

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE n. 955/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in ARESE(MI) via G. Mattei n°48



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

Beni in Arese (MI) via G. Mattei n°48

Categoria: C1 [Negozio]

Dati Catastali: foglio 5, particella 588, subalterno 2.

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla [REDACTED]

**Contratti di locazione in essere**

Risulta un contratto di locazione stipulato il 01-01-2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio DPMI2 UT di Rho 16-01-2012, tra la società [REDACTED] in qualità di locatore e [REDACTED], in qualità di conduttore, che è stato stipulato il per 6 anni dal 01-01-2012 al 31-12-2017, e s'intende rinnovato per altri sei anni. Per il periodo dal 31-12-2023, sono state rilevate le fatture relative ai pagamenti eseguiti da parte del conduttore al locatore, ma non risulta l'ulteriore registrazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate del contratto. **(All. 8)**

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 106.000,00

da occupato: € 90.100,00

**LOTTO1****Negozi (P.T.) con locale deposito (S1)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Arese (MI), via Gianetto Mattei n°48, nel Condominio denominato "Le Mimose B", unità immobiliare **ad uso negozio**, posta al piano terra, composta da un vano, oltre servizi, con annesso deposito posto al piano seminterrato, avente accesso dal negozio mediante scala interna.

Il negozio è identificato con targa esterna n°74.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della Società

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arese (MI) come segue: (all. 1,2 e 3)**

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.5, part. 588, sub.2**

dati classamento: categoria C/1, classe 9, consistenza 47 m<sup>2</sup>, totale m<sup>2</sup>72,

rendita € 1.602,05.

Indirizzo: via Gianetto Mattei n°48 – Piano S1-T

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 15-02-2005 Pratica n. MI0147398 in atti dal 15-02-2005.

**1.4. Coerenze**

Del negozio, in corpo da nord in senso orario: negozio attiguo altra proprietà e area condominiale, cortile area condominiale, negozio attiguo, atrio comune.

della cantina in corpo da nord in senso orario: cantina attigua altra proprietà e parti comuni, parti comuni, cantina attigua, parti comuni.

**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 Arese

Fascia/zona: semiperiferica

Destinazione: negozio

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, attività commerciali;

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

Servizi offerti dalla zona: Bar, ristoranti, negozi, parco Giovanni Paolo II, asilo nido, piscina al coperto Jolly.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 300 mt fermata bus 560, 561 collegamento con stazione Rho M1.

Collegamento alla rete autostradale: autostrada dei laghi A8, a 2 Km lo svincolo Arese.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4 foto)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito negli anni '70 del secolo scorso, facente parte del complesso edilizio "Le Mimose".

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso a negozio: porta a vetri con profili in alluminio;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dell'edificio: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4 foto)

Negoziato, posto al piano terra composto da un locale, servizio w.c. e locale seminterrato sottostante destinato a deposito, collegato al negozio con scala interna.

Si precisa che nello stato di fatto il locale di negozio in oggetto è unito all'unità immobiliare adiacente (lato sud) di altra proprietà e forma un unico spazio di negozio.

- esposizione: nord-est;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- soffitto parzialmente controsoffittato con inseriti punti luce a plafone;
- pavimenti: in laminato effetto legno;
- infissi esterni (vetrine): in alluminio anodizzato e vetri doppi;
- porta d'accesso negozio: in alluminio anodizzato e doppio vetro;
- porta interno servizio: in legno con finitura colore bianco;
- saracinesche; in ferro verniciato colore marrone;
- imp. elettrico: sotto traccia; si precisa che, essendo l'unità immobiliare un corpo unico con quella adiacente, l'impianto elettrico è condiviso e ha un'unica utenza;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;

- servizio igienico: è stato rimosso il w.c. ma esiste la predisposizione dello scarico in quanto per l'attività di negozio, viene utilizzato quello dell'unità immobiliare adiacente accorpata;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali piano terra: fino a m. 3.50 circa;
- condizioni generali del negozio: ben mantenuto
- Note: la serranda della vetrina è da sistemare perché malfunzionante.

Piano cantinato ad uso deposito:

- accesso da negozio mediante scala a chiocciola;
- pavimento: piastrelle di gres;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.
- altezza dei locale piano cantinato: fino a m. 3.45 circa

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Il negozio è ubicato in un'area a 250 mt dal centro storico di Arese e inserito un complesso immobiliare costituito da due fabbricati prospicienti una zona pedonale con la presenza di negozi, bar, ristoranti e un'area destinata a parcheggio di auto.

