

Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 936/2022

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via Padova 58



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Padova 58

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 234, particella 45, subalterno 702

Corpo B

Beni in Milano via Padova 58

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 234, particella 45, subalterno 703

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal sig.

Corpo B: al sopralluogo occupato dal sig.

Contratti di locazione in essere

E' stata inoltrata l'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione Provinciale di Milano 1, ma alla data attuale, nonostante i solleciti via PEC e telefonici, non è ancora pervenuta alcuna risposta.

La sottoscritta provvederà ad un'integrazione, non appena riceverà comunicazioni in merito.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 90.000,00

da occupato: € 76.500,00



LOTTO 1.

(Negozio e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Padova 58, negozio posto al piano terra con accesso su strada e dal cortile interno del fabbricato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
nato i il , C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a:

, proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 234, particella 45, subalterno 702**

dati classamento: Categoria C1, Classe 6, Consistenza 37 mq., Superficie catastale 37 mq.,
Rendita Euro 1.265,01

indirizzo: via Padova 58 – Milano (MI); piano T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 18/05/2022 Pratica n. MI0187299 in atti dal 19/05/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 187299.1/2022)

Annotazioni:

- Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 234, Particella 45, Subalterno 2)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 06/11/1991 Pratica n. MI0809700 in atti dal 03/12/2004 CONVALIDA PER MIGL.IDENT.CANTINA (n.112172.1/1991)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

1.4 Coerenze.

Del negozio:

proprietà di terzi, cortile comune, androne d'ingresso, Via Padova.

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

Nessuna.

Corpo B

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Padova 58, cantina posta al piano primo interrato con accesso dal cortile interno del fabbricato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

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



nato il , C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a , proprietà 1/1

dati identificativi: Foglio 234, particella 45, subalterno 703

dati classamento: Categoria C2, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie catastale 12 mq.,
Rendita Euro 11,16

indirizzo: via Padova 58 – Milano (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 18/05/2022 Pratica n. MI0187299 in atti dal 19/05/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 187299.1/2022)

Annotazioni:

- Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 234, Particella 45, Subalterno 2)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 06/11/1991 Pratica n. MI0809701 in atti dal 03/12/2004 CONVALIDA PER MIGL.IDENT.CANTINA (n.112172.1/1991)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

1.4 Coerenze.

Della cantina: proprietà di terzi, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi, Via Padova.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A e B.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO, Milano (MI) posto a nord-est del centro cittadino.

Fascia/zona: periferica.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (Niguarda) (buono), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (scarso); edifici di culto (discreto); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 56 – 174 (autobus) entro 500 m.; fermata MM1 Pasteur entro 500 m.; fermata MM2 Loreto entro 1 Km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità del raccordo tangenziale A51.



La zona è interessata da un piano di riqualificazione (approvato con delibera del 2018) che prevede il rifacimento della carreggiata e dei marciapiedi, con realizzazione di nuove piazzette di quartiere e da nuove piantumazioni di verde urbano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 5 piani fuori terra e un piano seminterrato costruito anteriormente al 1967.

Si tratta di un fabbricato che affaccia direttamente su via Padova.

- struttura: muratura in mattoni pieni; copertura a falde rivestita in tegole marsigliesi.
- facciate: intonacate e tinteggiate, con marcapiano e cornici in cemento; balconi e portefinestre con parapetti in ferro lavorato;
- accesso principale edificio su strada: portone carrabile in legno con apertura manuale e portoncino pedonale;
- scale condominiali in cemento;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo A e B.

Negoziato posto al piano terra di due locali oltre servizi.

Cantina posta al piano primo interrato.

Negoziato.

