

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 996/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: negozio in Cernusco sul Naviglio (MI) – viale Assunta n. 101



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cernusco sul Naviglio (MI) Viale Assunta n. 101
Categoria: C1 [Negozi e botteghe]
Dati Catastali: foglio 41, particella 155, subalterno 8

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato.

Contratti di locazione in essere

Presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:	€ 238.000,00
da occupato:	€ 190.000,00.



LOTTO 002 (Negozio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) Viale Assunta n. 101: negozio attualmente adibito a bar/tabaccheria a tre luci di vetrina, collegato da scala interna con un sotto-negozio al piano interrato adibito a magazzino, così articolato: locale esposizione/vendita con zona di servizio rialzata, antibagno e servizio igienico al piano terreno; locale magazzino, locale dispensa, servizio igienico con antibagno e ripostiglio al piano interrato. Compete all'unità immobiliare il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, in ragione di 59,596 millesimi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.f.: XXXXX di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue: (all. 1 e 7)

Intestati: **XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.f.: XXXXX - Proprietà**
 dati identificativi: **fg. 41 part. 155 sub. 8**
 dati classamento: Cat. C/1 – Cl. 6 – cons. 84 mq – sup. cat. 114 mq - rendita € 2.425,07
 Indirizzo: Viale Assunta n. 101 – piano S1/T
 Dati derivanti da: - variazione del 23/05/2018 prot. n. MI0222295 per aggiornamento planimetrico;
 - Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
 - variazione dell'11/04/1991 per classamento (n. C02320/1990);
 - impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa):

- del negozio al piano terreno: dapprima negozio di terzi a parte del mapp. 149 indi vano scala comune (scala A) a parte del mapp. 155, area pubblica al mapp. 156, Viale Assunta infine e, per chiudere, ancora negozio di terzi a parte del mapp. 149;
- del sotto-negozio (deposito) al piano interrato: dapprima ragione di terzi a parte del mapp. 149 indi vano scala comune (scala A) a parte del mapp. 155, area pubblica al mapp. 156, Viale Assunta infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi a parte del mapp. 149.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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 Cernusco sul Naviglio

Fascia/zona: centrale/Centro – Adua, Da Vinci - Molinetto - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 11*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.



Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: commerciale (negozio).

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

Servizi offerti in zona nel raggio di 2 km: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, scuole primarie e secondarie, supermercati, ospedale. La sede del Municipio dista circa 1,1 km.

Principali collegamenti pubblici: a 110 m in Strada Padana Superiore fermata della linea autobus Z311 (MI C.na Gobba M2 – Vaprio D'Adda); a 260 m in Viale Assunta fermate delle linee locali C025 e C027; a 650 m in Viale Assunta fermata di "Cernusco s/N" della Linea M2 della metropolitana; a 4,4 km fermata di "Pioltello Limite" del Passante Ferroviario, linee RE6 (Brescia – Milano Greco) e RE2 (Bergamo- Pioltello- Milano).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 13 Km ingresso di "Cascina Gobba" della Tangenziale Est di Milano, a circa 10 km uscita di "Pozzuolo Martesana" della BreBeMi.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Edificio di tre piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto costruito nel 1979, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- facciate: in muratura intonacata al civile e tinteggiata;
- solai: in latero-cemento;
- tetto: a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio;
- accesso: al negozio diretto da Viale Assunta attraverso portoncino blindato, al magazzino al piano interrato da scala interna al negozio oppure dalle parti comuni condominiali; di fronte al negozio trova ubicazione un'area di sosta pubblica con posti auto;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete, presenta problemi di infiltrazioni nei terrazzi su Viale Assunta e intonaco in parte ammalorato in facciata su Viale Assunta.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Negozi attualmente adibito a bar/tabaccheria a tre luci di vetrina, collegato da scala interna con un sotto-negozi al piano interrato adibito a magazzino, così articolato: locale esposizione/vendita con zona di servizio rialzata, antibagno e servizio igienico al piano terreno; locale magazzino, locale dispensa, servizio igienico con antibagno e ripostiglio al piano interrato.

