

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 101/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTI 2

Milano via Sant' Alessandro Sauli n. 16

Lotto 1 negozio – CORPO A -

Lotto 2 negozio – CORPO B -



**Corpo A** Subalterno 47



**Corpo B** Subalterno 48

**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Lotto 1 - Corpo A**

Bene in Milano via Sant'Alessandro Sauli n. 16

Categoria: **C/1** [negozio]

Dati Catastali: foglio **231**, particella **506**, subalterno **47** - consistenza mq 61,9-

**Lotto 2 - Corpo B**

Bene in Milano via Sant'Alessandro Sauli n. 16

Categoria: **C/1** [negozio]

Dati Catastali: foglio **231**, particella **506**, subalterno **48** - consistenza mq 48,9 -

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo l'unità immobiliare è libera (da persone, vi sono solo depositati degli arredi con all'interno della cancelleria)

Corpo B: al sopralluogo l'unità immobiliare è libera (da persone e cose)

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

LOTTO 1 - CORPO A - da libero: € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)  
da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 2 - CORPO B - da libero: € 43.000,00 (euro quarantatremila/00)  
da occupato: non ricorre il caso

## LOTTO 1

(n° 1 negozio - CORPO A -)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano - via Sant' Alessandro Sauli n. 16 (con ingresso condominiale anche da via Oxilia), consistente in un negozio posto al piano terra; l'unità immobiliare è "al rustico" (quindi senza impianti, massetti e finiture).

L'unità è costituita da unico vano (con due vetrine e una porta d'ingresso), un servizio igienico e relativo antibagno.

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

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

all'atto di acquisto del notaio

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3+17)

Intestazione: , proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **231**, particella **506**, subalterno **47**

dati classamento: cat. **C/1**; classe 9; consistenza mq 57; rendita € 3.067,44

indirizzo: Comune di Milano via Sant' Alessandro Sauli n. 16 piano terra, scala- edificio B1

dati derivanti da: costituzione del giorno 22/05/2003 protocollo n. 2906.1./2003

variazione del classamento del 17/09/2004 protocollo n. 77578.1./2004

variazione toponomastica del 08/10/2021 protocollo n. 98562.1./2021

##### 1.4. Coerenze

da Nord in senso orario:

ente comune cortile mapp. 506 sub. 1 e sub. 7

altra ditta mapp. 339

altra unità immobiliare (della medesima ditta), enti comuni sub. 4,

enti comuni sub. 4.

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

Sulla scheda catastale le coerenze sono state indicate in maniera "imprecisa" perché non si riferiscono al reale perimetro dell'unità immobiliare.

## LOTTO 2

(n° 1 negozio - CORPO B -)

### 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### • **CORPO B**

##### 2.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano - via Sant'Alessandro Sauli n. 16 (con ingresso condominiale anche da via Oxilia), consistente in un negozio posto al piano terra; l'unità immobiliare si presenta "al rustico" (quindi senza impianti, massetti e finiture).

L'unità è costituita da unico vano (con vetrina e vetrina con ingresso), un servizio igienico e relativo antibagno.

##### 2.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

all'atto di acquisto del notaio

##### 2.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. 1, 4, 5, 17)

Intestazione: ....., proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **231**, particella **506**, subalterno **48**

• dati classamento: cat. **C/1**; classe 9; consistenza mq 45; rendita € 2.421,67

indirizzo: Comune di Milano via Sant'Alessandro Sauli n. 16 piano terra, scala- edificio B1

dati derivanti da: costituzione del giorno 22/05/2003 protocollo n. 2906.1./2003

variazione del classamento del 17/09/2004 protocollo n. 77578.1./2004

variazione toponomastica del 08/10/2021 protocollo n. 98563.1./2021

##### 2.4. Coerenze

da Nord in senso orario:

altra unità immobiliare (della medesima ditta)

altra ditta mapp. 339

ente comune area al mapp. 506 sub 1

enti comuni sub. 4.

##### 2.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

• Sulla scheda catastale le coerenze sono state indicate in maniera "imprecisa" perché non si riferiscono al reale perimetro della consistenza dell'unità immobiliare.

### 3. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 3.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: negozi al piano terra ed abitazioni ai piani superiori

Destinazione: residenziale con spazi commerciali al piano strada (alcuni negozi sono stati trasformati ad uso residenziale).