- esposizione: doppia verso nord-ovest, con accesso sulla via Padova, e verso sud-est, con accesso dal cortile interno.
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni e in cucina fino ad un'altezza di circa 2,00 m.; tracce di infiltrazioni nei plafoni dei bagni, in fase di ripristino e ritinteggiatura;
- pavimenti: in ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in alluminio verniciato con vetrocamera singola, e saracinesca in ferro sul fronte strada.
- porta d'accesso: portoncino in legno per l'accesso dal cortile interno;
- porte interne: in legno a battente e in legno scorrevole;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo ad aria (si riferisce non funzionante a seguito dell'infiltrazione);
- servizi igienici: attrezzato con lavabo e water;
- produzione acqua calda: caldaia autonoma elettrica;
- altezza dei locali: circa 3.70 m. nel locale principale, e circa 2.46 m. nei bagni e nel disimpegno in cui il plafone risulta ribassato;
- condizioni generali del negozio: condizioni discrete.

Cantina:

- porta d'accesso: cancelletto con sbarre in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate e con mattoni a vista;
- plafone: volta in mattoni a vista;
- altezza dei locali: altezza max. circa 1.80 m.; altezza min. circa 1.25 m..



- condizioni generali della cantina: condizioni sufficienti/discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità presente sul sito del CENED.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas.

Da verificare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/01/2023, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dall'esecutato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

E' stata inoltrata l'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 1, ma alla data attuale, nonostante i solleciti via PEC e telefonici, non è ancora pervenuta alcuna risposta.

La sottoscritta provvederà ad un'integrazione, non appena riceverà comunicazioni in merito. (Allegato 5).

4. PROVENIENZA (Allegato 6)

4.1 Attuali proprietari.

piena proprietà per la quota di 1/1.

in forza di atto di rinuncia a cura del notaio _____ di Milano in data 15/05/2018, numero di repertorio 54579/7788, trascritto a Milano 1 in data 23/05/2018, ai numeri 41159/29034, da potere di

_____, piena proprietà per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni.

_____, piena proprietà per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni.

in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di Milano in data 11/09/2002, numero di repertorio 218791, trascritto a Milano 1 in data 18/09/2002, ai numeri 57446/35156.

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Ante ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 03/04/1996 al 11/09/2002:
piena proprietà per la quota di 1/1



in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a cura del notaio _____ di
Milano in data 03/04/1996, numero di repertorio 90661/8958, trascritto a Milano 1 in data
19/04/1996, ai numeri 14121/10777.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa _____ notaio in
alla data del 14/10/2022, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle
verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister –
Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza
restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7)) alla data del 17/01/2023 si evince
che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Nessuna
- Misure penali:
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di
abitazione del coniuge superstite ecc.:
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuna

Per quanto è stato possibile visionare.

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

– Iscrizioni.

Corpo A

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/09/2002 a
cura del notaio _____ di _____ numero di repertorio 218792, a carico di
_____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e a carico di
_____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in favore di

- Comunicazione n. 5598 del 02/08/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta
in data 31/07/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 02/09/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007
- Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca legale derivante da 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 N.602 del 29/03/2007
emesso da _____ con sede a _____, numero di repertorio 5216/68, trascritto a
Milano 1 in data 12/04/2007, ai numeri 26407/6110, a carico di
_____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in favore di
con sede a _____

- ANNOTAZIONE presentata il 23/07/2020 Servizio di P.I. di MILANO 1, Reg. Part. n. 8968
Reg. Gen. n. 49067 - Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Ipoteca legale derivante da 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 N.602 del 05/08/2010
emesso da _____ con sede a _____, numero di repertorio 142065/68, trascritto
a Milano 1 in data 10/08/2010, ai numeri 50453/11398, a carico di
_____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in favore di
con sede a _____

- ANNOTAZIONE presentata il 16/11/2022 Servizio di P.I. di MILANO 1, Reg. Part. n. 9797
Reg. Gen. n. 88164 - Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE



– **Pignoramenti.**

Corpo A

Pignoramento del 06/08/2022 numero di repertorio 20455, trascritto a Milano 1 in data 07/10/2022, ai numeri 76944/53636, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di _____

– **Altre trascrizioni.**

Atto di rinuncia del 23/05/2018 a cura del notaio _____ di Milano, numero di repertorio 54579/7788, trascritto a Milano 1 in data 15/05/2018, ai numeri 41159/29034, a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato da _____ con sede in Milano – _____, che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8)
Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 126,00
Tipo di riscaldamento: riscaldamento autonomo

6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2022 e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 2.150 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: Euro 4.600 circa
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione ordinaria 2022 - saldo a debito Euro 3.950,00 circa
 - consuntivo gestione straordinaria 2022 - saldo a debito Euro 4.600,00 circa
- Cause in corso: nessuna.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.

