

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1099/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo PURICELLI**

(ex Dott.ssa Simona Caterbi)

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via delle Forze Armate, 399



Milano – Via delle Forze Armate, 399

Perito estimatore Arch. Barbara Bedogni
Iscrizione n.° 8675
Viale Cassala, 34 – 20143 Milano
info@arcadstudio.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via delle Forze Armate, 399

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 416, particella 12, subalterno 702

graffato particella 13, subalterno 702

particella 15, subalterno 704

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla *****

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 134.000,00

da occupato: non ricorre il caso

Servizi offerti dalla zona: Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado

Principali collegamenti pubblici: di superficie fermate autobus tra i 200 mt. e i 300 mt.

Collegamento alla rete autostradale: nelle vicinanze Tangenziale EST di Milano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato già presente nelle antiche mappe del Comune di Baggio e chiaramente distinguibile in una mappa reperita all'Archivio Storico Civico datata 1855-1857

- struttura: mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: serramento in alluminio e vetro e ampio portone in legno;
- condizioni generali dello stabile: fatiscenti;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità commerciale h. 3.50 metri, posta al piano terra, composta da due locali non direttamente comunicanti ma costituenti la stessa unità; nel locale affacciante sulla Via delle Forze Armate (mappale 12 sub 702) si svolge l'attività commerciale; ha l'accesso da una vetrina sulla Via Forze Armate ed un'uscita secondaria nell'area di pertinenza (mappale 15 sub 704); da questa area si accede alla seconda porzione (mappale 13 sub 702) che prevede un'entrata principale dal cortile comune con accesso dal portone sulla Via forze Armate(mappale 14 cortile comune ad altre unità).

Nella zona del mappale 12 sub 702 è presente un accesso al piano inferiore, tramite una botola, dove hanno sede i contatori dell'acqua di proprietà comune ad altre unità abitative alle quali è garantito l'accesso in caso di necessità.

Nel mappale 12 sub 702 è anche presente un servizio igienico con altezza di cm. 240 e sopra sono presenti dei vani ripostiglio a vista.

Corpo A:

Attività commerciale (negozi):

- esposizione: doppia;
- pareti: nel mappale 12 sub 702 le pareti sono intonacate e tinteggiate con parti in mattoni rustici a vista, il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica fino all'altezza di cm. 100; nel mappale 13 sub 702 le pareti sono in parte intonacate nelle nuove partizioni e al rustico (mattoni preesistenti) nelle parti non interessate dai lavori.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutto il mappale 12 sub 702; nel mappale 13 sub 702 tutta la pavimentazione è al rustico
- infissi esterni: nel mappale 12 sub 702 la vetrina d'ingresso è in alluminio con vetri e porta ingresso, le finestre sono in legno con doppio vetro e il serramento verso l'area pertinenziale (mappale 15 sub 704) è in alluminio con doppio vetro; nel mappale 13 sub 702 le porte d'ingresso (una sul mappale 14 ed una sull'area privata mappale 15) sono portoncini blindati mentre i serramenti sono quelli originali in ferro e vetro;
- porte interne: l'unica porta interna è quella del bagno ed è in legno tamburato;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia anche per la produzione di ACS, termosifoni;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: presente solo nel mappale 12 sub 702;

- altezza dei locali: fino a mt. 3.50 sotto trave e fino a mt. 3.70 sopra trave;
- condizioni generali : mappale 12 sub 702 sufficienti; mappale 13 sub 702 i locali sono allo stato rustico con parti di opere edilizie iniziate e non finite,

2.4. Certificazioni energetiche (all. 6):

Il mappale 12 sub 702 risulta censito al catasto energetico al n. 1514600406519 del 18/02/2019 classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 450,99 kWh/m²a

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato il 07/02/2022, ed è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode Giudiziario Avvocato Paola Murru.

