

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1071/2022

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Caterina TRENTINI

RELAZIONE DI STIMA

- LOTTO 1) **CORPO A - Abitazione in Milano, via Ernesto Rossi, 1** (piani 1-2)
fg. 542, mapp. 89, sub. 795, cat. A/3
- CORPO B - Box in Milano, via Guintellino, 24** (piano T)
fg. 542, mapp. 89, sub. 748, cat. C/6



INDICE SINTETICO LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo A

Quota dell'intero di appartamento in comune di Milano, via Ernesto Rossi, 1

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 542, particella 89, subalterno 795.

Corpo B

Quota dell'intero di autorimessa in comune di Milano, via Guglielmo Guintellino, 26

Categoria: C/6[autorimessa]

Dati Catastali: foglio 542, particella 89, subalterno 748.

Osservazioni dell'esperto

Sulla visura catastale è indicato il civico 26 ma nella realtà si accede dal civico 24

Stato occupativo

Corpo A: occupato al momento del sopralluogo dall'esecutato e dalla sua famiglia il piano secondo e dalla società Le Torri srl il piano primo con contratto di comodato.

Corpo B: occupato al momento del sopralluogo dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Contratti di locazione in essere

Contratto di comodato n. TNN 2011/3/7552 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 3 in data 03.10.2011 tra la società xxxxxxxxxxxxxxxx (comodante) ed i signori yyyyyyyyyyyyyyyyyyy (comodataria).

Contratto di comodato n. TNR 2011/3/11952 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6 in data 25.10.2011 tra la società xxxxxxxx (comodante) e la società yy (comodataria) avente ad oggetto il piano primo del sub. 755 (attuale sub. 795). Il contratto è a tempo indeterminato.

Verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. dichiarazione allegata).

Comproprietari

- Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:	Valore dell'intero	= € 1.508.000,00
Occupato:	Valore	= € 1.350.000,00

LOTTO – Corpi A e B

(Appartamento + box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene come riscontrato nel corso del sopralluogo

In Comune di Milano, via Ernesto Rossi, 1 – appartamento posto ai piani primo e secondo costituito da soggiorno e bagno oltre antistante giardino al piano primo e cucina, sala da pranzo, due camere, bagno e ripostiglio oltre a due terrazzi al piano secondo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- XXXXXXXXXX - C.F. 09405190159 con sede in Milano proprietà per la quota di 1/1.
- Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestazione attuale:

- XXXXXXXXXXXXXX C.F. 09405190159 con sede in Milano proprietà 1/1.

dati identificativi: **fg. 542, part. 89, sub. 795**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 321 m², piano 1-2, rendita € 1.544,21, scheda catastale presentata in data 03.02.2022 Protocollo n. MI0035851.

Indirizzo: Via Ernesto Rossi, 1 – Milano.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

Storia catastale: il sub. 795 è stato originato giusta variazione della destinazione del 2 febbraio 2022 pratica n. MI 003585 da laboratorio ad abitazione, dalla soppressione del bene di cui al fg. 542, part. 89, sub. 784, cat. C/3, mq 289 a sua volta originato giusta variazione del 23 febbraio 2015 pratica n. MI0257756 per divisione e variazione di toponomastica dalla soppressione dei seguenti beni:

- Fg. 542, part. 89, sub. 755, cat. C/3, mq 312;
- Fg. 542, part. 89, sub. 716, cat. C/3, mq 367.

1.4. Coerenze

(da nord in senso orario)

La via Ernesto Rossi; la via Guintellino; altra proprietà; altra proprietà.

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

Nulla da segnalare.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene come riscontrato nel corso del sopralluogo

In Comune di Milano, via Guglielmo Guintellino, 26 – box posto al piano terra quale pertinenza del corpo A e a questo collegato mediante scala interna.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- XXXXXXXXXXXXXXX - C.F. 09405190159 con sede in Milano proprietà per la quota di 1/1.
- Eventuali comproprietari: nessuno.

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 4)

Intestazione attuale:

- XXXXXXXXXXXXXXX C.F. 09405190159 con sede in Milano proprietà 1/1.

dati identificativi: **fg. 542, part. 89, sub. 748**

dati classamento: categoria C/6, classe 8, consistenza m² 36, superficie catastale 40 m², piano T, rendita € 245,42, scheda catastale presentata in data 10.07.2007 Protocollo n. MI0645469.

