

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 425/2024
Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa M. Galioto**

RELAZIONE DI STIMA
(Composta da n° 04 Tomi con numerazione da 01 a 04)

TOMO 01 di 04

LOTTO 01: Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, in Milano alla Via Giuseppe Candiani n.7



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 De Amicis n°47
e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO COMPLESSIVO DELLA PROCEDURA

LOTTO 01 di 04: unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, in Milano alla Via Giuseppe Candiani n.7

Dati Catastali (NCEU)

foglio **96**, particella **179**, sub. **3**, - Cat.: C/1 [negozi e botteghe]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 260.000,00

da occupato: € 247.000,00

Canone di locazione in corso

10.200 €/anno

LOTTO 02 di 04: unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, in Milano alla Via Giuseppe Candiani n.7

Dati Catastali (NCEU)

foglio **96**, particella **179**, sub. **5**, - Cat.: C/1 [negozi e botteghe]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 182.000,00

da occupato: € 173.000,00

Canone di locazione in corso

7.800 €/anno

LOTTO 03 di 04: box auto posto al piano secondo interrato, in Milano alla Via Giuseppe Candiani n.7

Dati Catastali (NCEU)

foglio **96**, particella **179**, sub. **53**, - Cat.: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 41.000,00

LOTTO 04 di 04: box auto posto al piano secondo interrato, in Milano alla Via Giuseppe Candiani n.7

Dati Catastali (NCEU)

foglio **96**, particella **179**, sub. **64**, - Cat.: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 50.000,00

da occupato: € 40.000,00

Canone di locazione in corso

3.000 €/anno

INDICE SINTETICO DEL LOTTO n.01

Dati Catastali (NCEU)

foglio **96**, particella **179**, sub. **3**, - Cat.: C/1 [negozi e botteghe]

Stato occupativo

al sopralluogo occupato da inquilino

Contratti di locazione in essere

contratto oggetto di proroga fino al 30/06/2030

Comproprietari (terzi)

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 260.000,00

da occupato: €.247.000,00

Canone di locazione in corso

10.200 €/anno

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) Informazioni di natura Condominiale e regolamento di Condominio

L01- 07) Titoli edilizi

L01- 08) Verbali di sopralluogo

LOTTO 01

(Locale commerciale)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, in Milano alla Via Giuseppe Candiani n.7.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **XXX**, Proprietà per 1/1;

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

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

Intestazione:

XXX, Proprietà per 1/1;

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati

Fg. 96 - P.Ila 179 - Sub. 3 – Zona Censuaria 2, Cat. C/1; Classe: 8; consistenza: 100 mq.; superficie catastale: 113 mq.; rendita: €. 4.627,45 - *Indirizzo:* VIA GIUSEPPE CANDIANI n. 7 Scala B Piano T;

Dati identificativi derivanti da: VARIAZIONE del 12/09/2013 Pratica n. MI0451771 in atti dal 12/09/2013 AMPLIAM. E FRAZ. CON CAMBIO D'USO (n. 85427.1/2013); FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11/03/2002 Pratica n. 207697 in atti dal 11/03/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10509.1/2002)

Dati di classamento derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2014 Pratica n. MI0443184 in atti dal 12/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 121350.1/2014); VARIAZIONE del 12/09/2013 Pratica n. MI0451771 in atti dal 12/09/2013 AMPLIAM. E FRAZ. CON CAMBIO D'USO (n. 85427.1/2013); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 Pratica n. MI0149935 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15826.1/2004); FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11/03/2002 Pratica n. 207697 in atti dal 11/03/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10509.1/2002)

1.4. Coerenze

In senso orario: Via G. Candiani; altra u.i.u. di cui al sub.4; altra u.i.u. di cui al sub.702; 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 DEL BENE**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona Periferica BOVISA BAUSAN, IMBONATI, dalle

arch. Luca Bocchini Via De Amicis, 47 - 20123 Milano
progettazione e consulenza tecnica forense

caratteristiche prevalentemente residenziali.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile presenta una discreta dotazione di servizi. Nel raggio di dieci minuti di passeggiare sono disponibili varie attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, negozi di vari tipi, verde privato e pubblico.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è servito da vari mezzi pubblici di superficie e dista circa 600 metri dalla fermata della Metropolitana Dergano della linea 3 gialla.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso edilizio in cui è il bene staggito si compone di un corpo di fabbrica principale, prevalentemente residenziale, attestato lungo la Via Giuseppe Candiani, di quattro piani fuori terra visibili dalla strada, oltre piani interrati. Al piano terra sul fronte strada vi sono le varie attività commerciali, nei piani superiori gli appartamenti, nei due piani interrati le autorimesse.

