

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 1054/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Angelini**

Custode: avv. Giovanni Antonio Santoro



RELAZIONE DI STIMA

(Composta da n°2 Tomi con numerazione da 1 a 2)

TOMO 01 di 02

LOTTO 01: Unità immobiliare ad uso commerciale, con ammezzato, vano di cantina e diritto di uso non esclusivo del ripiano esterno al piano ammezzato, in Milano in via Pietro Custodi n.3

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Lanzzone n°39

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO DELLA PROCEDURA

LOTTO 01: unità commerciale in Milano Via Custodi 3

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 523 - P.IIa 390 - Sub. 8 - Cat. C/1 (negozi e botteghe);

LOTTO 02: autorimessa in Milano Via Custodi 3

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 523 - P.IIa 390 - Sub. 123 - Cat. C/6 (autorimesse);

INDICE SINTETICO DEL LOTTO 01

Dati Catastali

Beni in Milano alla via Pietro Custodi n.3

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 523 - P.IIa 390 - Sub. 8 - Cat. C/1 (negozi e botteghe);

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato

Contratti di locazione in essere

Contratto registrato prima del pignoramento

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 279.000,00

da occupato: € 209.000,00

ALLEGATI

L01 - 01) Rilievo fotografico, planimetrie

L01 - 02) Documentazione catastale

L01 - 03) Elenco complessivo delle formalità

L01 - 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

L01 - 05) Atto di provenienza

L01 - 06) Titoli edilizi

L01 - 07) Comunicazioni del Condominio

L01 - 08) Regolamento di Condominio

L01 - 09) Verbali di sopralluogo

LOTTO 01
(Negozio con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Milano alla via Pietro Custodi n.3, unità immobiliare ad uso commerciale sita al piano terreno, scala D, composta da un locale e bagno con soprastante soppalco sito al piano ammezzato, collegato da scala propria interna con diritto di uso del ripiano esterno al piano ammezzato unitamente al sub.7 e pertinente vano di cantina sito al piano secondo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento aravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** degli immobili, a carico di:

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestazione:

Catasto Fabbricati:

- **Fg. 523 - P.lla 390 - Sub. 8** - Z.C. 2; Cat. C/1; Classe: 10; consistenza: 61 mq.; superficie catastale totale: 96 mq.; rendita: €. 3818,27 - *Indirizzo:* VIA PIETRO CUSTODI n. 3 piano: T-S2 scala: D.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2014 protocollo n. MI0399122 in atti dal 11/08/2014 (n. 102967.1/2014); VARIAZIONE del 16/06/1997 in atti dal 16/06/1997 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 343955.1/1997); COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 690/1990).

1.4. Coerenze

Dei locali al piano terreno: in contorno da notte in senso orario: portico condominiale, atrio comune, corridoio comune, accesso ed atrio comuni della scala E;

Del locale al piano ammezzato: in contorno da notte in senso orario: piazza condominiale, ripiano di uso esclusivo comune ai subalterni 7 ed 8 del mappale 390, vuoto sul locale al piano terra e ripiano di uso esclusivo al subalterno 9 del mappale 390;

Del vano cantina: in contorno da notte in senso orario: corridoio comune, cantina in N.C.E.U. al mappale 390/19, corridoio comune e cantina in N.C.E.U. al mappale 390/7;

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

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, con alta densità abitativa.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è centrale e ben dotata di servizi di ogni tipo.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie. Nel raggio di circa 100 metri vi sono varie fermate di linee bus e tram urbane.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il lotto oggetto di vendita fa parte di un più ampio complesso edilizio, realizzato nei primi anni '90 del secolo scorso, composto da una bella corte comune quadrangolare, prospiciente sulla via Custodi, incorniciata su tre lati da un corposo edificio multi piano, che si sviluppa con sagoma a ferro di cavallo. La corte comune centrale, nonché le superfici porticate circostanti la corte stessa, sono gravate di Servitù perpetua di uso pubblico in superficie a favore del Comune di Milano, come riportato anche nel Regolamento di Condominio.

