

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1000/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)-

Viale Monza 101



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in: Milano (MI) viale Monza 101

Categoria: C1 [Negozzi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 197, particella 144, subalterno 4,

**Corpo B**

Beni in: Milano (MI) viale Monza 101

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 197, particella 146, subalterno 716,

**Stato occupativo**

Corpo A: occupato dall'esecutata

Corpo B: occupato dall'esecutata

**Contratti di locazione in essere**

NESSUNO come comunicato dall'Agenzia delle Entrate di Milano 3 con mail del 17/01/2024 (vedi ALL. 6)

**Comproprietari**

NESSUNO

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **€. 56.000,00 (cinquantaseimila,00)**

da occupato: **Non occupato**

**LOTTO 001**

**(Negozio + cantina)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

L'unità immobiliare, oggetto di procedura, ubicata in Comune di Milano in viale Monza 101, è un piccolo negozio, sprovvisto di bagno interno.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'androne e dalla vetrina con affaccio su strada.



## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nata in Camerun il 28/07/1968, C.F. [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

## 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

[REDACTED] nata in Camerun il 28/07/1968, C.F. [REDACTED].

Per la quota di piena proprietà di 1/1

dati identificativi: **foglio 197, particella 144 sub. 4**

dati classamento: **Categoria C/1 – Classe 6 – Consistenza 15 mq. - Superficie catastale mq. 21 – Rendita Euro 547,03**

Indirizzo: Viale Monza 101, piano T

Dati derivanti da: Atto del 16/12/2020 Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede Milano (MI) Repertorio n. 97294 – COMPRAVENDITA Nota Presentata con Modello Unico n. 56229.1/2020.

## 1.4. Coerenze da nord in senso orario

Negozi:

passo carraio, Viale Monza, negozio sub 3 su due lati

## 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 viale Monza 101, cantina al piano interrato con accesso dalla scala B che si apre sul cortile interno.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nata in Camerun il 28/07/1968, C.F. [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

NESSUNO



**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (All. 2)**

Intestati:

██████████ nata in Camerun il 28/07/1968, C.F. ██████████

Per la quota di piena proprietà di 1/1

dati identificativi: **foglio 197, particella 144 sub. 716**

dati classamento: **Categoria C/2 – Classe 10 – Consistenza 4 mq. – Superficie catastale mq. 6, Rendita Euro 16,53**

Indirizzo: Viale Monza 101, piano S1

Dati derivanti da: Atto del 16/12/2020 Pubblico Ufficiale ██████████ sede Milano (MI) Repertorio n. 97294 – COMPRAVENDITA Nota Presentata con Modello Unico n. 56229.1/2020.

**1.4. Coerenze da nord in senso orario**

cantina:

cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, vano scala comune, cortile comune.

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

NESSUNA

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Viale Monza è un'importante zona radiale di Milano. Ha origine da Piazzale Loreto e si dirige verso nord/nord-est attraverso i quartieri milanesi di Turro, Gorla e Precotto, terminando al confine con Sesto San Giovanni.

La via è ottimamente servita con il resto della città grazie alla sua vicinanza a più fermate della metropolitana DELLA Linea 1 e alla sua vicinanza con la Stazione Centrale.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere residenziale, caratterizzato da residenze dei primi del Novecento con corti interne o da edifici signorili edificati tra gli anni Venti e Trenta.

Lungo la via a doppio senso di marcia sono presenti pochi parcheggi.

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

Codice zona: D36

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è ben servita dai servizi di prima necessità.

**2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)**

Il fabbricato, dove si trova il negozio oggetto di procedura, è un edificio dei primi del Novecento con cortile interno che è stato oggetto di ristrutturazione. Sulla facciata



esterna sono presenti alcune zone con distacco di intonaco.

La facciata interna invece si presenta in migliore stato conservativo.

Al piano terra sono presenti dei negozi.

L'accesso all'edificio avviene da Viale Monza 101, tramite cancello carraio e pedonale che immette nell'androne e successivamente al cortile interno.