Il complesso edilizio è in uno stato di conservazione buono.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, composta da ampio locale con un servizio igienico dotato di antibagno.

- esposizione: unica verso Nord-Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno fino ad h porta;
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale;
- infissi esterni: vetrine in alluminio con saracinesca di protezione;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e vaso;
- condizioni generali: ordinarie per il tipo di attività in uso.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un Attestato di Prestazione Energetica scaduto per decorrenza del decennio.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non necessario.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/09/2024, l'immobile era condotto in affitto ed allestito come negozio di oggettistica.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come verificato con riscontro dell'Agenzia delle Entrate UT MILANO 04 DP I MILANO, con nota del 20/10/2024, l'immobile risulta oggetto del contratto di locazione N° XXXXXXXXX, dalle seguenti caratteristiche:

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

STIPULATO IL 15/06/2018 E REGISTRATO IL 26/06/2018

PRESSO L'UFFICIO DI DPMI1 UT MILANO 5

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/07/2018 AL 30/06/2024

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 30/06/2030

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 10.200

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1, in virtù di atto in data **30.03.2005** rep. n. 228105/19734 notaio Maurizio Silocchi di Milano, registrato a Milano 4 in data 08.04.2005 al n.5088 serie 1T, trascritto a Milano 1 il giorno **11.04.2005** ai nn. 23930/13607 con il quale la società **XXX** ha venduto i beni in oggetto alla suddetta società XXXXXXXXXXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

Alla suddetta società XXXXXXXXXXXXXXXX i beni in oggetto pervenivano con atto in data **12.06.2003** rep. n. 219172 notaio Maurizio Silocchi di Milano, trascritto a Milano 1 il **01.07.2003** ai nn. 55546/36811, dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Milano, Codice Fiscale XXXXXXXXX.

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 Milano alla data del **18/11/2024** 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**

NESSUNO

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** in data 24 dicembre 2009 rep. n.11345/6363 notaio Dominique Dellisanti di Cassina de' Pecchi trascritto a Milano 1 con nota in data 15 gennaio 2010 ai nn. 2207/1529 a favore del Comune di Milano, con sede in Milano, codice fiscale 01199250158 e contro la suddetta società
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** in data 10 giugno 2010 rep. n.12010/6770 notaio Dominique Dellisanti di Cassina de' Pecchi trascritto a Milano 1 con nota in data 23 giugno 2010 ai nn. 37539/23804 a favore del Comune di Milano, con sede in Milano, codice fiscale 01199250158 e contro la suddetta società
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- **Iscrizioni**

1) **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 con nota in data 1° luglio 2003 ai nn. 55547/9927 per euro 1.000.000,00 derivante da contratto di finanziamento di euro 500.000,00 stipulato con atto del notaio Maurizio Silocchi di Milano in data 12 giugno 2003, repertorio n. 219173, **assentita di cancellazione totale** con atto in data 16 settembre 2005 n. 229618 di rep. Notaio Maurizio Silocchi di Milano annotato a Milano 1 il 17 ottobre 2005 ai nn. 78283/15064;

- a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

2) **Ipoteca volontaria** ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 con nota in data **18.02.2010** ai nn. 9074/1911 per euro 8.000.000,00, derivante da contratto di mutuo di euro 4.000.000,00 stipulato con atto del notaio Dominique Dellisanti di Cassina de' Pecchi in data 17 febbraio 2010, repertorio n. 11508/6476, frazionato con atto del notaio Letterio Claudio Scordo di Cerro Maggiore in data 26 novembre 2013, repertorio n. 15772/13471, annotato a Milano 1 in data 24 gennaio 2014 ai nn. 3130/369 ed in data 16 maggio 2016 ai nn. 31181/4878, nel quale gli immobili in oggetto costituiscono le **unità negoziali n.1 (negoziio sub. 3, capitale euro 110.000,00, ipoteca euro 220.000,00)**, 3 (negoziio sub. 5, capitale euro 75.000,00, ipoteca euro 150.000,00), 47 (box auto sub. 53, capitale euro 20.000,00, ipoteca euro 40.000,00) e 58 (box auto sub. 64, capitale euro 19.000,00, ipoteca euro 38.000,00);

- a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXX;
- contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Gravante sul bene in oggetto

- **Pignoramenti**

a) **Pignoramento** notificato in data 18/04/2024 Repertorio 9547 - UNEP di Milano, trascritto in data **07/05/2024** - Registro Particolare 23076 Registro Generale 30452

- a favore di: XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1;
- contro: XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1;

Gravante sul bene in oggetto

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio LATINO sito in Via Giuseppe Candiani 7, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio Amministrazione Immobiliari rag. Locarno Fabio con sede in Via Acquedotto, 58, Samarate (VA), che ha fornito le informazioni che seguono.

- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 2022/2022 (dal 01.01.2022 al 15.11.2022) = € 4.228,85
- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 2022/2023 (dal 16.11.2022 al 30.11.2023) = € 3.392,30
- Posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio; nessuna alla data del 31/10/2024
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente al bene pignorato: Nessuna
- Esistenza di eventuali altri supercondomini e relativi contatti degli Amministratori: no
- Informazioni rilevanti come cause pendenti, debiti verso fornitori ecc...: no
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: no

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No, necessita installazione pedana o simili

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Conformità urbanistico-edilizia:

A seguito di accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano, si è potuto verificare che il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- a) DIA 28/12/2009 P.G. 980784/2009
- b) DIA 21/12/2012 P.G. 836895/2012 avente per oggetto variante a DIA precedente
- c) DIA 06/06/2023 P.G. 385117/2013 avente per oggetto completamento
- d) Comunicazione di fine lavori 19/09/2013 PG 599053/2013

L'immobile è dotato di attestazione del certificato di agibilità per silenzio assenso con provvedimento del Comune PG 778866/2024 del 22/12/2024.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio di cui al punto c) e con le vigenti normative edilizie e di settore si rilevano le seguenti criticità:

1. difforme realizzazione di un tavolato interno.

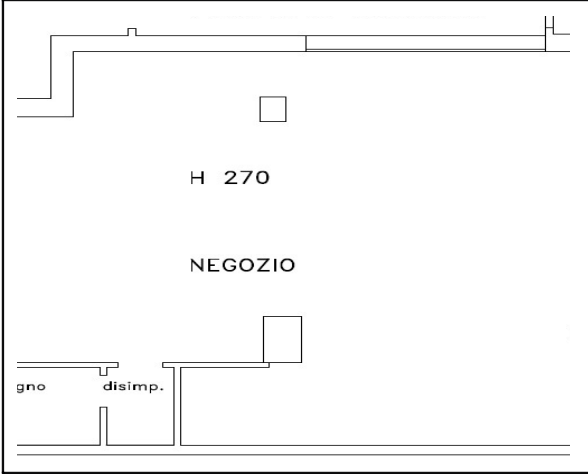
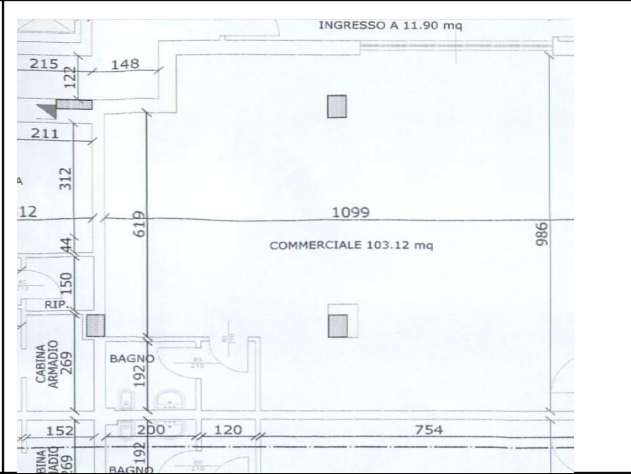
Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggita.

Le difformità di cui al punto 1), per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e di settore, è considerabile di natura secondaria e potrà essere sanata.

Sarà opportuno depositare 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 sana-bili.

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

	
Rilievo schematico dello stato di fatto	Tavola di progetto DIA 06/06/2023 P.G. 385117/2013

7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'unità a uso commerciale riprende la situazione di progetto e dunque presente le stesse difformità rilevate al paragrafo precedente; pertanto, la scheda catastale 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 dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.1. 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:

Destinazione	UM	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici principali negozio	mq	115,01	100%	115,01

115
mq. Commerciali in
cifra tonda

9 STIMA

9.1. 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 condominiale, 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.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Milano

Negozi stato normale

Valore mercato prezzo min. 1600 / prezzo max. 3100 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 9,3 / prezzo max. 17,5 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO n. 01

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile è locato con un canone di locazione pattuito pari a 10.200 €/anno.

Viste le attuali condizioni del mercato delle locazioni nella microzona di riferimento, valutando che l'unità si trova in una viabilità secondaria, non soggetta a passaggio frequente di persone e, pertanto gode di poca visibilità, si ritiene che il canone di locazione sia congruo rispetto ai valori medi di zona per locali con caratteristiche analoghe.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

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

Dalla documentazione che è stato possibile reperire risulta che l'immobile è stato edificato da soggetti privati, senza il contributo dello Stato.

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'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: 23/11/2024

l'Esperto Nominato
arch. Luca Bocchini