Il complesso edilizio presenta strutture portanti con telai di calcestruzzo armato e solai latero cementizi, si compone di 7 piani fuori terra, visibili dalla strada, oltre 2 piani interrati in cui vi sono le autorimesse. Al piano terreno, a diretto contatto con la corte centrale, vi sono i locali commerciali, disposti su due livelli.

Il fabbricato presenta finiture di tipo signorile ed è dotato del servizio di portineria.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da una porzione immobiliare ad uso commerciale, sita al piano terreno, presso la scala D, con accesso diretto dalla corte comune. L'unità è disposta su due livelli, al piano terreno si trova un ambiente fluido principale dotato di doppia altezza, oltre ad un locale più piccolo ricavato con tramezzi vetriati, ed un bagno con antibagno; mediante una scala a chiocciola si accede al livello ammezzato, in cui vi è un ulteriore ambiente soppalcato, chiuso su tre lati ed affacciato sullo spazio principale sottostante mediante un parapetto. L'unità commerciale gode anche dell'uso esclusivo, in comune con un'altra unità dello stesso fabbricato, di un ballatoio esterno sito al piano ammezzato, accessibile dalla scala D.

In fine, vi è anche una cantina di pertinenza, presso la scala A, associata all'unità commerciale. La cantina è sita al piano secondo interrato, raggiungibile con ascensore.

Porzione commerciale:

- esposizione: verso Nord l'ambiente principale, verso Ovest il bagno;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno ed antibagno fino ad h porta;
- pavimenti: in piastrelle di tipo graniglia nei locali principali, in gres porcellanato di scelta commerciale nel bagno ed anti bagno;
- infissi esterni: ampie vetrine di alluminio;
- porta d'accesso: serramento a due ante battenti integrato nelle vetrine di alluminio;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: in parte sottotraccia ed in parte in canaline fuori traccia;

- imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: autonomo con ventilconvettori ed acqua calda sanitaria con caldaia installata sulla parete del bagno;
 - imp. condizionamento: con split interni e unità esterna;
 - servizi igienici: dotato di lavabo e vaso igienico;
 - altezza dei locali: variabile da circa m. 5,05 a circa 2,35 per l'effetto del soppalco.
 - cantina: di comodo accesso, delimitata con pareti in blocchetti di calcestruzzo a vista e porta in lamiera metallica zincata; la pavimentazione è in piastrelle di scelta commerciale. Le pareti della cantina hanno altezza fino alla porta e non raggiungono il soffitto. Pertanto, al di sopra delle pareti, la cantina non è delimitata.
- Condizioni generali del lotto di vendita: buone.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica inerente ai beni compresi nel Lotto di vendita.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti e nemmeno i documenti delle caldaie.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non necessario.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato da una società terza, che esibiva un contratto di locazione registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche svolte presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta che l'immobile è oggetto del contratto di locazione:

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

per atto di compravendita del **28/03/2006** Numero

NOTA: dal succitato atto di compravendita si evince quanto segue:

“- che il progetto per la realizzazione del complesso immobiliare di cui sono parte le unità sopra descritte è stato redatto in attuazione della convenzione stipulata tra il Comune di Milano e Gianfranco Franchini n. 108947 di repertorio, registrato a Milano il 3.8.1987, Atti pubblici al n. 03220, trascritto a Milano 1 in data 13.8.1987 ai n.ri 39991/27867 per l'attuazione dell'unità di intervento di via Pietro Custodi n. 3 del piano di recupero relativo all'area compresa tra le vie Custodi, Col di Lana, Col Moschin e Giovenale;

- che " stipulando la succitata convenzione con il Comune di Milano ha contratto inderogabili obblighi validi per sé, successori ed aventi causa e tra l'altro servitù di uso pubblico per porzione di area nonché per portici e passaggi disciplinandone uso e manutenzione;"

4.2. Precedenti proprietari

Alla società quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del **16/04/2004** Numero di repertorio

Alla società l'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **30/08/2022** 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**