Al momento attuale i locali di proprietà della Società ***** S.r.l. P.IVA ***** sono occupati dalla ***** c.f. ***** P. IVA *****. Il signor ***** ha dichiarato di occupare i locali con la propria attività avente ***** L'occupazione è senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato in seguito alla mia richiesta del 11/01/2022 presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate di Milano 2 e l'Ufficio Territoriale 6 di Milano e la risposta pervenuta dall'Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo in data 31/01/2022 (all. 2):

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

***** s.r.l. - proprietà per la quota di 1/1 dal 18/07/2008

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. De Gregori Andrea in data 18/07/2008 rep nn. 19981/5160 trascritto a Milano 1 in data 06/08/2008 ai nn. 49710/30308 da ***** s.r.l.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà della Società ***** S.r.l. con sede in ***** cod. fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano ***** , R.E.A. n.° ***** pervenuto in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Milano emesso in n data 20/03/2007 cron. N.° 747 rep. 623, registrato a Milano il 20/03/2007 al n.° 8583 serie 4° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 21/06/2007 ai nn.° 46110/25381 dal signor *****
- Al signor ***** pervenne con atto di successione in morte da ***** (il cognome potrebbe essere sbagliato potrebbe essere *****) nata a ***** il ***** e deceduta il ***** , presentata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 24/05/1978 al numero 2737 volume 79, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 03/03/1981 ai nn.° 8571/7095 di formalità.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Sergio Cappelli. Notaio in Bisignano (CS) alla data del 22/10/2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 22/02/2022 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 iscritta il 06/08/2008 ai nn. 49711/10969 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio De Gregorio Andrea in data 18/07/2008 rep. 19982/5161

a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158

contro ***** s.r.l.

Importo ipoteca € 456.000,00 di cui € 228.000,00 di capitale con durata del vincolo di 10 anni

Grava sugli immobili identificati al NCEU foglio 416 part. 12 sub 702 con graffati part. 13 sub 702 e part. 15 sub 704

Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta il 05/10/2017 ai nn. 69795/12423 derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 04/10/2017 rep. 10659/6817

a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002 contro ***** Srl.

Importo ipoteca € 329.413,88 di cui € 164.706,94 di capitale.

Grava sugli immobili identificati al NCEU foglio 416 part. 12 sub 702 con graffati part. 13 sub 702 e part. 15 sub 704

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/09/2021 rep. 14338 trascritto il 19/10/2021 ai nn. 81295/56447 contro ***** Srl per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Intesa Sanpaolo Sp.A. con sede in Torino c.f. 00799960158

Grava sugli immobili identificati al NCEU foglio 416 part. 12 sub 702 con graffati part. 13 sub 702 e part. 15 sub 704

6 CONDOMINIO

L'immobile non ha amministrazione non essendo costituito un condominio.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risultava già presente nelle mappe catastali dell'ex Comune di Baggio del 1855 e del 1897 visionate all'Archivio Storico di Milano. Attualmente è azzonato nel vigente PGT del Comune di Milano in zona TUC – NAF ove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico non è assoggettato a vincoli conservativi.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

- Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Edilizia del Comune di Milano non risulta presente documentazione relativa agli atti di fabbrica
- Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Edilizia del Comune di Milano non risulta presente documentazione relativa a modifiche effettuate nel decennio 2005/2015
- Essendo un edificio di vetusta costruzione, già presente nelle mappe storiche risalenti al 1855 e 1897 del Comune di Baggio, non è presente il certificato Agibilità/Abitabilità

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme all'unico documento reperibile ovvero la scheda catastale. Per avere un maggior riscontro ho reperito presso l'Archivio del Tribunale di Milano la perizia eseguita nel 2002 dal CTU ***** a seguito della precedente Procedura esecutiva RGE 39398+41628 G.E. Dr. Ferraiuolo Andrea alla quale si trovava allegata la scheda catastale risalente al 28/12/1939.