Indirizzo: Via Guglielmo Guintellino, 26 – Milano.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

1.9. Coerenze

(da nord in senso orario)

Terrapieno; box sub. 749; corsello di manovra comune; vano scala interno.

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

Anche sull'atto di pignoramento così come sulla visura catastale è indicato il civico 26 ma nella realtà si accede dal civico 24.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano.

Fascia/zona: Periferica/Barona, Famagosta, Faenza.

La via Ernesto Rossi è una breve via compresa tra la via Guintellino e la via Parenzo, parallela al corso del Naviglio Grande a poche decine di metri dalla sponda sud di quest'ultimo.

Destinazione: la zona ha una connotazione urbanistica prevalentemente residenziale, secondariamente artigianale e commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche e civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Traffico modesto sulla via Rossi e sulla via Guintellino, con parcheggio libero sufficiente. Traffico intenso sulla via Ludovico il Moro.

Servizi offerti dalla zona: negozi, banche, uffici pubblici, ospedali, centri sportivi e giardini pubblici.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: sufficientemente collegata dai mezzi di superficie (tram n. 2 sulla via Ludovico il Moro). Le fermate Famagosta e Romolo della linea Verde (MM 2) sono a circa 2 km.

Collegamenti autostradali: la via Rossi e la via Guintellino distano circa 3 km dall'imbocco della tangenziale direzione A7.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico)

I beni in esame sono parte di un complesso edificato in data anteriore al 1° settembre

1967 che però ha subito modifiche successivamente oggetto di provvedimenti autorizzativi di cui si dirà nel capitolo 7. L'edificio è di 3 piani fuori terra.

- Struttura: c.a.
- Facciate: in intonaco tinto di colore rosso; condizioni: discrete in generale ma con rappezzamenti localizzati antiestetici.
- Accesso: portone pedonale ad anta singola posto sulla via Rossi a filo marciapiede in ferro e protetto da piccola tettoia.
- Scala interna: in metallo quella privata di collegamento tra piano primo e secondo; in c.a., rivestita in marmo quella interna di collegamento con il piano terra che apre direttamente sul box doppio di cui subalterno 748.
- Ascensore: non presente.
- Portineria: non presente.
- Condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato – fotografico)

CORPO A

L'abitazione è composta attualmente al piano primo da soggiorno, bagno, antibagno e antistante giardino e al piano secondo da cucina, sala da pranzo, due camere, bagno, ripostiglio oltre a due terrazzi. L'intero piano primo è attualmente attrezzato ed arredato ad uso ufficio.

- Esposizione: doppia esposizione, lati nord ed est, oltre ad una stanza con portafinestra esposta a sud.
- Pareti: tinteggiate in tutti i locali di colore chiaro; piastrelle in ceramica in cucina e nei bagni.
- Plafoni: intonaco tinteggiato di bianco.
- Pavimenti: in parquet.
- Infissi esterni: in alluminio con doppi vetri. Elementi oscuranti costituiti da veneziane esterne.
- Porta d'accesso: in analogia ai serramenti sul lato nord. Blindata in legno di collegamento con il sottostante box.
- Porte interne: ad anta unica in legno di colore bianco.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto elettrico: sottotraccia con quadretto d'utenza sulla parete sud del soggiorno; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee. Funzionante.
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante.
- Impianto termico: autonomo a pavimento con caldaia alimentata a metano.
- Acqua calda sanitaria: fornita dalla stessa caldaia.
- Servizi igienici: bagno cieco al piano primo con lavabo, wc, e bidet; bagno al piano secondo con lucernaio con lavabo, wc, doccia e bidet.
- Impianto di condizionamento: presente con pompa di calore per caldo/freddo con motori collocati sulla terrazza lato nord.
- Altezza dei locali: 2,70 m.

- Condizioni generali: ottime, recentemente ristrutturato.

CORPO B

Il box, posto al piano terra, è composto da un unico vano oltre piccolo disimpegno, ed è collegato da vano scala interno con l'appartamento di cui al corpo A.

- pareti: in cemento armato finteccato di bianco.
- pavimento: in battuto di cemento.
- porta di accesso: basculante in metallo con apertura radiocomandata.
- condizioni: buone.