Compete all'unità immobiliare il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, in ragione di 59,596 millesimi.

Corpo A:

Negozi

- esposizione: doppia, ad ovest su Viale Assunta (ingresso ed una vetrina) e a sud su area pubblica a giardino (due vetrine);
- pareti: intonacate e tinteggiate, rivestite in piastrelle di ceramica nei servizi igienici;
- pavimenti: in lamparquet al piano terreno, piastrelle di gres ceramico al piano interrato;
- infissi esterni: vetrine con profili in ferro e vetro, finestre piano interrato in profilati di ferro e vetro semplice;
- porte d'accesso: portoncino d'ingresso in legno massello color bordeaux;
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- scala di collegamento interna con gradini rivestiti in marmo;
- pareti delimitanti la dispensa ed il ripostiglio al piano interrato: in cartongesso;
- controsoffitto piano interrato: in pannelli di fibra minerale;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sottotraccia con un quadro elettrico;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. di riscaldamento: autonomo, alimentato da caldaia murale a gas metano posta nell'antibagno del piano terreno e collegata a caloriferi in ghisa;



- imp. acqua calda sanitaria: autonomo prodotto da caldaia a gas metano;
- servizio igienico piano terreno: attrezzato con lavandino e water, usufruibile da persone diversamente abili;
- servizio igienico piano interrato: attrezzato con lavabo e water con sistema di scarico Sanitrit;
- impianto di condizionamento: sono presenti due split a parete nel negozio al piano terreno, uno posizionato sopra la porta d'ingresso e l'altro nella parete delimitante il servizio igienico;
- impianto di allarme: presente (modello Ares);
- altezza dei locali: 3,10 m nei locali al piano terreno; 2,75 m al piano interrato;
- condizioni generali del negozio: buone, in quanto l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ordinaria manutenzione nel tempo.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 110 di Viale Assunta d'angolo con la Strada Padana Superiore, in zona periferica sud del Comune di Cernusco sul Naviglio ai confini con il territorio del Comune di Poglieto. Zona completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità posti a breve distanza; facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie quali la Strada Padana Superiore che collega alla Tangenziale Est della Città di Milano, ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea della Metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali e commerciali (lungo la Strada Padana Superiore). In zona, lungo il percorso del Naviglio della Martesana che scorre a circa 700 metri a nord, sono presenti zone verdi attrezzate, parchi pubblici e piste ciclabili. Ad Est, verso il confine con il territorio di Cassina de' Pecchi, sono diffusi insediamenti produttivi.

2.5 Certificazioni energetiche:

Sul Portale del Catasto Energetico risulta depositata per l'unità commerciale pignorata una certificazione energetica scaduta il 15/11/2022 per decorrenza dei dieci anni.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

In sede di visura atti si è recuperato la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata l'8/08/2013 dalla ditta XXXXX con sede in XXXXX, per intervento di manutenzione straordinaria.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19 marzo 2024, è stato possibile accedere ai beni grazie alla signora XXXXX, conduttrice, che occupa il bene per la sua attività commerciale in forza di subentro a contratto di locazione registrato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da quanto comunicato dall'Ufficio Territoriale di Milano 1 dell'Agenzia delle Entrate, per l'unità immobiliare pignorata risulta registrato presso l'Ufficio di DPIM2 UT Gorgonzola in data 24/09/2018 al n. 3810 Serie 3T il contratto di locazione stipulato in data 3/09/2018 tra XXXXX e XXXXX, della durata di sei anni, dal 1/09/2018 al 31/08/2024, e tacitamente rinnovabile per altri sei anni; canone di locazione 20.400,00 €/anno - da aggiornare, su richiesta del locatore, ogni anno secondo l'indice ISTAT - oltre € 1.700,00/annue per acconto spese servizi.

Successivamente con scrittura privata in data 3/06/2020 il contratto di locazione è stato ceduto alla signora XXXXX.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 24/02/1982 (ante ventennio).