Dal controllo tra le due schede appare evidente la non mutabilità nel tempo dello stato dei luoghi pertanto le non conformità riscontrate in sede di sopralluogo sono in parte da sanare, per le opere sanabili, e la demolizione con ripristino per le difformità che danno luogo ad aumento di volumetria.

Gli abusi sanabili con pratica in sanatoria per modifiche interne - modifiche di facciata - frazionamento da presentare agli Uffici del Comune di Milano consistono in:

- Modifica della dimensione della vetrina ingresso del negozio
- Inserimento di locale bagno con sovrastante ripostiglio in quota nel mappale 12
- Chiusura di una finestra nel mappale 13 affacciante su altra U.I.U. ad ovest
- Formazione di nuovo locale nel mappale 13
- Chiusura di varco porta di collegamento tra il mappale 13 ed il mappale 12
- Inserimento della botola di accesso al piano sottostante

Gli abusi NON sanabili consistono in:

- Spostamento della parete nel mappale 12, verso l'area di proprietà, mappale 15, con conseguente aumento di volumetria.

Questo abuso non essendo sanabile in quanto costituisce aumento di volumetria lorda di pavimento, ai fini della regolarità edilizia l'attuale serramento deve essere rimosso e deve essere ripristinata la parete nello stato riportato nella scheda catastale del 1939 uguale alla scheda catastale del 2008 allegata alla compravendita