- struttura: muratura portante;
- facciate: rivestite in intonaco
- copertura: a doppia falda
- accesso allo stabile: dall'androne
- ascensore: non presente;
- portineria: presente solo alla mattina;

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

Il negozio è posto al piano terra del fabbricato ed è composto da un solo locale. All'interno dell'unità immobiliare non è presente un servizio igienico. Fino a qualche mese fa, come riferito dalla ██████████, era presente un servizio igienico comune nel cortile. Attualmente l'area del bagno è stata dedicata alla collocazione di un ascensore esterno con accesso dal cortile, ancora non ultimato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia dalla porta che si affaccia nell'androne che dalla vetrina con affaccio su Viale Monza.

Il negozio, come accertato nel corso del sopralluogo, è corrispondente a quanto rilevato nella planimetria catastale del 09/09/2020.

L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di manutenzione all'interno.

#### Corpo A:

##### Negozi:

- **esposizione:** singola su strada;
- **pareti:** normalmente tinteggiate;
- **pavimenti:** in gres porcellanato in buono stato di conservazione;
- **Vetrina su strada:** in alluminio con doppio vetro a battente;
- **Protezione esterna:** serranda in alluminio;
- **porta d'accesso:** blindata a battente in legno sull'androne;
- **imp. citofonico:** non presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. termico:** pompa di calore;
- **impianto di condizionamento:** presente;
- **impianto di allarme:** presente
- **altezza dei locali:** H. m. 4,00 e ribassamento H. 2,20;

#### Corpo B:

##### Cantina:

E' accessibile dalla scala B che si apre nel cortile.

- **pareti:** al grezzo intonacate;



- **pavimento:** in cemento;
- **porta di accesso:** in legno a battente;

## 2.4 Breve descrizione della zona

Viale Monza è un'importante zona radiale di Milano. Ha origine da Piazzale Loreto e si dirige verso nord/nord-est attraverso i quartieri milanesi di Turro, Gorla e Precotto, terminando al confine con Sesto San Giovanni.

La via è ottimamente servita con il resto della città grazie alla sua vicinanza a più fermate della metropolitana 1 e alla sua vicinanza con la Stazione Centrale.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere residenziale, caratterizzato da residenze dei primi del Novecento con corti interne o da edifici signorili edificati tra gli anni Venti e Trenta.

Lungo la via a doppio senso di marcia sono presenti pochi parcheggi.

Servizi offerti dalla zona: la zona è ben servita dai servizi di prima necessità.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico risulta essere stato registrato un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 15146032186/20 in data 09/11/2020 con validità fino al 09/11/2030 (vedi ALL. 9).

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dalla proprietà.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Per l'immobile di Viale Monza 99-101 è stato rilasciato il Certificato di Idoneità Statica in data 01/06/2021 con esito positivo ma con prescrizioni. La validità del certificato ha durata di due anni, estensibile a quindici al superamento delle prescrizioni. (vedi ALL. 10)

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/02/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie all'esecutata, si è rilevato che il negozio è occupato dalla ██████████.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUNO come comunicato dall'Agenzia delle Entrate di Milano 3 con mail del 17/01/2024 (vedi ALL. 6)

# 4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

## 4.1 Attuali proprietari

██████████ nata in Camerun il 28/07/1968, C.F. ██████████.



Piena Proprietà per la quota di **1/1**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Milano del 16/12/2020, rep. 97294/25512, trascritto a Milano l 22/12/2020 ai nn. [REDACTED].

Gli immobili siti a Milano in Viale Monza, censiti al foglio 197, particella 144, sub 4 (negozi) e al foglio 197, particella 146, sub 716 (cantina) erano pervenuti alla stessa da [REDACTED]

dal **22/12/2020** ad **oggi**

#### 4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

[REDACTED] nato a Ravenna il 10/04/1965, C. F. [REDACTED]

Diritto di piena Proprietà per **1/1**

In forza di atto di compravendita del Notaio [REDACTED] di Milano del 02/05/2011, rep. n. 12991/4472, trascritto a Milano l 17/05/2011 ai nn. [REDACTED], relativamente alle unità immobiliari censite al catasto Terreni di Milano al foglio 197, particella 144, sub 4 (negozi) e al foglio 197, particella 146, sub 716 (cantina) da [REDACTED].

dal **17/05/2011** al **16/12/2020**

[REDACTED] nata a Milano (MI) 16/01/1941 – C.F. [REDACTED]

