

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RGE 368/2023

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

negozio

Unità immobiliare in Milano (MI) via Daniele Ricciarelli n. 29 piano T-S1



LOTTO UNICO

(Negozio)

Bene in **MILANO (MI)**

Milano (MI) via Daniele Ricciarelli n. 29 piano T-S1

INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Beni in: MILANO

Categoria: **C/1** [Negozio]Dati Catastali: foglio **378** particella **162** subalterno **9****Detenzione del bene**

al sopralluogo non occupato

Contratti di locazione in essere

Si

Comproprietari

Nessuno.

Conformità edilizia

n.n.

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni**da libero: € 63.000,00**

da occupato: € 54.000,00

NOTE:

- nel fascicolo telematico non risulta depositato il duplo della nota di trascrizione del pignoramento.
- La cantina non è risultata certamente individuabile.



LOTTO UNICO

(Negozio)

Bene in **MILANO (MI)**

Milano (MI) via Daniele Ricciarelli n. 29 piano T-S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Milano, via Daniele Ricciarelli n. 29 locale ad uso negozio, con retro e servizi posto al piano terreno, con soppalco ed annesso vano di cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1)

Proprietà

dati identificativi:

fg. 378 part. 162 sub. 9

dati classamento: cat. **C/1**; classe 8; consistenza 25 m²; sup. cat. Tot. 32 m²

Indirizzo: v.le Fulvio Testi n. 85 piano 4;

1.4. Coerenze

A partire da nord-ovest e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto.

Del negozio: via Ricciarelli; androne comune; corridoio condominiale; altro negozio.

Della cantina: via Ricciarelli; altra cantina; corridoio condominiale; altra cantina.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: linee 90-98 e MM fermate di Gambarara e Segesta.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 km svincolo Tangenziale Ovest.



2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

Facente parte di complesso edilizio, edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano negozi ed uno cantinato.

- struttura: mattoni e c.a.;
- facciate: zoccolo in pietra indi intonaco tinteggiato;
- accesso: portone su strada in alluminio anodizzato e vetri di accesso all'androne;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento delle cantine (all. 2)

Negoziato posto al piano terreno; composto da un locale ad una luce ed un retro; servizi e soppalco ad uso ripostiglio direttamente collegato con scala interna; completa la proprietà una cantina al piano cantinato.

Negoziato

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno fino alla porta circa;
- pavimenti: in simil parquet nella zona negoziato ed ceramica nel retro ed in bagno;
- infissi esterni: in metallo e vetri singoli;
- porta d'accesso: non blindata;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato a radiatori sprovvisti di valvola di regolazione e contabilizzatori di consumo – l'impianto del bene risulterebbe non allacciato;
- acqua calda sanitaria: n.p.;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e tazza;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3.90 circa nella zona negoziato; 2.10 circa sotto il soppalco;
- condizioni generali: da ristrutturare;

Cantina

Non è stato possibile accedere alla cantina in quanto quella più probabile, individuabile nella scheda catastale, risulta chiusa ed occupata da terzi.

Sentita la custode ed un inquilino, si rileva una gran confusione nell'utilizzo delle varie proprietà.

L'amministrato, tramite l'assemblea condominiale ed i vari atti di provenienza, dovrà farsi carico delle esatte assegnazioni delle cantine.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni risultavano non occupati ed è stato eseguito accesso forzoso.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate, riferisce che in anagrafe tributaria, a nome



dell'esecutato, risulta un contratto di locazione registrato il 03/04/2012 al n. 2437 Serie 3 **non più in essere (all. 3).**

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. _____ che fa stato fino al 20/04/2023 **(all. 4)** si evince:

- L'immobile risulta pervenuto _____ - per acquisto _____ in _____ forza di atto a rogito notaio _____, del 26 gennaio 2006 n. _____ di _____ repertorio **(all. 5)**, trascritto a Milano 1 in data 31 gennaio 2006 ai nn. 6711/3858;
- _____ l'immobile era pervenuto per acquisto dai signori _____ in forza _____ di atto a rogito notaio _____, del 27 maggio 2002 n.: _____ di repertorio, trascritto a Milano 1 in data 30 maggio 2002 ai nn. 35708/22632.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Mattia D'Amato Notaio in Carugate (MI) che fa stato fino al 20/04/2023 **(all. 4)** si evince:

- **ipoteca legale** di euro 35.383,52 iscritta a Milano 1 in data 22 ottobre 2009 ai nn. 60498/12394 a favore di _____ (domicilio ipotecario eletto Viale Dell'Innovazione n. I/B) e contrc _____ per un debito di euro 17.691,76, in forza di atto amministrativo del 15 ottobre 2009 n. 14617/68;
- **pignoramento** trascritto a Milano 1 in data 5 agosto 2015 ai nn. 45651/32175 a favore di _____ con sede in Milano, codice fiscale _____ e _____ contro il signor _____ in forza di atto di pignoramento del Tribunale di Milano del 4 luglio 2015 n. 28555,
- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**
Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati **(all. 6).**

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio, al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito risposta **(all. 7).**

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena giungerà tale risposta.



4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

4.4. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

Lo scrivente ha provveduto a fare apposita istanza al competente Ufficio del Comune di Milano il quale ha risposto che gli atti sono indisponibili **(all. 8)**.

Dall'atto di provenienza di evince tuttavia che la costruzione dell'immobile è iniziata ante 01/09/1967.

Si evince altresì che sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in data 3 marzo 2003 PG 1.035.117 RI 1224/2003
- DIA in data 9 settembre 2005 PG 881451/2005 con dichiarazione di fine lavori presentata al medesimo Comune in data 13 ottobre 2005.

5.2. Conformità edilizia/catastale:

Non è possibile esprimersi in merito alla regolarità edilizia stante l'assenza di atti edilizi.

Al sopralluogo i beni risultano conformi alla scheda catastale del 20/09/2005.

5.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per quanto sopra, non previste.

8. CONSISTENZA**6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale **(all. 1)** ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	m ²	17,1	100%	17,1
retro	m ²	13,5	50%	6,8
ripostiglio	m ²	7,7	50%	3,9
cantina	m ²	5,1	25%	1,3
		43,4		29,0

9. STIMA

7.1. 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.

7.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

7.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 3.000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,4 / prezzo max. 18 (Euro/mq mese)



7.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negoziò	C/1	29,0	€ 2.300,00	€ 66.700,00
				€ 66.700,00

7.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 66.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.335,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.n.
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 63.365,00

7.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

NEGOZIO MILANO (MI) via Daniele Ricciarelli n. 29 piano: T-S1 foglio 378 particella 162 subalterno 9	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 63.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 54.000,00
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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

- nel fascicolo telematico non risulta depositato il duplo della nota di trascrizione del pignoramento.
- La cantina non è risultata certamente individuabile.



Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al legale del Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta

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: 29/09/2022



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello Ag. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievoli
- 07) Interpello amministratore
- 08) Risposta da Comune per Atti edilizi

