

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG.448/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira STELLA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare commerciale in Milano

Corso Lodi 59



Dott geom. Flavia Balestri
Via Bartolini 1820155 Milano
Cell. +39 348 2643447

e-mail: balestri.flavia@gmail.com - pec: flavia.balestri@geopec.it
albo Geometri n. 8099, albo CTU Tribunale Milano 13022

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Corso Lodi 59

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 556particella 13 subalterno 5

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da

che vi esercita l'attività di fiorsita

Contratti di locazione in essere

SI contratto 22/1/2018-DPMI1 UT MILANO 5

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 97.000

da occupato: € 77.000

LOTTO001

(Negozio con sottostante magazzino)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Corso Lodi n. 59, negozio a piano terra con sottostante magazzino attualmente destinato ad attività di fiorista. Esercizio commerciale gestito da locatario come meglio in seguito dettagliato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:(all. 01)

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 556 part. 13 sub. 5**

dati classamento:

Rendita: Euro 1.272,55

Zona censuaria 2,

Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 32 mq

Foglio 556 Particella 13 Subalterno 5

Indirizzo: CORSO LODI n. 59 Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale: 44 mq

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/08/2018 Pratica n. MI0327578 in atti dal 02/08/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 111488.1/2018) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 08/04/1963, prot. n.24850

1.4. Coerenze

Del negozio da N in senso orario: proprietà di terzi su tre lati, corso Lodi

Del magazzino piano interrato d N in senso orario: proprietà di terzi, corridoio condominiale, proprietà di terzi, terrapieno sotto Corso Lodi

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

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: D16 periferica Tito Livio/Tertulliano/ Longanesi

Destinazione: Residenziale e Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili/negozi di prossimità

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di prossimità e supermercati (buona), farmacie (buona), uffici postali e servizi al cittadino (buona), luoghi di culto (buona)

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 350 mt fermata Piazzale Lodi MM

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km raccordo Autostrada del Sole (San Donato Milanese)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 02)

Il negozio fa parte di un corpo di fabbrica a "stecca" inserito nell'insediamento edilizio composto da n. 9 stabili a destinazione abitativa e negozi sul fronte del marciapiede.

Corpo di fabbrica ad un piano alla base di edificio di nove piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestimento in clinker recentemente oggetto di manutenzione straordinaria bonus 110%;
- accesso: porta del negozio a vetrina;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne(all. 02)

Negozi attualmente destinato a fiorista posto al piano terreno con accesso dall'ampio marciapiede di Corso Lodi, composto da zona principale di vendita, retro bottega con bagno e locale adibito a conservazione dei fiori e delle piante (fresco), un magazzino al piano interrato collegato tramite una botola al negozio.

Corpo A:

Negozi:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta;
- pavimenti: in marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in ferro e vetro la vetrina con inserito accesso pedonale; in legno le due finestre del bagno e del retro bottega verso cortile interno;
- porta d'accesso magazzino interrato: in ferro;
- imp. elettrico: sotto traccia;

- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler ad accumulo;
- servizio igienico: attrezzato con tazza,
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa (altezza controsoffitto);
- condizioni generali dell'unità commerciale: scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona semi periferica Municipio 4 del Comune di Milano a Sud Est del territorio milanese. Prossimità allo snodo autostradale dell'Autostrada del Sole di San Donato Milanese.

Zona ben servita da mezzi pubblici sia di superficie che della metropolitana milanese oltre alla stazione ferroviaria di Milano Rogoredo a circa 2 km di distanza.

Nella zona sono presenti servizi di ogni genere: scuole di vari livelli, supermercati e negozi, palestre, piscine e luoghi di culto, parchi pubblici, biblioteche rionali.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 03):

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'Amministrazione Fornaroli ha dichiarato che, essendo stato fatto collaudo cementi armati, il CIS dovrà essere eseguito entro la fine del 2024.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/11/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla Custode Giudiziaria Avv. Esmeralda Merenda si è rinvenuto il sig. _____ che ha dichiarato di occuparli con regolare contratto di locazione **(all. 04)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato con interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate che ha fornito la relativa documentazione **(all. 04)**:

contratto 22/1/2018-DPMI1 UT MILANO - tra il locatore
e il conduttore , canone di locazione € 10.800 annui oltre a spese
condominiali anticipate per € 1.400.

nato a MILANO (MI) il dal
16/03/2002 al 21/02/2005 Diritto di: Proprietà per **1/30**
nato a TORINO (TO) il dal
16/03/2002 al 21/02/2005 Diritto di: Proprietà per **1/30**
nato a MILANO (MI) il dal
16/03/2002 al 21/02/2005 Diritto di: Proprietà per **1/30**
nata a MILANO (MI) il dal
16/03/2002 al 21/02/2005 Diritto di: Proprietà per **2/30**
nata a GENOVA (GE) il dal
16/03/2002 al 21/02/2005 Diritto di: Proprietà per **2/30**

In virtù di:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/03/2002 - IN SUCCESSIONE DI
Voltura n. . Trascrit-
to a Milano 1 il 17/08/2005 ai nn. Registro generale n.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 06)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Paolo Emilio Pasolini Notaio in Monserrato alla data del 15/06/2023 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 nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 06)**) alla data del 31/05/2024 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:

