

Tribunale di Milano

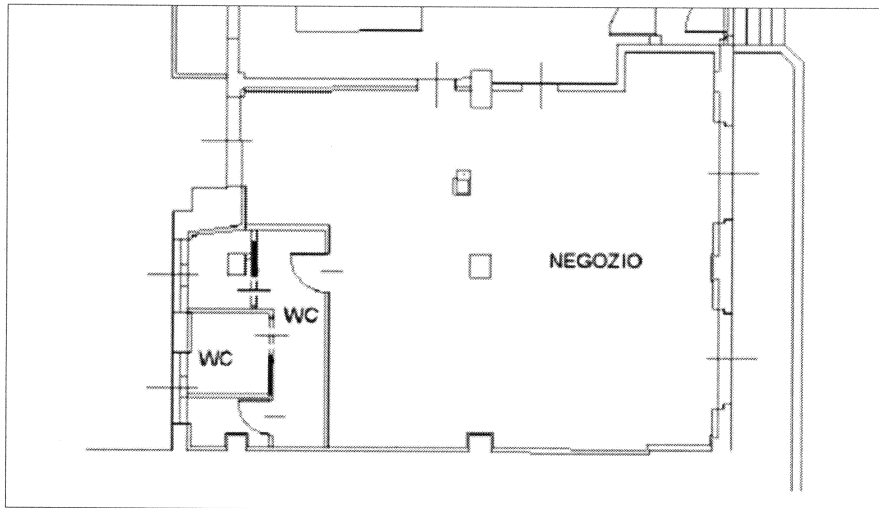
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 493/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via degli Umiliati, 8



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

Bene in Milano via degli Umiliati, 8 (accesso principale da via Carlo Parea, 19)

Categoria: **C/1** [negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio **565**, particella **171**, subalterno **724**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo, in stato di abbandono.

Contratti di locazione in essere

Contratto con durata dal 31/03/2018 al 30/03/2025 registrato in data 10/04/2018 al n. 3213 serie 3T a Milano 4. Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava in stato di abbandono.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 90.300,00

Piena proprietà – da occupato: € 67.725,50

Criticità da segnalare

-



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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana linea 3 fermata Rogoredo e stazione ferroviaria Rogoredo a circa 4 km.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 1 km dall'uscita della Tangenziale Est di Milano uscita Mecenate.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un fabbricato di sei piani fuori terra. L'accesso principale all'unità avviene dalla via Parea, 19. Vi è inoltre un accesso sul retro, al quale si può accedere sia dalla via Parea, attraversando il vano scale comune, sia dal cortile interno accedendo dal civico 8 di via degli Umiliati.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: porta a vetri su pubblica via;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: n.p. unità a piano rialzato;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

NEGOZIO

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via degli Umiliati, 8 (accesso principale da via Carlo Parea, 19) consistente in: negozio a piano terreno composto da: negozio, bagno disabili per il pubblico, retro composto da bagno per il personale, cucinino e disimpegno.

- esposizione: affaccio Nord e Sud;
- porta di accesso: porta a vetri inserita nella vetrina;
- infissi esterni: telaio in metallo a battente;
- sistema di oscuramento: nessuna. Vetrine protette da saracinesca metallica avvolgibile;
- porte interne: a battente scorrevoli;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in gres ceramico;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni e nel retro del negozio;
- plafoni: in intonaco e tinteggiatura. Si segnala la presenza di una controsoffittatura parzialmente demolita;



- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: emissione tramite radiatori e fan coil;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico e lavabo;
- condizioni generali: scarse.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Risulta registrato APE in data 29/05/2015 classe energetica F con consumo 59,32 kwh/mca.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Tutta la parte residenziale del fabbricato, composto di 7 piani fuori terra, è proprietà della Città Metropolitana di Milano. Si compone di alloggi presumibilmente da assegnare a categorie aventi diritto. Il bar in oggetto e l'attività adiacente hanno accesso diretto dall'esterno.

Alla data del sopralluogo non si reperiva nessuna targa né informazione in merito. Ad un'amministrazione condominiale. Lo scrivente ha scritto al competente ufficio della Città Metropolitana di Milano al fine di reperire eventuali informazioni.

In merito alla pertinenza del CIS, si riferisce inoltre quanto segue: Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 4963 del 20/06/2022 si disponeva il differimento dei termini per la presentazione del Certificato di Idoneità Statica, alla data di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale attualmente in itinere.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

L'accesso all'immobile avveniva congiuntamente al custode nominato e con l'ausilio di un fabbro. Alla data del sopralluogo, l'immobile appariva in stato di abbandono.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate richiedendo informazioni in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia inviava copia di due contratti: il primo, risolto in data 30/03/2018. Il secondo, ancora in essere avente durata dal 31/03/2018 al 30/03/2024 e rinnovo per altri 6 anni, registrato in data 10/04/2018 al n. 3213 serie 3T presso l'ufficio di Milano 4.

Tutto quanto sopra esposto, come risulta dalla documentazione fotografica, l'immobile risultava in stato di abbandono.

Si vedano **la lettera Agenzia delle Entrate e la copia contratto, all. 6 alla presente.**



- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Atto unilaterale di obbligo edilizio tra il Comune di [REDACTED] e [REDACTED] con sede in Milano c.f. [REDACTED] con scrittura privata autenticata dal Notaio Paolini Lucio del 27/09/2009 rep. 126789/14586 e trascritta a Milano 1 il 30/07/2009 ai nn., 42294/26505. Si veda la nota di trascrizione **all. 13** alla presente.

Infine, il **Regolamento di Condominio**, se contrattuale, l'acquisto implica l'accettazione dello stesso.