Dall'atto di provenienza innanzi citato (atto di compravendita del 28/03/2006 Numero di repertorio

si evince quanto segue:

“- che il progetto per la realizzazione del complesso immobiliare di cui sono parte le unità sopra descritte è stato redatto in attuazione della convenzione stipulata tra il Comune di Milano e la "

per l'attuazione dell'unità di intervento di via Pietro Custodi n. 3 del piano di recupero relativo all'area compresa tra le vie Custodi, Col di Lana, Col Moschin e Giovenale;

- che la " stipulando la succitata convenzione con il Comune di Milano ha contratto inderogabili obblighi validi per sè, successori ed aventi causa e tra l'altro servitù di uso pubblico per porzione di area nonché per portici e passaggi disciplinandone uso e manutenzione".

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

1) Ipoteca volontaria i

2) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

- **Pignoramenti**

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Via Custodi 3 Milano, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio o, che ha fornito le informazioni che seguono.

- Consuntivo esercizio 2019 (dal 01-01-2019 al 31-01-2019) € 1.354,81
- Consuntivo esercizio 2020 (dal 01-01-2020 al 31-01-2020) € 1.232,08

- Posizione debitoria complessiva della proprietà nei confronti del Condominio al 04/05/2022 = €3.196,98
- Non è stata comunicata l'esistenza di spese straordinarie già deliberate
- Esistenza di eventuali altri supercondomini e relativi contatti degli Amministratori: Nessuno
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: non necessario.
- E' in corso una vertenza legale tra il Condominio ed uno dei proprietari per cambio di destinazione d'uso immobile contrario al regolamento contrattuale.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

La corte comune centrale, nonché le superfici porticate circostanti la corte stessa, sono gravate di Servitù perpetua di uso pubblico in superficie a favore del Comune di Milano, come riportato anche nel Regolamento di Condominio.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare fu assistita dal titolo edilizio Concessione n° 277 del 14/03/1988 e successive varianti e fu dotata di Certificato di Abitabilità n° 535.01 del 28/06/2001.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggiata:

- a) Certificato di Abitabilità n° 535.01 del 28/06/2001;
- b) Concessione Edilizia n°1560 del 22/11/1990;
- c) Concessione Edilizia n°1928 del 28/12/1988;
- d) Concessione Edilizia n°277 del 14/03/1988.

7.1. Conformità edilizia:

Dalla consultazione del Fascicolo edilizio svolta presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano è stato possibile constatare che al titolo edilizio più recente, di cui al punto b) che precede, risultano allegate le tavole dei due piani interrati, ma non quelle dei piani terra ed ammezzato. Pertanto, con riferimento ai piani terra ed ammezzato, il titolo edilizio più recente è quello di cui al punto c) che precede.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati ai titoli edilizi rinvenuti e con le vigenti normative edilizie e di settore emergono le seguenti criticità:

1. formazione di tavolati interni con pareti vetrate fisse per formazione di locale non idoneo alla permanenza di persone al piano terra;
2. parapetto del soppalco con altezza inferiore allo standard fissato dal Regolamento Edilizio di Milano;

Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggiata. Vista la vicenda costruttiva dell'immobile ed i titoli edilizi rinvenuti, a parere dello scrivente, e salvo differente interpretazione del Tecnico Comunale preposto, si riportano le seguenti considerazioni.