Nessuno, limitatamente ai dati forniti

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Sì, per quanto riguarda il Sub. 702.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/1967 (i documenti visionati sono datati 1949).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21) –



Nuclei storici esterni (Art. 23).

Attualmente, dal punto di vista urbanistico, l'immobile risulta ricompreso nella fascia di rispetto dei tracciati stradali storici e zone sensibili (Aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo – Art. 66).

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 9)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso il Municipio 2:

- Numero pratica: 18059/2019 Prot. n. 231268/19 del 24/05/2019
Intestazione:
Tipo pratica: Cila zonale
Per lavori: opere interne
Oggetto: modifiche interne

A seguito della richiesta di accesso per gli atti di fabbrica dello stabile inoltrata agli uffici preposti del Comune di Milano in data 15/01/2023, è stato fissato l'appuntamento per visionare le pratiche reperite in data 15/02/2023, in occasione del quale sono state mostrate solo le pratiche relative al sopralzo dell'edificio.

Su richiesta della sottoscritta sono ancora in corso le ricerche per le pratiche originarie di costruzione dello stabile.

In particolare sono state visionate le seguenti pratiche:

- Numero pratica: 33669 Prot. 169437 del 14/10/1969
Intestazione:
Tipo pratica: permesso
Per lavori: costruzione sopralzo ad uso abitazione

7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite, in particolare la Cila del 2019, sono rispondenti allo stato dei luoghi, ad eccezione della rimozione della porta tra la cucina e il locale con accesso dal cortile, che va ripristinata.

I costi da sostenere, tra materiali e manodopera sono di circa 500 Euro.

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi corrisponde alla pianta catastale depositata a seguito della Cila del 2019, ad eccezione della rimozione della porta tra la cucina e il locale con accesso dal cortile, che va ripristinata.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.



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/a 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	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Negozi	50,00	100%	50,00
cantina	25,00	20%	5,00
	75,00		55,00
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2022 – zona D36 – Milano - periferica/ Maggiolina/ Parco Trotter/ Leoncavallo
 - quotazioni da Euro 1.400 a Euro 2.500 al mq. per i negozi in stato normale
- Requot
Periodo: 2023, zona periferica Maggiolina/ Parco Trotter/ Leoncavallo - via Padova 58 - Milano
valore di compravendita prezzo min. € 1.090/ prezzo max. € 1.250 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
Periodo: 2023, zona periferica Maggiolina/ Parco Trotter/ Leoncavallo - via Padova 58 - Milano
valore di compravendita prezzo min. € 1.232 / prezzo max. € 1.812 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari:
quotazioni di vendita prezzo min. € 2.500/ prezzo max. € 3.100 (Euro/mq) (nella via e nelle vicinanze)
- Aste giudiziarie
Periodo: 2022, in zona
valore di compravendita prezzo min. € 1.750/ prezzo max. € 1.850 (Euro/mq)



9.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Negozi con cantina	C1/C2	55,00	1.800,00	99.000,00
Valore complessivo dell'intero			TOTALE	99.000,00

9.3 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.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	99.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.950,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	500,00
Spese condominiali insolite nel biennio (arrotondate)	4.300,00
<u>Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u></u>	90.000,00
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u></u>	76.500,00

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 DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità edilizie/catastali.

Il sottoscritto architetto 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.



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 18/02/2023

l'esperto nominato,

12. ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.
4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperite.