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

- **Iscrizioni**

[Ipoteca volontaria](#)

/

[Ipoteca giudiziale](#)

ISCRIZIONE del 21/11/2022 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio
DIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

IPOTECA GIU-

Ipoteca legale

/

• **Pignoramenti (all. 07)**

Pignoramento

TRASCRIZIONE del 29/05/2023 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 11173 del 06/05/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Relativamente all'unità negoziale Foglio 556 Particella 13 Subalterno 5 Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/1

• **Altre trascrizioni**

/

5.3. Eventuali note/osservazioni

/

6 CONDOMINIO

L'immobile (**condominio**) è amministrato dallo Studio Fornaroli con sede in Milano Corso Lodi
83 (tel. 02/87389917) che ha fornito le informazione che seguono (**all. 08**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile - facente parte del fabbricato D - pignorato:

29,50 (condominio)

Esiste un supercondominio per la gestione parti comuni e fabbricati DEF (riscaldamento)
amministrato da studio Franco Piacentini sas Via Eggenio Brizi 5 Milano (tel. 02 83417688) che
ha fornito le informazione che seguono (**all. 09**)

3,3925 (supercondominio)

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile (**supercondominio
amministrato da studio Franco Piacentini sas**) e che le somme sono state arrotondate.

Condominio Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024 € 1000

Supercondominio Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 740

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

€ 9.909,81

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

€ 4.020,95

Eventuali spese straordinarie

Condominio:

eseguita importante ristrutturazione con superbonus a seguito della quale residua un debito a favore del Supercondominio di € 2.655,00

Supercondominio:

eseguita importante ristrutturazione con superbonus a seguito della quale residua un debito a favore del Supercondominio di € 5.133,66

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 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

/

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si (solo al locale commerciale piano terreno)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 10)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in "Tessuto urbano di recente formazione" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

/

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

- Pratica edilizia PGn. 269318 Edilizia Privata n. 39555 del 22/12/1961
- Pratica edilizia PG n. 73735 Edilizia Privata n. 14099 del 18/02/1965

- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: sì, agibilità PG 162045/06 del 03/03/2006 rilasciata a sig. Cattaneo (Amministratore)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità commerciale risultava conforme.

In particolare si sono esaminate le tavole grafiche allegate alla pratica PG n. 73735 Edilizia Privata n. 14099 del 18/02/1965 riscontrando la sovrapposibilità dello stato di fatto con le tavole presenti nel fascicolo.

Non è stato possibile estrapolare dal fascicolo le copie della documentazione durante l'accesso in quanto, dal 15 aprile 2024, non è più consentito di professionisti fotografare i documenti. La richiesta delle copie va fatta al personale dell'archivio e il rilascio delle copie non è immediato, ma richiede una tempistica che non avrebbe consentito alla sottoscritta di relazionare compiutamente e depositare la perizia in vista dell'udienza.

Tuttavia, non essendo stata riscontrata difformità, la sottoscritta ha ritenuto non necessaria la richiesta di copie.

7.3. Conformità catastale (all. 12)

Al sopralluogo l'unità commerciale risultava conforme fatta eccezione per la botola di collegamento tra negozio e magazzino sottostante, non graficamente rappresentata nella planimetria catastale.

Sanabile con presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati € 1.000

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.	35,1	100%	35,1
magazzino int.	mq.	23,5	30%	7,0
		58,6		42,1
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della 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) – 2° semestre 2023 – zona D16 – Periferica/Tito Livio/Tertulliano Longanesi che dà quotazioni da 2000 a 3800

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: D16 – Periferica/Tito Livio/Tertulliano Longanesi

Valore mercato prezzo min. 2000 / prezzo max. 3800 (Euro/mq)

Valore di locazione non indicati

PiuPrezzi CAMERA DI COMMERCIO MILANO/MONZA BRIANZA/LODI

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Milano Settore Est

valore di compravendita prezzo min. 1450 / prezzo max. 2600 (Euro/mq)

valore di locazione (negozi in vie commerciali) prezzo min. 100 / prezzo max. 150 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

valore di compravendita prezzo min. 2750 prezzo max. 2980 (Euro/mq)

valore di locazione immobili simili 600/700 Euro/mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi con magazzino int.	C1	42,1	€ 3.000,00	€ 126.300,00
				€ 126.300,00

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	€ 126.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 119.985,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 1.000,00
Spese condominiali insolute: condominio	€ 12.564,00
supercondominio	€ 9.154,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 97.267,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati	€ 77.000,00

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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione attuale è di € 10.800 €/annui e risulta al di sopra dei valori medi di locazione.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

/

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto dott. geom. Flavia Balestri 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: 03/06/2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Visura storica
- 2) Elaborato fotografico
- 3) Interrogazione APE negativa
- 4) Contratto di locazione
- 5) Sentenza e trascrizione accettazione eredità
- 6) Formalità-trascrizioni/iscrizioni
- 7) Trascrizione pignoramento
- 8) Documenti Condominio
- 9) Documenti Supercondominio
- 10) Estratti del PGT
- 11) Documenti Comune (richiesta)
- 12) Planimetria catastale