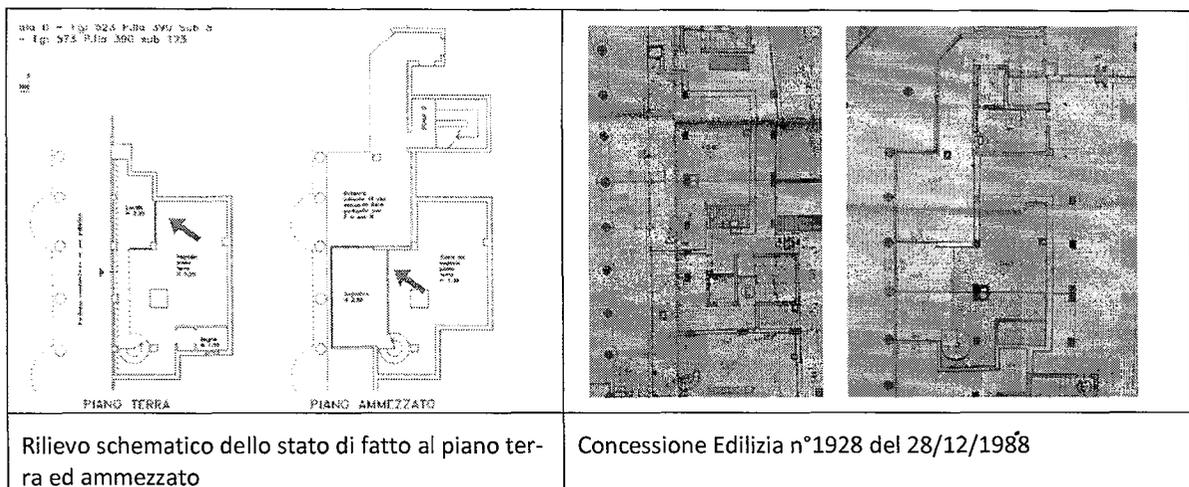
La difformità di cui al punto 2) è da considerare come primaria, poiché di carattere ergonomico ed afferente alle norme di sicurezza. Pertanto, si ritiene che non sia sanabile, ma dovrà essere eliminata con idonei lavori di adeguamento.

Le difformità di cui al punto 1), per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e di settore, possono essere considerate di natura secondaria e potranno essere sanate.

A parere dello scrivente e salvo diversa interpretazione del funzionario comunale preposto, le difformità di cui al punto 1), per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e di settore, potranno essere sanate mediante deposito di una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato ed il titolo edilizio valido, al fine di evidenziare le difformità di maggior rilievo.



7.2. Conformità catastale

La scheda catastale non è conforme per l'omessa rappresentazione di alcuni tavolati al piano terreno e pertanto dovrà essere aggiornata.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi degli aggiornamenti catastali necessari.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo 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:

UNITA' AD USO COMMERCIALE Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Superfici principali			
Sup. Locali principali P. Terra	67,73	100%	67,73
Sup. Locali principali soppalcati piano ammezzato	18,89	80%	15,11
Superfici accessorie			
Sup. Cantina Piano secondo interrato	5,05	35%	1,77
Superfici di ornamento			
Diritto di uso esclusivo, con altra unità, sulla loggia al piano ammezzato	42,40	2,5%	1,06
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda (effettivi 134,07 mq)			86 mq

9 STIMA

9.0. 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 complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Zona: Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA

Negozi stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 2800 / prezzo max. 3700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 16 / prezzo max. 21,5 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso COMMERCIALE	C/1	86	€. 3.500	€. 301.000
Somma valore complessivo del Lotto				€. 301.000

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.

• VALORE LOTTO 01	€ 301 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 15 050,00
• Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso:	-€ 1 000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 3 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 2 600,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 279 350,00
arrotondato	€ 279 000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 209 000,00

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 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

L'immobile è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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'esecutata 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: 27/09/2022

I'Esperto Nominato

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 1054/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Angelini**

Custode: avv. Giovanni Antonio Santoro



RELAZIONE DI STIMA

(Composta da n°2 Tomi con numerazione da 1 a 2)

TOMO 02 di 02

LOTTO 02:

Unità immobiliare ad uso autorimessa, in Milano alla via Pietro Custodi n.3

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Lanzone n°39

e-mail: luocabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO DELLA PROCEDURA

LOTTO 01: unità commerciale in Milano Via Custodi 3

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 523 - P.IIa 390 - Sub. 8 - Cat. C/1 (negozi e botteghe);

LOTTO 02: autorimessa in Milano Via Custodi 3

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 523 - P.IIa 390 - Sub. 123 - Cat. C/6 (autorimesse);

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Milano alla via Pietro Custodi n.3

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 523 - P.IIa 390 - Sub. 123 - Cat. C/6 (autorimesse);