#### **2.5. Certificazione energetica**

Dall'indagine eseguita sul portale CENED Lombardia, non risulta per l'immobile alcuna certificazione energetica.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Impianto di riscaldamento centralizzato (**doc. all. 11**)

Essendo l'impianto elettrico e di condizionamento collegati a quello dell'unità immobiliare adiacente il progetto con la certificazione esibito dal conduttore è unico per le due unità ma risulta riferito all'unità immobiliare attigua.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non esistente.

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/12/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con il custode giudiziario nominato, grazie al conduttore del negozio, [REDACTED], che ha dichiarato di occuparli con il contratto di locazione commerciale che ha esibito.

In data 24-01-2025 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo per ispezionare il locale a uso deposito, ubicato al piano seminterrato, reso precedentemente inaccessibile dalla presenza di una botola zincata; mediante l'intervento di riposizionamento della scala, la cui spesa è stata autorizzata dal G.E., su istanza del custode giudiziario, si è potuto accedere al suddetto locale.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle indagini eseguite si è rilevato un contratto di locazione stipulato il 01-01-2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio DP/12 UT di Rho 16-01-2012. Il contratto è stato stipulato tra la società [REDACTED], in qualità di locatore, e [REDACTED] in qualità di conduttore, durata 6 anni dal 01-01-2012 al 31-12-2017, e s'intende rinnovato per altri sei anni. E' indicato sul contratto che al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a eventuali nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 7.560,00 + € 1.080 di spese annue condominiali. **(all. 8)**

Non risulta presso l'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate l'ulteriore registrazione telematica del contratto, ma sono state rilevate le fatture corrispondenti ai pagamenti del canone. **(all. 8)**

**Precisazioni** - Il locatore ha consentito al conduttore di poter eseguire le opere relative all'unione dell'unità immobiliare in oggetto con quella adiacente, con richiesta formalizzata dalle parti in data 01/12/2011.

## 4 PROVENIENZA (all. 5)

### 4.1. Attuale proprietario

[REDACTED], acquisisce la proprietà per la quota di 1/1 dal 20-05-2011, in forza di atto di compravendita, in autentica [REDACTED] [REDACTED] **(all. 5)**

A/c della Società [REDACTED].

### 4.2. Precedenti proprietari al ventennio

- Con atto a rogito [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la [REDACTED] [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] [REDACTED] il bene oggetto di procedura.
- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] per quota piena. Con atto di acquisto in autentica [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha venduto il bene alla Società [REDACTED] [REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, alla data del 15-10-2024, 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 **(all. 7)** alla data del 13-02-2025 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

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

• **Iscrizioni e trascrizioni**

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 02-07-2013 ai nn. [REDACTED], derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto [REDACTED]

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca [REDACTED]

Grava sull'immobile: via G.Mattei 48, Arese (MI), censito al foglio 5, mapp.588, sub.2.

**Decreto di sequestro conservativo**, trascritto il 24-02-2015 ai nn. [REDACTED], derivante da atto esecutivo cautelare - decreto di sequestro conservativo [REDACTED]

a favore [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Grava sull'immobile: via G.Mattei 48, Arese (MI), censito al foglio 5, mapp.588, sub.2.

**Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**, iscritta il 11-12-2019 ai nn. [REDACTED], derivante da RUOLO, Riscossione in data 10-12-2019 [REDACTED].

a favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED].

Importo ipoteca € [REDACTED]

Grava sull'immobile: via G.Mattei 48, Arese (MI), censito al foglio 5, mapp.588, sub.2.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 23-09-2024, rep. 7160, trascritto il 23-09-2024 ai [REDACTED]

contro [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a favore di: [REDACTED]

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazioni PG con sede in Arese, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 30,18

Millesimi di riscaldamento: 29,87

Note contenute nel regolamento di condominio (Regolamento all. 10).

Nel primo paragrafo relativo a servitù esistenti e clausole speciali sono indicate le seguenti prescrizioni:

I parcheggi che insistono su parte della piazza al foglio 5 mapp.558 sono in uso esclusivo dei negozi.

La strada retrostante il fabbricato B è destinata al carico scarico dei negozi che non potrà avvenire attraverso la piazza.