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

Principali collegamenti pubblici:\* a circa 150 m fermata del trama linea 1

- a circa 200 m dalla fermata della metropolitana di Pasteur – linea Rossa /linea 1
- a circa 1,4 Km dalla stazione ferroviaria di Milano centrale,
- a circa 1,4 Km dalla fermata della Metropolitana linee Verde/linea 2 e Gialla/linea 3.

#### 3.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso immobiliare di recente realizzazione, in cui vi sono le due unità immobiliari oggetto del pignoramento, è costituito da quattro edifici denominati A- A1- B- B1. Il Condominio che è stato costituito è stato denominato "I giardini di sant' Alessandro".

Le due unità immobiliari, oggetto del pignoramento sono al piano terra dell'edificio B1 che è parte di un complesso immobiliare con accesso pedonale e carraio sia da via Sant' Alessandro Sauli n. 16 che da via Oxilia n. 19.

L'edificio in cui vi sono i due negozi è costituito da 7 piani fuori terra (piano terra e soprastanti sei piani compreso il sottotetto) oltre a tre piani interrati adibiti a cantine ed autorimesse.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in parte in intonaco ed in parte in piastrelle;
- accesso pedonale: portoncino metallico (in alluminio) con vetro;
- androne: pavimentazione in materiale lapideo;
- scale: si sviluppano intorno al corpo ascensore;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

#### 3.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

##### CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano via Sant' Alessandro Sauli n. 16

consistente in un negozio "al rustico" posto al piano terra,

composto da vano negozio con due vetrine verso l'area di pertinenza, antibagno e servizio igienico (senza finestra). L'area di pertinenza insiste sul mapp. 506 (area cortilizia

condominiale) soggetta al passaggio pubblico nelle ore in cui sono aperti i cancelli su via Sauli n. 16 e via Oxilia n. 19

Per meglio comprendere si veda l'elaborato planimetrico all. 17.

##### negozio

- esposizione: mono affaccio Nord;
- porta di accesso: alluminio e vetro;
- infissi esterni: vetrine in alluminio fisse con sopra luce apribile;

- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pareti: al rustico;
- pavimenti: c'è solo la soletta mancano il sottofondo ed il pavimento;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: vi sono solo alcuni corrugati e le indicazioni a parete di dove sono previsti ulteriori punti luce;
- impianto idrico: sotto traccia/solo predisposizione;
- impianto termico: solo predisposizione (mancano gli elementi radianti);
- acqua calda sanitaria: /;
- servizio igienico: vi sono solo gli attacchi mancano gli apparecchi sanitari e la rubinetteria;
- impianto di condizionamento: vi è solo la predisposizione;
- altezza dei locali: m 4,2 circa al grezzo e m 4,00 dalla soglia d'ingresso;
- condizioni generali: l'unità si presenta al rustico/buone.

### **CORPO B**

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano via Sant'Alessandro Sauli n. 16 consistente in un negozio "al rustico" posto al piano terra, composto da vano negozio con due vetrine verso l'area di pertinenza, antibagno e servizio igienico (senza finestra). L'area di pertinenza insiste sul mapp. 506 (area cortilizia condominiale) soggetta al passaggio pubblico nelle ore in cui sono aperti i cancelli su via Sauli n. 16 e via Oxilia n. 19.

Per meglio comprendere si veda l'elaborato planimetrico all. 17.

#### negozio

- esposizione: mono affaccio Sud;
- porta di accesso: alluminio e vetro;
- infissi esterni: vetrine in alluminio fisse con sopra luce apribile;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: non presenti;
- pareti: al rustico;
- pavimenti: c'è solo la soletta mancano il sottofondo ed il pavimento;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: vi sono solo alcuni corrugati e le indicazioni a parete di dove sono previsti ulteriori punti luce;
- impianto idrico: sotto traccia/solo predisposizione;
- impianto termico: solo predisposizione (mancano gli elementi radianti);
- acqua calda sanitaria: /;
- servizio igienico: vi sono solo gli attacchi mancano gli apparecchi sanitari e la rubinetteria;
- impianto di condizionamento: vi è solo la predisposizione;
- altezza dei locali: m 4,2 circa al grezzo e m 4,00 dalla soglia d'ingresso;
- condizioni generali: l'unità si presenta al rustico/buone.

### **3.4. Certificazioni energetiche**

#### **LOTTO 1 - CORPO A**

- Negozio: non risulta censito al catasto energetico.

#### **LOTTO 2 - CORPO B**

- Negozio: non risulta censito al catasto energetico.

**3.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

LOTTO 1 e 2 : Non fornite/non rilasciate.