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

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data 17/04/2007 ai nn. 27962/6517 per concessione a garanzia di mutuo del 12/04/2007 rep. 59322/13872 Notaio Gallizia Alberto per € 500.000,00, capitale € 250.000,00.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] -

Proprietà 1/1

• Pignoramenti

Atto di pignoramento trascritto a Milano 1 in data 23/05/2014 ai nn. 25572/18984

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] -

Proprietà 1/1

Il sottoscritto ha reperito copia del provvedimento di estinzione in data 26/01/2016 **all. 12** alla presente.

Atto di pignoramento trascritto a Milano 1 in data 06/08/2023 ai nn. 39621/29768

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] -

Proprietà 1/1

• Altre trascrizioni

Nessuna che risulti trascritta

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 11**) e rispetto al certificato notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Tutta la parte residenziale del fabbricato, composto di 7 piani fuori terra, è proprietà della Città Metropolitana di Milano. Si compone di alloggi presumibilmente da assegnare a categorie aventi diritto. Il bar in oggetto e l'attività adiacente hanno accesso diretto dall'esterno.



Alla data del sopralluogo non si reperiva nessuna targa né informazione in merito ad un'amministrazione condominiale. Lo scrivente ha scritto al competente ufficio della Città Metropolitana di Milano che forniva i recapiti di un Amministratore. Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione condominiale le informazioni in merito a spese ed eventuali contenziosi.

A tutt'oggi l'Amministrazione non ha riscontrato la richiesta, il sottoscritto integrerà la presente qualora le informazioni venissero messe a disposizione.

6.1 Spese di gestione condominiale

n.d.

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 insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Milano come:

- ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – estratti copie atti consultati):

L'atto di provenienza riporta che la costruzione della consistenza urbana in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere richiedenti concessioni o autorizzazioni amministrative ad eccezione di:

- Licenza per opere edilizie in data 17/03/1972 n. 000175;
- Domanda di sanatoria in data 01/04/1986 prot. 129540
- D.I.A. in data 28/11/2001 PG 4395178/2001
- D.I.A. in data 15/12/2003 PG 894120/2003
- D.I.A. in data 22/06/2004 PG 660291/2004
- D.I.A. in data 30/12/2004 PG 1304340/2004

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano accesso agli atti di fabbrica. Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- Licenza per opere edilizie in data 12/11/1952 atti 154247/31694/52 per ampliamento e soprizzo di fabbricati esistenti
- - Licenza per opere edilizie in data 08/10/1958 atti 192962/39727/58 per costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra
- Licenza di occupazione in data 30/01/1964 n. 97
- Licenza di occupazione in data 29/10/1964 n. 645

Lo scrivente ha inoltre reperito copia di:

- D.I.A. in data 28/11/2001 PG 43796176/2001 per realizzazione di una RSA, poi ritirata;



- D.I.A. 5307/2003 per realizzazione di complesso residenziale e negozi;
 - D.I.A. in data 20/12/2004 PG 13804340/2004 variante essenziale alla precedente;
 - D.I.A. in data 31/10/2007 PG 957280/2007 che ha portato all'attuale distribuzione interna.
- Si veda l'**all. 10** alla presente.

Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato autorizzato con DIA in data 31/10/2007 PG 957280/2007 si è riscontrata una lievissima difformità nella posizione di una porzione di tavolato nella zona retro-negozio. Si rilevava inoltre la presenza di una controsoffittatura di abbassamento di parte del plafone, non indicata nelle planimetrie allegate alla pratica edilizia. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare la conformità alla pratica edilizia mediante la rimozione della porzione di tavolato e la rimozione della controsoffittatura. Questa si presenta peraltro in stato di degrado, per cui la rimozione si ritiene comunque necessaria. Dei costi di rimozione e smaltimento si terrà conto nella valutazione economica del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha estratto copia della richiesta del certificato di agibilità in data 22/02/2008 PG 168078/2008.

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, datata 2005, si sono riscontrate difformità nella distribuzione interna. La planimetria catastale non risulta aggiornata rispetto all'ultima pratica edilizia presentata nel 2007.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata. Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata 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:

8.1.1 Negozio

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
Negozio	mq.	115,7	100%	115,7
		115,7		115,7
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 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 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2023 – Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA
Negozi: prezzo min. 1.300 €/mq prezzo max. 2.300€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2023
Zona: Città - Settore EST – Salomone-Bonfadini
Negozi: prezzo min. 1.150 €/mq max. 1.400 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del bene pignorato, valutato come libero, si stima in: €100.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	115,7	€ 864,15	€ 100.000,00
			TOTALE	€ 100.000,00

Totale LOTTO UNICO € 100.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 100.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: aggiornamento catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 700,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: rimozione controsoffitto, verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 4.000,00
	€ 90.300,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 90.300,00
--	--------------------

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 67.725,00
--	--------------------

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.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Il prezzo di mercato per la locazione di un negozio di queste dimensioni, in questa zona risulta mediamente tra 700€ e 1.500 € mensili.

Pertanto, nel caso in oggetto, il canone di €1.550,00 mensili risulta congruo.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 15 dicembre 2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale C1
- all. 3.** visura storica catastale C1
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** pianta da rilievo metrico
- all. 6.** comunicazione Agenzia delle Entrate e copia contratto
- all. 7.** certificato notarile
- all. 8.** titolo di provenienza
- all. 9.** richiesta amministratore condominio
- all. 10.** copie atti di fabbrica reperiti
- all. 11.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 12.** estinzione precedente pignoramento
- all. 13.** nota trascrizione atto obbligo
- all. 14.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 15.** copia privacy della perizia