**5.4. Spese di gestione condominiale (all. 9)**

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2023/2024= € 2.654

Bilancio preventivo 2024/2025 = € € 2.596,00

Debito residuo totale spese ordinarie al 15-04-2025: € 9.899,81

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.250

Eventuali spese straordinarie già deliberate con deliberato per rifacimento facciate (progetto e computo), gravanti sull'immobile = € 757,85

Cause in corso per posizioni debitorie: decreto ingiuntivo del 19-06-2024

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.

**5.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuna

**5.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Sì, piano terra, ingresso quota strada.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Arese (MI) in ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II, Capo V, tessuto urbano compatto a cortina di cui all'art. 21.2 del Piano delle Regole e risulta conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):

- Licenza edilizia n. 154 del 12.12.1973
- Concessione edilizia n.27 del 26-07-1978 prot. n. 12489 (p.e. n. 40/1977)
- Variante alla concessione edilizia del 12.12.1979 , prot. n. 19528 (p.e. n. 117/1979)
- Variante alla concessione edilizia del 02.12.1981 , prot. n. 15042 (p.e. n. 213/1981)
- Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico, visionando la documentazione edilizia si è rilevata, relativamente al fabbricato B, la domanda per l'ottenimento della licenza di abitabilità, depositata dalla Società Le Mimose S.p.a. in data 02-02-1980, ma non è stato poi rilasciato dal Comune di Arese il relativo certificato.

### 6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il negozio risultava non conforme al progetto della pratica edilizia.

Gli abusi consistono nelle seguenti modifiche apportate: l'unità immobiliare è stata unita al negozio adiacente, demolendo il muro divisorio e il sanitario nel locale w.c. è stato rimosso,

Le difformità sono sanabili mediante l'esecuzione delle seguenti opere:

ricostituzione di muro divisorio tra le due unità immobiliari, ripristino del servizio w.c.

Costi stimati: mt. 3.50x8.55 = muro 30 mq verniciatura su pareti a corpo = € 1.300.

Impianto elettrico – ripristino impianto per divisione da quello del negozio attiguo= € 1.000.

### 6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale.

Le difformità consistono nel fatto che è stato demolito il muro di confine con l'unità immobiliare attigua per creare un unico spazio di negozio.

La conformità catastale può essere ripristinata mediante l'esecuzione delle seguenti opere:

ricostituzione di muro divisorio tra le due unità immobiliari, ripristino del servizio w.c.

Costi stimati: quelli della conformità edilizia indicati al punto 6.2.

## 8 CONSISTENZA

### 7.1. 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.	48,0	100%	48,0
deposito	mq.	48,0	50%	24,0
		<b>96,0</b>		<b>72,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobiliare 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.

### 8.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2024 – ARESE –Semiperiferica/Valera/Varesina/Marconi

Valori relativi all'Agenzia del Territorio - Osservatorio OMI –

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: ARESE

Fascia/Zona: D2

Tipologia: Negozi

Valore mercato prezzo min. 1,350 / prezzo max. 1,750(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min . 7.5/ prezzo max. 7.5 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio - TeMA MILANO

Periodo:1° semestre 2024

Zona: semiperiferica

valore di compravendita prezzo min. 1.450 / prezzo max.1.650 (Euro/mq)

**8.3. Valutazione LOTTO 1**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
NEGOZIO	C/1	72,0	€ 1.600,00	€ 115.200,00
				<b>€ 115.200,00</b>

**8.4. 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 115.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.760,00
• Spese condominiali insolute nel biennio:	-€ 5.250,00
• Spese relative alle opere edilizie di ripristino stato conforme dell'immobile	-€ 2.300,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 101.890,00
arrotondato	<b>€ 102.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato <b>Arr.</b>	€ 86.700,00

**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

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

L'importo del canone di locazione indicato sul contratto risulta essere congruo al mercato immobiliare.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Come già precisato nella relazione l'unità immobiliare pignorata risulta, nello stato di fatto, unita a quella attigua che è relativa ad altra proprietà. Gli interventi da eseguire per ripristinare la conformità dell'immobile sono descritti al paragrafo 6.2.

---

La sottoscritta, Arch. Sonia Clea Papette, 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: 24/02/2025

l'Esperto Nominato

### **ALLEGATI**

- 1) Estratto di mappa
- 2) Planimetria catastale negozio + deposito S1
- 3) Visura storica catastale
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Doc. edilizia atti di fabbrica
- 7) Ispezione ipotecaria
- 8) Contratto di locazione e registrazione Agenzia delle Entrate
- 9) Documentazione condominiale
- 10) Regolamento di condominio
- 11) Documentazione impianto di riscaldamento
- 12) Relazione notarile