017 ai nn. 111192/20675 derivante da decreto ingiuntivo del 04.07.2017 rep. N. 4881 emesso dal Tribunale di Milano a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab s.p.a. con sede in Brescia, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx e -----.

Importo ipoteca € 170.000,00 di cui € 161.594,61 di capitale gravante sul bene in esame oltre ad altri beni estranei alla presente procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 24.03.2022 ai nn. 39559/26714 derivante da verbale di pignoramento immobili del 16.02.2022 rep. N. 3425 emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano, a favore di ----- con sede in Roma e contro xxxxxxxxxxxxxxxxx, per l'importo di € 59.858,08 oltre interessi e spese gravante sul bene oggetto della presente stima.

- **Altre trascrizioni**
Nulla da segnalare.

5.3. **Eventuali note/osservazioni**

Nulla da segnalare.

6 CONDOMINIO

Il bene in esame fa parte del Condominio di via Silvio Pellico n. 14 con sede in Bollate (MI) denominato condominio "La Casigliana". Il condominio è amministrato dal dott. Luca Pugliese dello Studio Manager Stabili s.r.l. che ha cortesemente fornito le informazioni che seguono:

- copia del regolamento condominiale vigente che viene allegato alla presente relazione;
- millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,95/1000 di proprietà.

6.1. **Spese di gestione condominiale (vedi allegati)**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 745,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
- 866,69 come da prospetto ricevuto dall'Amministratore e qui allegato.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna delibera in merito.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nulla da segnalare;

CIS: non previsto nel Comune di Bollate.

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**

Nulla da segnalare.

6.3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Si.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, così come riportato sull'atto di provenienza, sono iniziate e sono state ultimate posteriormente al 1° settembre 1967 in forza di:

1. Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Bollate in data 31.01.1995 protocollo n. 17983, pratica edilizia 506/93 e successive dichiarazioni d'inizio attività per varianti in corso d'opera in data 26.07.1995, 11.11.1996 e 30.10.1997;
2. Detto fabbricato è stato ultimato in data 31.01.1997.
3. Autorizzazione in sanatoria del 08.05.2002 prot. 19253, Pratica 322/2002-0 per modifiche interne al negozio esistente (vedi allegato).
4. Agibilità n. 39AG/1999-0 del 18.11.1999 Prot. 54853 (vedi allegato).

Il sottoscritto ha depositato a mezzo PEC una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Bollate che in data 19.01.2023 ha convocato il sottoscritto per la visione delle pratiche edilizie sopra citate.

Nel corso della visione il sottoscritto ha potuto verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto della presente procedura ed in particolare acquisire copia dell'Autorizzazione in sanatoria n. 322/2002-0 presentata per la realizzazione dell'antibagno e della relativa Agibilità.

Il sottoscritto ha quindi verificato la completa conformità tra quanto rappresentato nella scheda catastale, nei provvedimenti autorizzativi sopra richiamati e quanto riscontrato nel corso del sopralluogo. Si allega quanto acquisito.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m².

Strumento urbanistico

Nel vigente P.G.T.:

immobile soggetto a convenzione: vedi cap. 5.1;

immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: no.

elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: nessuno.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

7.1. Conformità edilizia:

Da quanto sopra esposto si dichiara la **conformità** edilizia del bene in esame.

7.2. Conformità catastale

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita e a seguito degli accertamenti svolti, dichiara che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Si dichiara pertanto la conformità catastale.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Negoziò	mq.	54,0	100%	54,0
		54,0		54,0

9 STIMA

10.1. 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 compendio, 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 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.

10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022
Zona B1 – Centro Urbano Comune di Bollate
Negozi con stato conservativo normale:
Valore mercato prezzo min. 1.500,00 €/m² - prezzo max. 2.000,00 €/m²
Valore di locazione prezzo min. 8,4 €/m² x mese - prezzo max. 11,7 €/m² x mese
- CAMERA COMMERCIO - MILANO
Periodo: 1° semestre 2022
Provincia - Settore nord – Comune di Bollate
Negozi in centro:
valore di compravendita prezzo min. 1.750 €/m² - prezzo max. 1.900 €/m²
- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:
Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Bollate, in zona centrale, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione ma non per stato conservativo che oscillano tra 1.000,00 e 2.200,00 €/m² per i negozi.

10.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C/1	54,0	€ 1.800,00	€ 97.200,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'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 001	€ 97.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.860,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:	-€ 866,69
<u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 91.473,31
arrotondato	€ 91.500,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni Occupato* :	€ 91.500,00

* Si conferma il valore valutato nella condizione di "libero" avendo considerato l'ottima remuneratività del canone di locazione pari a circa il 7% annuo del valore capitale.

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 è locato. Il canone pattuito è congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail 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: 23/01/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Luigi Carretta

ALLEGATI

- 1) Copia planimetria catastale
- 2) Copia visura catastale
- 3) Copia estratto di mappa
- 4) Atto di provenienza
- 5) Elenco sintetico formalità per nominativo
- 6) Elenco sintetico formalità per immobile
- 7) Dichiarazione Agenzia Entrate sullo stato occupativo
- 8) Contratto di locazione
- 9) Spese condominiali
- 10) Regolamento condominiale
- 11) Quotazioni O.M.I.
- 12) Quotazioni Camera di Commercio
- 13) Pratiche edilizie (sanatoria e agibilità).
- 14) Fascicolo fotografico