2.4. Certificazioni energetiche

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 21.03.2023 non risulta effettuato l'attestato di prestazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6. Certificazione di idoneità statica

L'Amministratore ha riferito che il CIS non è presente (vedi dichiarazione allegata).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

In data 9 febbraio 2023 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza del custode giudiziario Avv. Giovanni Piazza. Al momento del sopralluogo le unità immobiliari erano utilizzate dall'esecutato e dalla sua famiglia, quanto al piano secondo e al box, e da personale della ditta "XXXXXXX srl" (comodataria della ditta YYYYY, comodante) quanto al piano primo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. di Milano 3 e 6, è stato accertato che sussistono due contratti di comodato ed un contratto di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa la società esecutata. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inviata in data 27.03.2023 in risposta all'istanza del sottoscritto.

In particolare risultano registrati i seguenti contratti:

CORPO A

- Contratto di locazione n. R1U 2008/3T/1589 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6 e risolto in data 19/03/2010.
- Contratto di comodato n. TNN 2011/3/7552 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 3 in data 03.10.2011 tra la società XXXXXX (comodante) ed i signori YYYYYYYYYYYYYY (comodataria).
- Contratto di comodato n. TNR 2011/3/11952 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6 in data 25.10.2011 tra la società XXXXXXXXXX (comodante) e la società YYYYYY (comodataria) avente ad oggetto il piano primo del sub. 755 (attuale sub. 795). Il contratto è a tempo indeterminato.

Si allegano i contratti citati.

CORPO B

Dalle medesime verifiche non risultano contratti inerenti il corpo B.
L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

4 PROVENIENZA (allegati. 3 e 4)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXX con sede in Milano C.F. 09405190159 per la quota di 1/1.

In forza di atto di trasformazione di società a rogito notaio yyyyyyy del 17.03.2010 n. 34376/14590 di rep., trascritto a Milano 1 in data 25.03.2010 ai nn. 10748/16906 con la quale riceveva dalla società yyyyyyy con sede in Milano il diritto di intera piena proprietà, sui beni in esame unitamente a quelli oggetto del medesimo pignoramento, oltre ad altri beni estranei alla presente procedura.

4.2. Precedenti proprietari

- 1) yyyyyyy con sede in Milano C.F. 09405190159 in forza di scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio xxxxxxx di Milano in data 22.04.2008 n. 32895/13604 di rep. trascritta a Milano 1 in data 24.04.2008 ai nn. 14686/24954 con la quale acquistava dalla società xxxxxxx con sede in Milano C.F. 07125830153 il diritto di intera piena proprietà sugli immobili oggetto della presente procedura.
- 2) yyyyyyy in forza dei seguenti titoli:
 - Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio xxxxxx di Milano in data 01.10.2004 n. 29212/11224 di rep. trascritto a Milano 1 in data 05.10.2004 ai nn. 48639/78963 con il quale veniva modificata la denominazione da xxxxxxx in yyyyyyy.
 - Atto di compravendita a rogito notaio xxxxxx di Milano in data 14.11.1991 n. 177735 di rep. trascritto a Milano 1 in data 16.01.1992 ai nn. 3222/4041 con il quale la società yyyyyy acquistava il terreno di cui al mappale 277.
 - Atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxx di Milano in data 14.11.1991 n. 177734/13261 di rep. trascritto a Milano 1 in data 27.11.1991 ai nn. 28489/42574 con il quale la società yyyyyy acquistava i terreni di cui ai mappali 82, 242 e 243.
 - Atto di compravendita a rogito notaio xxxxxx di Milano in data 02.05.1984 n. 35372/7160 di rep. trascritto a Milano 1 in data 18.05.1984 ai nn. 17028/22348 con il quale la società yyyyyyy acquistava i terreni di cui ai mappali 26, 88, 89 e 136.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti redatto dalla dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (CN), del 20.12.2022 implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni per nominativo e per immobile) alla data del 29.04.2023 e del 12.05.2023 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**

Nulla da segnalare.

Eventuali note: nulla da segnalare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria iscritta in data 24.04.2008 ai nn. 5434/24955 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio xxxxxxxx di Milano in data 22.04.2008 n. 32896/13605 di repertorio.

A favore di xxxxxxxx con sede in Milano c.f. 00715120150

Contro yyyyyyyyyy

Importo ipoteca € 2.400.000,00 di cui € 1.200.000,00 di capitale della durata di 15 anni.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili: Fg. 542, mapp. 89, sub 726 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 748 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 719 e mapp. 136, sub. 716 graffati (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 755 (cat. C/3) oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 02.07.2013 ai nn. 5242/34432 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Milano in data 18.02.2011 n. 11374/9579 di repertorio.