Stato occupativo

Al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 42.000,00

ALLEGATI

- L02 - 01) Rilievo fotografico, planimetrie**
- L02 - 02) Documentazione catastale**
- L02 - 03) Elenco complessivo delle formalità**
- L02 - 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate**
- L02 - 05) Atto di provenienza**
- L02 - 06) Titoli edilizi**
- L02 - 07) Comunicazioni del Condominio**
- L02 - 08) Regolamento di Condominio**
- L02 - 09) Verbali di sopralluogo**

LOTTO 02

(Autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Milano alla via Pietro Custodi n.3, unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano primo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà**

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestazione:

Catasto Fabbricati:

- **Fg. 523 - P.IIIa 390 - Sub. 123** - Z.C. 2; Cat. C/6; Classe: 9; consistenza: 15 mq.; superficie catastale: 15 mq.; rendita: €. 199,87 - *Indirizzo:* VIA PIETRO CUSTODI n. 3 piano: S1.

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/04/1990 in atti dal 05/08/1992 (n. 90/1990); VARIAZIONE del 01/01/1992; COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 12190/1990).

1.4. Coerenze

Dell'autorimessa: a notte, autorimessa in N.C.E.U. al mappale 390/124, a ponente, spazio comune di manovra, a mezzodì autorimessa di proprietà altrui.

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

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, con alta densità abitativa.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è centrale e ben dotata di servizi di ogni tipo.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie. Nel raggio di circa 100 metri vi sono varie fermate di linee bus e tram urbane.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il lotto oggetto di vendita fa parte di un più ampio complesso edilizio, realizzato nei primi anni '90 del secolo scorso, composto da una bella corte comune quadrangolare, prospiciente sulla via Custodi, incorniciata su tre lati da un corposo edificio multi piano che si sviluppa con sagoma a ferro di cavallo. La corte comune centrale, nonché le superfici porticate circostanti la corte stessa, sono gravate di Servitù perpetua di uso pubblico in superficie a favore del Comune di Milano, come riportato anche nel Regolamento di Condominio.

Il complesso edilizio presenta strutture portanti con telai di calcestruzzo armato e solai latero cementizi, si compone di 7 piani fuori terra, visibili dalla strada, oltre 2 piani interrati in cui vi sono le autorimesse. Al piano terreno, a diretto contatto con la corte centrale, vi sono i locali commerciali, disposti su due livelli.

Il fabbricato presenta finiture di tipo signorile ed è dotato del servizio di portineria.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da una porzione immobiliare ad uso autorimessa, sita al piano primo interrato.

Autorimessa:

- pareti: in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati a vista imbiancati;
- soffitto: in calcestruzzo armato a vista imbiancato;
- pavimenti: in betonelle;
- porta d'accesso: porta basculante metallica con serratura di tipo ordinario;
- imp. elettrico: fuori traccia;
- altezza del locale: m. 2,59 circa;

Condizioni generali del lotto di vendita: ordinarie, la porta metallica presenta segni di effrazione.

2.4. Certificazioni energetiche

Immobile non soggetto.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti e nemmeno i documenti delle caldaie.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere riguardanti l'autorimessa oggetto del Lotto 02.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

per atto di compravendita del .

NOTA: dal succitato atto di compravendita si evince quanto segue:

"- che il progetto per la realizzazione del complesso immobiliare di cui sono parte le unità sopra descritte è stato redatto in attuazione della convenzione stipulata tra il Comune di Milano e la

intervento di via Pietro Custodi n. 3 del piano di recupero relativo all'area compresa tra le vie Custodi, Col di Lana, Col Moschin e Giovenale;

- che la _____ ' stipulando la succitata convenzione con il Comune di Milano ha contratto inderogabili obblighi validi per sé, successori ed aventi causa e tra l'altro servitù di uso pubblico per porzione di area nonché per portici e passaggi disciplinandone uso e manutenzione;".