Diritto di piena Proprietà per **1/2**

[REDACTED] nata a Milano (MI) il 01/01/1976 – C.F. ZMESLL76A41F205Y

Diritto di piena Proprietà per **1/2**

In forza di atto di successione presentato all'Ufficio del Registro di Milano il 14/12/2000 e trascritto a Milano l 04/09/2008 ai nn. 61036/40901 da [REDACTED] deceduto il 05/02/1998.

dal **05/02/1998** al **02/05/2011**

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile del 20/11/2023 del Notaio [REDACTED], implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 29/01/2024 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**



NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

**5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**• **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il **07/03/2023** ai nn. [REDACTED] a Milano 1 derivante da sentenza di condanna per atto Giudiziario del 01/02/2023 n. 619

a favore [REDACTED] con sede in Milano c.f. 05282800969 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

contro [REDACTED] nata in Camerun il 28/07/1968 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca €. 88.000,00 di cui €. 88.000,00 di capitale.

Grava sulle unità immobiliari site a Milano in Viale Monza 101 censite al foglio 197, particella 144, sub 4 (negozi) e al foglio 197, particella 146, sub 716 (cantina).

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto il **30/10/2023** ai nn. [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/10/2023 rep. n. 25956, emesso dal Tribunale di Milano contro [REDACTED] nata in Camerun il 28/07/1968 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in Milano C.F. 05282800969.

Grava sulle unità immobiliari site a Milano in Viale Monza 101 censite al foglio 197, particella 144, sub 4 (negozi) e al foglio 197, particella 146, sub 716 (cantina).

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

**5.3 Eventuali note/osservazioni**

NESSUNA

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrativo Ruzzon della Dott.ssa Lidia Katia Ruzzon con sede in Milano (MI) in Via C. Stazio 11 – mail: info@studioruzzon.it

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 13/02/2024 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di proprietà generali negozi e cantina: **8,831/1.000,00**

**6.1 Spese di gestione condominiale**

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione negozi: circa **€. 450,00**

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



€. **915,00.**

Il saldo totale delle spese insolte alla data del 22/02/2024 ammonta ad un totale per l'appartamento di circa €. **915,00**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

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 insolte 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

SI

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Nuclei storici esterni (art. 15,6)**.

**ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile: Tessuti compatti a cortina.**

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

Nessuna

### 7.2 Certificato di agibilità:

Certificato di Agibilità n. **458**, in atti n. **88087/7709/1940** rilasciato in data **04/09/1940**. (vedi ALLEGATO 8)

### 7.3 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare, come accertato nel corso del sopralluogo **è conforme** a quanto indicata nella planimetria catastale.

### 7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo il negozio **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 09/09/2020.



## 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	21,6	100%	21,6
cantina	mq.	6,6	25%	1,7
		<b>28,2</b>		<b>23,3</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**Arrotondati a mq. 23,00**

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di 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.

### 9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice zona: D36

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per i negozi con stato conservativo normale da **1.650** euro/mq. a **3.000** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Settore NORD: Turro - Precotto

valore di compravendita per negozi - prezzo min. **1.500** / prezzo max. **2.800** (Euro/mq.)



Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche esterne discrete e che il negozio a piano terra si presenta in ottimo stato di manutenzione ma che non è fornito di servizio igienico interno, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€. 2.600,00 /mq.**

La superficie della cantina è stata sommata a quella del negozio. Infatti anche se ha un subalterno diverso, è da considerarsi pertinenza del negozio.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C1	23,0	€ 2.600,00	€ 59.800,00
				<b>€ 59.800,00</b>

### 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.



• VALORE LOTTO 001	€ 59.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.990,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 915,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 55895
<b>arrotondato</b>	<b>€ 56.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 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 forfetario 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

**NON LOCATO**

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

**PIGNORATO PER INTERO**

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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 li: 23/02/2024

l'Esperto Nominato

**Arch. Emanuela di Tocco**

**ALLEGATI APPARTAMENTO E POSTO AUTO**

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visure Storiche, Planimetrie catastali e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico negozio
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Risposta Agenzia delle Entrate
- 7) Estratto conto condominiale e Regolamento Condominiale
- 8) Certificato di Agibilità
- 9) Facsimile Attestato di Prestazione Energetica
- 10) Certificato di Idoneità Statica