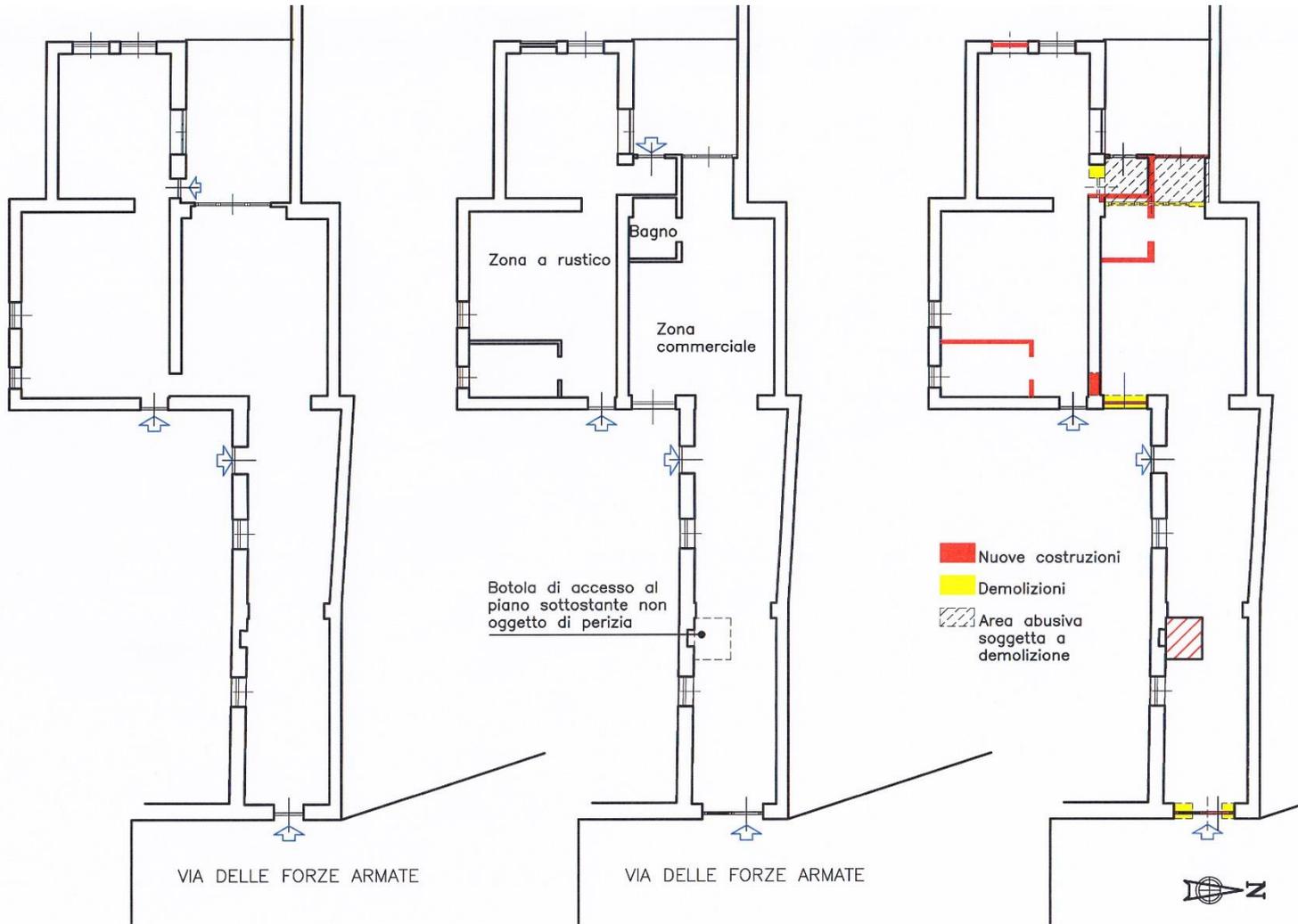
Costi stimati: **€. 8.000,00**

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme alla planimetria catastale reperita in banca dati dell'Agenzia delle Entrate in data 11/01/2022.

Le difformità saranno regolarizzate nella nuova scheda catastale che sarà redatta a seguito della presentazione della pratica comunale in sanatoria:

Costi stimati: **€. 1.000,00**



STATO SCHEDA CATASTALE 2008

STATO DEI LUOGHI

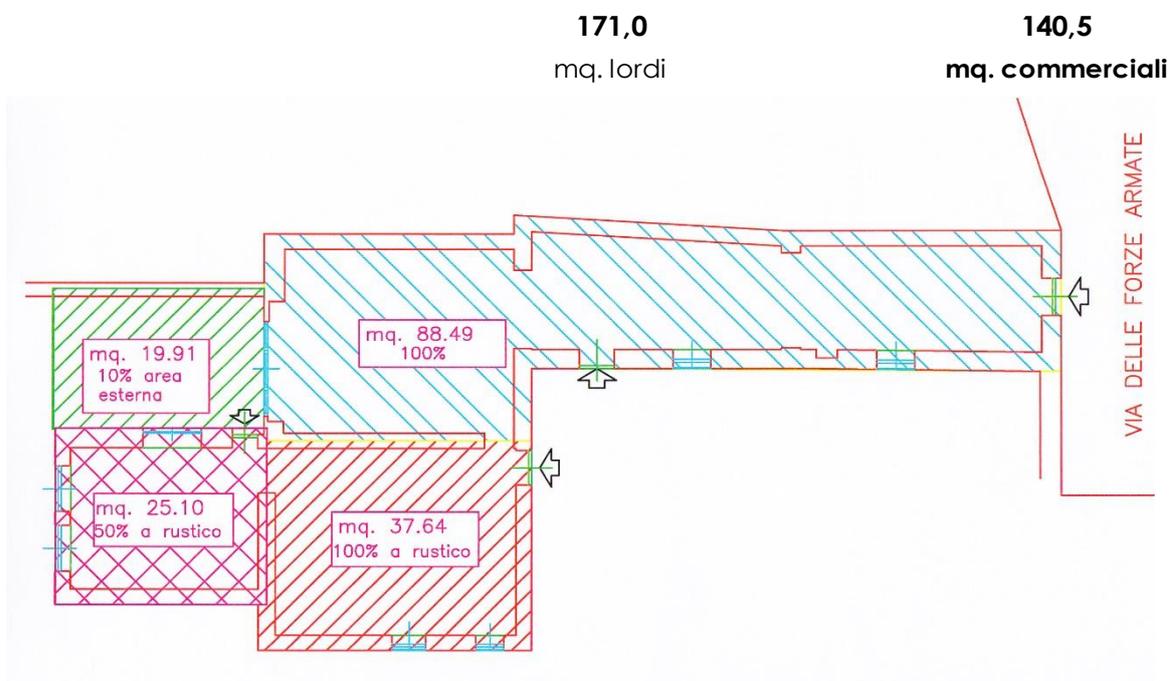
COMPARATIVA

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 dalla 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.	88,0	100%	88,0
negozio a rustico	mq.	38,0	100%	38,0
retro negozio a rustico	mq.	25,0	50%	12,5
area esterna	mq.	20,0	10%	2,0