A favore di xxxxxxxx con sede in Milano c.f. 03961820960

Contro yyyyyyyyyy.

Importo complessivo € 303.057,96 di cui € 269.512,96 di capitale.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili: Fg. 542, mapp. 89, sub 726 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 748 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 755 (cat. C/3); Fg. 542, mapp. 89, sub 773 (cat. C/2); Fg. 542, mapp. 89, sub 774 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 775 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 778 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 782 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 722 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 723 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 724 (cat. C/6) oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 02.07.2013 ai nn. 5243/34433 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Milano in data 04.06.2013 n. 21779/17215 di repertorio.

A favore di xxxxxxxx con sede in Milano c.f. 03961820960

Contro yyyyyyyy

Importo complessivo € 380.681,23 di cui € 348.145,23 di capitale.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili: Fg. 542, mapp. 89, sub 726 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 748 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 755 (cat. C/3); Fg. 542, mapp. 89, sub 773 (cat. C/2); Fg. 542, mapp. 89, sub 774 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 775 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 778 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 782 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 722 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 723 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 724 (cat. C/6) oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 02.07.2013 ai nn. 5244/34434 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Milano in data 08.11.2012 n. 41496/10653 di repertorio.

A favore di xxxxxxxxxx con sede in Milano c.f. 03961820960

Contro yyyyyyyyyy

Importo complessivo € 261.149,94 di cui € 228.794,94 di capitale.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili: Fg. 542, mapp. 89, sub 726 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 748 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 755 (cat. C/3); Fg. 542, mapp. 89, sub 773 (cat. C/2); Fg. 542, mapp. 89, sub 774 (cat. C/6); Fg. 542, mapp.

89, sub 775 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 778 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 782 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 722 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 723 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 724 (cat. C/6) oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 20.10.2022 ai nn. 56177/80475.

A favore di xxxxxxxx con sede in Conegliano (TV) c.f. 04938320266

Contro yyyyyyy

Importo complessivo € 1.148.309,91 oltre interessi e spese.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili: Fg. 542, mapp. 89, sub 726 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 748 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 773 (cat. C/2); Fg. 542, mapp. 89, sub 774 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 775 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 778 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 782 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 795 (cat. A/3); Fg. 542, mapp. 136, sub 722 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 723 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 724 (cat. C/6).

- **Altre trascrizioni**

a) Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 13.10.2006 ai nn. 51402/85593.

A favore di COMUNE di MILANO

contro xxxxxxxxx

Riguardante i seguenti immobili della società yyyyyyyyyy.:

In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 137 cat. C (fabbricato in corso di costruzione);

Fg. 542, mapp. 136 cat. C (fabbricato in corso di costruzione);

Riguardante i seguenti immobili della società LAITO s.a.s.:

In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 277 cat. C (fabbricato in corso di costruzione);

Fg. 542, mapp. 82 cat. C (fabbricato in corso di costruzione);

Fg. 542, mapp. 242 cat. C (fabbricato in corso di costruzione);

Fg. 542, mapp. 243 cat. C (fabbricato in corso di costruzione).

b) Regolamento di condominio trascritto in data 01.08.2007 ai nn. 33655/60514.

A favore e contro:

xxxxxxxxxx.

YYYYYYY.

Riguardante i seguenti immobili della società xxxxxxxxxxxx:

In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 89, sub. 702 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 89, sub. 703 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 89, sub. 704 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 89, sub. 705 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 89, sub. 706 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 89, sub. 707 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 136, sub. 717 cat. E (ente comune);

Riguardante i seguenti immobili della società yyyyyyyyyy:

In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 137, sub. 704 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 137, sub. 705 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 136, sub. 706 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 136, sub. 711 cat. E (ente comune);

c) Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 17.03.2010 ai nn. 9404/14900.

A favore e contro

xxxxxxxxxx

Riguardante i seguenti immobili:

In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 89, sub 726 cat. C/6;

Fg. 542, mapp. 89, sub 748 cat. C/6;

Fg. 542, mapp. 89, sub 755 cat. C/3;

Fg. 542, mapp. 89, sub 767 e mapp. 136, sub 718 graffiati cat. C/6;

Fg. 542, mapp. 89, sub 768 cat. C/2.

d) Costituzione di vincolo trascritto in data 09.03.2011 ai nn. 9210/13938.