**4. STATO OCCUPATIVO**

**4.1. Detenzione dei beni:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 10/06/2022.

La scrivente, unitamente alla collaboratrice del custode giudiziario, hanno fatto l'accesso congiunto.

Il custode ha recuperato le chiavi per accedere ad entrambe le unità immobiliari.

**4.2. Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere – con gli identificativi delle unità immobiliari oggetto del pignoramento/per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa l'esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate **(all. 6)**.

A conferma si è constatato in occasione del sopralluogo che entrambe le unità immobiliari sono chiuse ed inutilizzate da tempo.

**5. PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del [ ] notaio in [ ] che fa stato fino al 21/02/2022 data di trascrizione del Pignoramento **(all. 8)**, implementata dall'acquisizione dal titolo di provenienza **(all. 10)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. da 11 a 14)** risulta quanto segue:

**5.1. Attuale proprietà dei Corpi A e B**

Proprietà per 1/1 di [ ]

[ ] - come da atto notarile

- in forza di vendita in autentica del Notaio [ ]

**all. 11)** in data [ ]

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 [ ]

contro: [ ]

• a favore di [ ]

( [ ] )

**5.2. Precedenti proprietà**

Proprietà per 1/1 di [ ]

- in forza di vendita in autentica del Notaio [ ]

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 [ ]

Contro: [ ]

a favore di [ ]

Proprietà per 1/1 di [ ]

- in forza di vendita in autentica del Notaio [ ]

Trascritto presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il  
contro: L  
a favore di

Proprietà per 1/1 di  
in forza di vendita in autentica del Notaio L

Trascritto presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1  
contro: L  
a favore di L

Proprietà per 1/1 di L  
- in forza di vendita in autentica del Notaio

Trascritto presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1  
contro: L  
a favore di

Proprietà per 1/1 di  
in forza di vendita in autentica del Notaio C \_\_\_\_\_ 1

Trascritto presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1  
contro:  
a favore di

Proprietà per 1/1 di  
- in forza di preliminare di vendita (del terreno) in autentica del Notaio  
Milano i

Trascritto presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 i.  
contro:

a favore c  
beni: identificazione catastale al catasto terreni - comune di Milano

- Si precisa che il suddetto atto è stato sospensivamente condizionato al rilascio da parte del Comune di Milano, entro 12 mesi dalla data del alla Concessione Edilizia che autorizzi sull' area edificabile in oggetto una volumetria non inferiore a mc 16.497. Nel caso in cui non si fosse verificata la condizione sospensiva predetta, il suddetto preliminare si sarebbe dovuto intendere a tutti gli effetti risolto.



## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott. sa Stefania Anzelini Notaio in Sesto San Giovanni che fa stato fino al 21/02/2022 data di trascrizione del Pignoramento (**art. 8**), e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

### 6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni /**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
 Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Milano in data 21/12/1999  
 Atto notaio F. Novelli rep. n. 86788/9662  
 Atto Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 20/01/2000 ai n. 2623/1812.
- **Regolamento di Condominio**  
 Il Regolamento Condominiale e le tabelle millesimali dell'intero complesso immobiliare con accesso sia da via Sauli che da via Oxilia sono allegati alla lettera C dell'atto stipulato in data 25/03/2004 n. 142495/22099 del notaio dott. G Salvini  
 Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 8/4/2004 n. 25302/14084.
- **note/osservazioni:**  
 Risulta trascritto per il solo LOTTO 1 - **sub 48 – CORPO B -**

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 i.  
a carico di

a favore di \*

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

- **Iscrizioni CORPO A+ CORPO B**

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta il  
derivante da Decreto Ingiuntivo

contro  
Importo ipoteca  
di cui di capitale di interessi  
Grava - **CORPO A + CORPO B**

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta il .

derivante da Sentenza Condanna  
rep.  
a favore F.  
contro  
Importo ipoteca  
Grava - CORPO A + CORPO B

**Ipoteca giudiziale**

Iscritta il 1  
derivante da  
rep.  
a favore  
contro  
Importo ipoteca  
di cui di capitale  
Grava sul foglio 231 mapp. 506 sub 47 e 48 corrispondenti ai - CORPO A + CORPO B  
oltre ad altre unità immobiliari sul medesimo mappale e altre unità su altri fogli ed Altri  
mappali.  
Vi è la riduzione di ipoteca in forza di atto giudiziario del tribunale di Milano  
soli seguenti beni immobiliari, tra gli altri ai subalterni 47 e 48 corrispondenti ai  
- CORPO A + CORPO B.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del