9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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

- Valori relativi all'**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Codice zona: E5

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 800 / prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

- Valori relativi al **Borsino Immobiliare del Comune di Milano**

Periodo: Marzo 2022

Zona: BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

valore di compravendita prezzo min. 672 / prezzo max. 1.021 (Euro/mq)

- Valori relativi alla **Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi**

Periodo: Listino 1 del 2021

Zona: Città di Milano settore OVEST - BAGGIO, Q. ROMANO

valore di compravendita prezzo min. 850 / prezzo max. 1.300 (Euro/mq)

Immobili analoghi venduti nel periodo:

COMPARABILE 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 14/04/2021

Fonte d'informazione: Soluzioni immobiliari di Paolo Pinnavaria

Indirizzo: Via Francesco Rismondo

Descrizione: negozio ad una luce su strada con ingresso anche dal retro e magazzino sottostante collegato con scala esterna. Mq. 63,00

Stato: buono/abitabile

Prezzo richiesto: €. 85.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 76.500,00 pari a €/mq. 1.214,00

COMPARABILE 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 15/10/2020

Fonte d'informazione: Keller Immobiliare

Indirizzo: Via delle Forze Armate 380

Descrizione: Baggio vecchia in vendita ex pizzeria storica con due vetrine, due forni a legna, bagni per disabili, cucina e cantina. Mq. 171,00

Stato: ottimo/ristrutturato

Prezzo richiesto: €. 295.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 265.500,00 pari a €/mq. 1.553,00

COMPARABILE 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 02/12/2021

Fonte d'informazione: Affiliato Tecnocasa: IMPREGEST SAS

Indirizzo: Via Gianella

Descrizione: negozio in vendita a tre luci con uscita sul retro cucina attrezzata, doppi servizi, cantina, due canne fumarie indipendenti. Mq. 90,00

Stato: buono/abitabile

Prezzo richiesto: €. 160.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 144.000,00 pari a €/mq. 1.600,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C1	88	€ 1.200,00	€ 105.600,00
Negozio a rustico	C1	38	€ 850,00	€ 32.300,00
Retro negozio a rustico	C1	12,5	€ 850,00	€ 10.625,00
Area esterna	C1	2,0	€ 1.200,00	€ 2.400,00
				€ 150.925,00

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** € 150.925,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 7.546,25**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 9.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 134.378,75
arrotondato € **134.000,00**

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 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Abuso edilizio non sanabile che richiede il ripristino dello stato catastale identificato nelle planimetrie del 1939 e 2008.

Il sottoscritto Arch.Barbara Bedogni dichiara di depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di aver inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica.

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: 08/04/2022

l'Esperto Nominato

Arch. BARBARA BEDOGNI
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675


ALLEGATI

- 1) Documenti Catastali (pag. 5)
- 2) Risposta Agenzia delle Entrate per la richiesta di contratti d'affitto (pag. 2)
- 3) Documenti Conservatoria (pag. 10)
- 4) Atto di Provenienza (pag. 4)
- 5) Documentazione Comunale (pag. 6)
- 6) Attestato Prestazione Energetica (pag. 5)
- 7) Bollettini e Comparabili (pag. 6)
- 8) Documentazione Fotografica (n.° 24 foto pag. 4)
- 9) Visura Camerale *****
- 10) Evidenza di invio al Creditore Procedente ed all'Esecutato