A favore di COMUNE di MILANO

contro xxxxxxxxxx

Riguardante i seguenti immobili:

In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 136 cat. EU are 2.00;

Fg. 542, mapp. 137 cat. T are 2.20;

Fg. 542, mapp. 291 sub. 1 cat. C/6.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da segnalare.

6 CONDOMINIO

I beni in esame fanno parte del Condominio di via Guglielmo Guintellino n. 24. Il condominio è attualmente amministrato dallo Studio xxxxxxxxxx. Sono state fornite le informazioni che seguono:

- copia del regolamento condominiale vigente che viene allegato alla presente relazione;
- millesimi di proprietà degli immobili pignorati: Corpo A 155,06; Corpo B 2,24 (vedi tabella millesimale allegata);
- periodo esercizio: 01.10.2022 – 30.09.2023.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le unità in oggetto sono indicate all'interno della documentazione condominiale rispettivamente con la sigla A9 per il Corpo A e A14 per il Corpo B e così riproposte nel prospetto riepilogativo redatto dal sottoscritto e qui allegato.

Spese medie ordinarie annue di gestione immobili:

Corpo A € 3.500,00

Corpo B € 180,00

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

Corpo A € 2.066,15.

Corpo B € 106,66.

Spese straordinarie già deliberate e scadute:

Corpo A € 4.880,12.

Corpo B € 70,50.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nulla da segnalare.

CIS: non presente.

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.

Osservazioni dell'esperto

L'ammontare delle spese straordinarie è stato fornito dall'Amministratore come importo complessivo di tutti i beni di proprietà della ditta Cerioli Impianti srl ed oggetto di procedura. Pertanto l'importo sopra indicato, relativo alle spese straordinarie dei presenti beni è stato ricavato rapportando i millesimi delle due unità in esame al totale dei millesimi di tutti i beni di proprietà.

1.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

1.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

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 originario sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto e qui allegata.

Successivamente, così come riportato sull'atto di vendita:

- per opere di ampliamento di capannone industriale esistente è stata rilasciata dal Comune di Milano la concessione in sanatoria per opere edilizie n. 9746 in data 10 aprile 1998 – atti nn. 356893.400/86;
- per la realizzazione di opere di ristrutturazione è stato rilasciato dal Comune di Milano permesso di costruire n. 6 in data 24.01.2006 – pratica n. 5747/2205, richiesto in data 6 giugno 2005 con istanza n. 5747/2005 – P.G. n. 553697000/2005;
- a seguito di domanda di condono edilizio presentata al Comune di Milano in data 12 marzo 2004 atti P.G. 279413/2004 è stato rilasciato dal Comune di Milano in data 31 ottobre 2007 permesso di costruire in sanatoria per opere edilizie n. 1548 – atti 279413.0/2004.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

- immobile soggetto a convenzione: all'art. 3 dell'atto di vendita qui allegato si richiama la convenzione stipulata con atto autentificato dal notaio Giuseppe Gasparini di Milano in data 30.07.2007 n. 32323/13250 di repertorio in cui è allegato il regolamento di condominio e sono precisate le parti comuni.
- immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: no
- elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: nessuno
- L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

2.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:

Il sottoscritto ha depositato in data 31.03.2023 a mezzo PEC istanza di accesso presso il portale del Comune di Milano e in data 07.04.2023 presso l'Ufficio Condono. In data 02.05.2023 ha ricevuto a mezzo PEC dal Comune di Milano lettera in cui veniva segnalato che gli atti richiesti risultano depositati presso l'archivio dell'Ufficio Condono al quale deve essere inoltrata nuova istanza di accesso agli atti. Il sottoscritto ha quindi provveduto in data 11.05.2023 ad inoltrare la suddetta istanza relativa alla concessione in sanatoria per opere edilizie n. 9746 in data 10 aprile 1998 – atti nn. 356893.400/86.

Osservazioni

Non è risultato disponibile sul sito del Comune di Milano il Certificato di Agibilità per l'immobile in esame che tuttavia potrà essere richiesto attraverso una specifica procedura attivabile direttamente dall'Amministratore di Condominio sul sito stesso.

7.2 Conformità edilizia:

Il sottoscritto, ad oggi non ha ancora ricevuto risposta alle istanze presentate per la verifica della regolarità edilizia; provvederà a depositare integrazione alla presente perizia non appena riceverà le informazioni richieste.

Si sospende pertanto il giudizio sulla **conformità** edilizia.

7.3 Conformità catastale

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

Si dichiara pertanto la conformità catastale.