Trascritto il  
contro

in favore di C

somma: €

• **Altre trascrizioni /**

Eventuali note/osservazioni: /

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 11,12,13**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 9**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**7. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo Studio Crispino s.n.c. con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 15**)

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: CORPO A mill. 18,929  
CORPO B mill. 15,071

### 7.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue 2021 di gestione immobile

CORPO A unità codice B1-02: € 2.316,44

CORPO B unità codice B1-03: € 1.876,60

Rendo noto che la spesa complessiva approvata nel 2021 per tutto l'immobile/complesso immobiliare è di € 186.739,05.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

CORPO A unità codice B1-02: € 4.700,00 circa

CORPO B unità codice B1-03: € 3.800,00 circa

Spese condominiali totali non pagate:

CORPO A unità codice B1-02: € 10.777,69 circa

CORPO B unità codice B1-03: € 7.815,97 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate /

Cause in corso: nessuna nota

Eventuali problematiche strutturali: /

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.

### 7.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Il piano terra è costituito dal cortile con diritto di passaggio pubblico.

Al piano terra vi sono delle aiuole e delle rastrelliere per le bici.

Come indicato sull'atto d'acquisto, "i negozi posti al piano terra degli edifici A1 e B1 hanno ciascuno l'area esterna di pertinenza" come da coerenze indicate sull'atto d'acquisto e dalla rappresentazione grafica delle schede catastali nel nostro caso subb. 47 e 48.

### 7.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

- No (gli spazi dei servizi igienici hanno dimensioni che non consentono la rotazione della sedia a rotelle).

## 8. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in:

- TUC
- ADR
- grandi funzioni urbane art. 16 Nucleo di identità locale 20 Loreto

e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Il complesso immobiliare è assoggettato alla Convenzione urbanistica/vincolo stipulata con il Comune di Milano con atto del notaio Franco Novelli rep. 86788 racc. 9662 del 21/12/1999 Trascrizione Milano 1 del 20/01/2000 n. 2623/1812 (parti: Investimenti Immobiliari Integrati s.r.l. e

Comune di Milano). La Convenzione stabilisce tra l'altro la servitù perpetua ad uso pubblico, a favore del Comune di Milano, sulle aree destinate ad accesso pedonale e carraio d'emergenza ed alla piazza pedonale con verde d'arredo.

**8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 16):**

- Concessione Edilizia n. 300 del 24/05/2000 – PG 181.175/96 -
- Variante n. 65 del 20 /02/2001– PG 25168.176/2000
- Variante – PG. n. 773790/2004
- Richiesta certificato Agibilità (ex abitabilità) prot. Ed. Privata n. 5861/04 del 30/07/2004
- Progetto recinzioni per garantire la sicurezza Prot. Ed. Privata n. 6636/2007

**8.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo i due negozi – CORPO A e CORPO B - risultavano conformi all'ultimo progetto edilizio – variante -.

Le unità immobiliari sul progetto edilizio sono identificate con le lettere A e B ed hanno destinazione d'uso commerciale; il progetto prevede l'impianto di ricambio e condizionamento dell'aria.

L'area esterna di pertinenza non è rappresentata sulle tavole di progetto e non risulta precisamente delimitata. La superficie dell'area di pertinenza indicata sulla scheda catastale è in parte pavimentata ed in parte a giardino/fioriera delimitata da muratura. Su tale area vi sono delle griglie di aerazione a servizio dei piani interrati (le griglie sono rappresentate sul progetto edilizio).

**8.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo i due negozi – CORPO A e CORPO B risultavano conformi alle schede presentate.

Si precisa che le coerenze indicate sulle schede di entrambe le unità immobiliari sono imprecise perché non si riferiscono al reale contorno dell'intera unità immobiliare.

**9. CONSISTENZA**

**9.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
negozio	mq	57,0	100%	57,0
area di pertinenza esterna	mq	49,0	10%	4,9
		<b>106,0</b>		<b>61,9</b>
		mq lordi		mq commerciali

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
negozio	mq	45,0	100%	45,0
area di pertinenza esterna	mq	39,0	10%	3,9
		<b>84,0</b>		<b>48,9</b>
		mq lordi		mq commerciali

## 10. STIMA

### 10.1. 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 sola predisposizione degli 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 dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2021 – zona D36 – Periferica/Maggiolina, parco Trotter, Leoncavallo  
quotazioni dei negozi da € 1.400,00/mq. a € 2.400,00/mq.
- Annunci immobiliari  
Periodo: 2° semestre 2022  
Zona Nolo:  
valore di compravendita negozi prezzo min € 1.100,00 / prezzo max. 2.500,00 (Euro/mq).  
Teniamo conto che il prezzo richiesto nell'annuncio non è il reale prezzo di vendita. Il prezzo finale è ottenuto dalla trattativa tra le parti che riduce la pretesa iniziale di circa il 10%.