4.2. Precedenti proprietari

Alla società _____

Alla società _____ quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **30/08/2022** 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**

Dall'atto di provenienza innanzi citato

"- che il progetto per la realizzazione del complesso immobiliare di cui sono parte le unità sopra descritte è stato redatto in attuazione della convenzione stipulata tra il Comune di Milano e la "

zione dell'unità di intervento di via Pietro Custodi n. 3 del piano di recupero relativo all'area compresa tra le vie Custodi, Col di Lana, Col Moschin e Giovenale;

- che la " stipulando la succitata convenzione con il Comune di Milano ha contratto inderogabili obblighi validi per sé, successori ed aventi causa e tra l'altro servitù di uso pubblico per porzione di area nonché per portici e passaggi disciplinandone uso e manutenzione".

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

- 1) **Ipoteca volontaria**

- 2) **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

- **Pignoramenti**

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Via Custodi 3 Milano, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Spett.le Studio _____ che ha fornito le informazioni che seguono.

- Consuntivo esercizio 2019 (dal 01-01-2019 al 31-01-2019) € 254,81
- Consuntivo esercizio 2020 (dal 01-01-2020 al 31-01-2020) € 149,45
- Posizione debitoria complessiva della proprietà nei confronti del Condominio al 04/05/2022 = € 3.196,98
- Non è stata comunicata l'esistenza di spese straordinarie già deliberate
- Esistenza di eventuali altri supercondomini e relativi contatti degli Amministratori: Nessuno
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: non necessario.
- E' in corso una vertenza legale tra il Condominio ed uno dei proprietari per cambio di destinazione d'uso immobile contrario al regolamento contrattuale.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

La corte comune centrale, nonché le superfici porticate circostanti la corte stessa, sono gravate di Servitù perpetua di uso pubblico in superficie a favore del Comune di Milano, come riportato anche nel Regolamento di Condominio.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare fu assistita dal titolo edilizio Concessione n° 277 del 14/03/1988 e successive varianti e fu dotata di Certificato di Abitabilità n° 535.01 del 28/06/2001.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità stag-gita:

- a) Certificato di Abitabilità n° 535.01 del 28/06/2001;
- b) Concessione Edilizia n°1560 del 22/11/1990;
- c) Concessione Edilizia n°1928 del 28/12/1988;
- d) Concessione Edilizia n°277 del 14/03/1988;

7.1. Conformità edilizia:

Con riferimento all'autorimessa oggetto del presente lotto di vendita, dalla consultazione del Fascicolo edilizio svolta presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano è stato possibile constatare che il titolo edilizio più recente è quello di cui al punto b) che precede. Pertanto, con riferimento a quest'ultimo è eseguita la valutazione di conformità.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio rinvenuto l'immobile risulta conforme.

7.2. Conformità catastale

Anche la scheda catastale risulta conforme.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo 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.

Considerato, inoltre, che il complesso condominiale in cui si trova l'autorimessa in oggetto è prevalentemente ad uso abitazione, applicando il criterio dell'ordinarietà del giudizio di stima, l'autorimessa sarà valutata in relazione ad un'abitazione ideale sita nel complesso condominiale.

UNITA' AD USO AUTORIMESSA Destinazione	Sup. mq	Lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Superfici principali uso abitazione				
Sup. Locali principali	-		100%	0,00
Superfici accessorie				
Sup. box in autorimessa collettiva al piano secondo interrato	15,25		45%	6,86
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda (effettivi 15,25 mq)				7 mq

9 STIMA**9.0. 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 complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Zona: Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA

Abitazioni civili stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 4500 / prezzo max. 6400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 12,3 / prezzo max. 19,2 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso AUTORIMESSA	C/6	7	€ 6.400,00	€ 44.800,00
Somma valore complessivo del Lotto				€ 44.800,00

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.

- **VALORE LOTTO 02** € 44 800,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: -€ 2 240,00
- Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio: -€ 500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 02 al netto delle decurtazioni LIBERO € 42 060,00
 arrotondato **€ 42 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 02 al netto delle decurtazioni Occupato : Non
 ricorre il caso -

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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'esecutata 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: 27/09/2022

I'Esperto Nominato