8 CONSISTENZA**8.2 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
Abitazione piano primo	mq.	180,0	100%	180,0
Abitazione piano secondo	mq.	126,0	100%	126,0
Terrazzi fino a 20 mq	mq.	20,0	20%	4,0
Terrazzi oltre 20 mq	mq.	75,5	15%	11,3
Giardino fino a 100 mq	mq.	100,0	10%	10,0
Giardino oltre 100 mq	mq.	450,0	2%	9,0
				340,3
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	36,0	100%	36,0
				36,0

Il sottoscritto segnala la differenza di circa 20 m² tra la superficie catastale riportata nella visura (321 m²) e quella di calcolo esposta in tabella (340 m²) e precisa che quest'ultima è basata su misurazioni eseguite sul posto e sulla cartografia agli atti assumendo coefficienti di correzione usualmente impiegati nell'estimo.

9 STIMA

10.2 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 del bene.

Il valore dei beni come sopra definiti, 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.

10.3 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022
Zona D21 – Periferica – barona, Famagosta, Faenza
Abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale:
Valore mercato prezzo min. 2.150,00 €/m² - prezzo max. 3.300,00 €/m²
Abitazioni di tipo civile con stato conservativo ottimo:
Valore mercato prezzo min. 3.400,00 €/m² - prezzo max. 4.700,00 €/m²
Valore di locazione prezzo min. 7,5 / prezzo max. 11,5 Euro/mq x mese
Box:
Valore mercato prezzo min. 1.200,00 €/m² - prezzo max. 1.850,00 €/m²

- CAMERA COMMERCIO - MILANO
Periodo: 2° semestre 2022
Città - Settore sud – Comune di Milano
Zona: Barona, Famagosta
Abitazioni recenti:
valore di compravendita prezzo min. 2.800,00 €/m² - prezzo max. 3.400,00 €/m²
Box a corpo:
valore di compravendita prezzo min. 22.000,00 € - prezzo max. 31.000,00 € (equivalenti a €/m² 1.375 – 1.930)

- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:
Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Milano, nella zona in esame, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per abitazioni consimili per ubicazione ma non per stato conservativo che oscillano tra 3.000,00 e 6.500,00 €/m² per le abitazioni e tra 25.000,00 e 45.000,00 il valore a corpo dei box

10.4 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione (Corpo A)	A/3	340,3	€ 4.500,00	€ 1.531.350,00
Box (Corpo B)	C/6	36,0	€ 1.750,00	€ 63.000,00
				€ 1.594.350,00

10.5 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** € 1.594.350,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 79.717,50**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio: **-€ 7.123,45**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 1.507.509,05
arrotondato € 1.508.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 1.350.000,00

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 concesso in comodato d'uso a titolo gratuito e a tempo indeterminato.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate è stato accertato che sussistono dei contratti di comodato aventi ad oggetto l'immobile in esame e la società esecutata quale dante causa (vedi dichiarazione dell'Agenzia delle entrate del 17.01.2023).

Un congruo canone di locazione mensile risulterebbe pari a circa € 3.500,00.

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: 23/05/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Luigi Carretta

ALLEGATI

- 1) Copia planimetria catastale dell'abitazione sub. 795
- 2) Copia planimetria catastale del box pertinenziale sub. 748
- 3) Copia visura catastale abitazione Corpo A
- 4) Copia visura catastale box Corpo B
- 5) Copia estratto di mappa
- 6) Atto di provenienza
- 7) Dichiarazione Agenzia Entrate Milano 6
- 8) Ispezione ipotecaria del 12.05.2023 - Appartamento
- 9) Ispezione ipotecaria del 12.05.2023 - Box
- 10) Ispezione per nominativo del 29.04.2023
- 11) Annotazione n. 2762 per cancellazione parziale del 2012
- 12) Domanda Giudiziale n. 30187-22198 del 2013
- 13) Ipoteca Volontaria del 2016 nn. 59165-10277
- 14) Testo contratto di comodato nr TNN 7552-3 2011
- 15) Testo contratto di comodato nr TNR 11952-3 2011
- 16) Regolamento condominiale
- 17) Tabelle millesimali
- 18) Situazione versamenti condominiali
- 19) Prospetto riepilogativo spese condominiali redatto dal sottoscritto
- 20) Quotazioni Camera di Commercio
- 21) Quotazioni O.M.I. (Agenzia Entrate)
- 22) Fascicolo fotografico