Tenuto conto di quanto sopra indicato e che le unità immobiliari oggetto del pignoramento

- sono "al rustico" (quindi privi di impianti collaudati /certificati e finiture)  
quindi bisognerà sostenere una spesa per dotare le unità immobiliari dei necessari impianti
- la posizione è defilata e vi è limitata visibilità; si affacciano solo sul cortile interno condominiale e non sulla strada pubblica,  
solo due negozi dei numerosi presenti nel medesimo condominio svolgono l'attività
- attualmente in zona vi è poca richiesta di negozi e vista la posizione in cui vi sono il CORPO A e B  
valore € 1.000,00/mq.

**10.3. Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO A - Negozio	C/1	61,9	€ 1.000,00	€ 61.900,00

€ 61.900,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO B - Negozio	C/1	48,9	€ 1.000,00	€ 48.900,00

€ 48.900,00

**10.4. 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

**LOTTO 001**

• Valore (negoziato <b>CORPO A</b> )	€ 61.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 3.095,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali ultimi due anni - a carico dell'acquirente - indicative - (comunicate dall'amministratore in data 26/4/2022):	-€ 4.700,00
	<hr/>
	€ 54.105,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO**

**€ 54.000,00**

**arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato  
(Non ricorre il caso)

€ 0,00

**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.

**LOTTO 002**

• Valore (negoziato <b>CORPO B</b> )	€ 48.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 2.445,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali ultimi due anni - indicative - (comunicate dall'amministratore il 26/4/2022):	-€ 3.800,00
	€ 42.655,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO**

**€ 43.000,00**

**arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Occupato  
(Non ricorre il caso)

€ 0,00

**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.

**11. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricade il caso

**12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricade il caso perché è stato pignorato l'intero (1/1).

**13. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Tenuto conto che

- le due unità immobiliari oggetto del presente pignoramento – CORPO A + CORPO B- hanno destinazione a negozio/commerciale e non si affacciano direttamente sulla strada ma solo sul cortile interno del condominio quindi su uno spazio soggetto a servitù perpetua ad uso pubblico come da Convenzione sopra citata;
- la posizione in cui sono non è soggetta ad un "sufficiente passaggio pedonale" per un'adeguata visibilità commerciale,
- il CORPO A confina, sul lato corto, con l'androne condominiale (nel caso si volesse valutare la possibilità di cambio di destinazione d'uso, si potrebbe considerare di realizzare - previo assenso condominiale - un ingresso dell'unità anche dall'androne condominiale)

ritengo che andrebbe valutata la possibilità di un utilizzo alternativo (il miglior utilizzo) compatibile sia con le norme urbanistiche che con quelle condominiali.

La posizione è tranquilla e silenziosa.

Entrambi i corpi A e B sono mono-affaccio (il CORPO A è rivolto totalmente a Nord mentre il CORPO B si affaccia totalmente a Sud).

Infine valuterei insieme al giudice ed ai soggetti coinvolti nella procedura la possibilità di vendere i due corpi A e B in un lotto unico per consentire la maggiore flessibilità nell'utilizzo e nella suddivisione della superficie complessiva.

Preciso che il Pignoramento indica come soggetto contro  
(Esecuzione)

r  
no

---

Il sottoscritto arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato.

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.

Milano, 10 Agosto 2022

arch. Cristina Berno  
firmato digitalmente

#### **ALLEGATI**

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. - CORPO A - planimetria catastale C/1
- all. 3. - CORPO A - visura storica catastale C/1
- all. 4. - CORPO B - planimetria catastale C/1
- all. 5. - CORPO B - visura storica catastale C/1
- all. 6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 7. rilievo fotografico
- all. 8. Pignoramento
- all. 9. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 10. titolo di provenienza
- all. 11. - CORPO A - ispezione ipotecaria per unità immobiliare
- all. 12. - CORPO B - ispezione ipotecaria per unità immobiliare
- all. 13. ispezione ipotecaria per nominativo limitato alle unità oggetto del pignoramento
- all. 14. Note trascrizione/Note iscrizione
- all. 15. stato debitorio condominiale
- all. 16. pratiche edilizie
- all. 17. Elaborato planimetrico.