In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Giovan Giuseppe Cortese Notaio in Milano in data 24/02/1982 rep. n. 25012/2528, registrato a Milano – Atti Privati il 15/03/1982 al n. 14288 Serie 2 e trascritto a Milano 2^ in data 24/03/1982 ai nn. 17518/13988.

Acquisto dalla XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale sito in Cernusco sul Naviglio tra il Viale Assunta Spina n. 101 e la Via A. Diaz:

- a) appartamento posto al secondo piano della Scala A, distinto con la lettera "L", composto di tre locali e servizi con annessi sottotetto distinto con la lettera "P" e vano di cantina, anch'esso distinto con la lettera "L", al piano cantinato, denunciato al NCEU con scheda registrata il 14/12/1981 al n. 104471; bene descritto nel Lotto 1;
- b) box al piano sotterraneo distinto con il numero 7, denunciato al NCEU con scheda registrata il 14/12/1981 al n. 104480; bene descritto nel Lotto 1 della perizia;
- c) negozio distinto con la lettera "C", composto di un locale e servizi al piano terra con annesso intercomunicante locale al piano cantinato, denunciato al NCEU con scheda registrata il 14/12/1981 al n. 104469.

Alle suddette unità immobiliari compete la quota di proprietà proporzionale sulle parti comuni dell'intero fabbricato (...) e ogni altro diritto, onere o limitazione nascente dal Regolamento di Condominio allegato al contratto in autentica Notaio Giovan Giuseppe Cortese di Milano in data 24/02/1982 rep. n. 25010/2526.

L'acquirente dichiara di "aver contratto matrimonio in Milano il 18 maggio 1978 con la signora XXXXX e di operare in regime di separazione dei beni giusta convenzione stipulata prima della celebrazione del matrimonio con atto a rogito notar Paolo Frassi del 5 maggio 1978 rep. 28709/4671".

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobili e per nominativo del proprietario nel ventennio (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 2/05/2024 si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

• Domande giudiziali o altre trascrizioni

Domanda giudiziale avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione, notificata dal Tribunale di Milano il 24/03/2017 rep. n. 6049, trascritta a Milano 2^ il 17/05/2017 ai nn. 58014/37739 in favore della XXXXX con sede in XXXXX C.f.: XXXXX e contro i signori XXXXX nato a XXXXX il XXXXX e XXXXX nata in XXXXX il XXXXX.

Domanda giudiziale avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione, notificata dal Tribunale di Milano il 1/02/2018 rep. n. 57869, trascritta a Milano 2^ il 23/03/2018 ai nn. 38393/25774 in favore della XXXX con sede in XXXXX C.f.: XXXXX e contro i signori XXXXX nato a XXXXX il XXXXX e XXXXX nata in XXXXX il XXXXX.

Domanda giudiziale avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione, notificata dal Tribunale di Milano il 27/02/2018 rep. n. 4873, trascritta a Milano 2^ l'11/04/2018 ai nn. 46384/31083 in favore della XXXXX con sede in XXXXX C.f.: XXXXX e contro i signori XXXXX nato a XXXXX il XXXXX e XXXXX nata in XXXXX il XXXXX.

• Misure Penali

Nessuna.

• Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Costituzione di fondo patrimoniale con atto a rogito Dott. Riccardo Coppini Notaio in Siena il 25/01/2013 rep. n. 60445/24593, trascritto a Milano 2^ il 5/02/2013 ai nn. 12300/8580 a favore dei signori XXXXX nato a XXXXX il XXXXX e XXXXX nata in XXXXX il XXXXX e contro il signor XXXXX, sopra generalizzato, per i diritti pari a 1/1 di proprietà dei beni in Comune di Cernusco sul Naviglio distinti nel Catasto Fabbricati al fg. 41 mapp. 149 sub. 101 graffato al mapp. 155 sub. 101, fg. 41 mapp. 155 sub. 22 e fg. 41 mapp. 155 sub. 8 oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento.

A margine si rilevano i seguenti annotamenti:

- annotazione di revocazione parziale emesso dal Tribunale di Milano il 12/03/2020 rep. n. 1982, annotato a Milano 2^ il 28/07/2023 ai nn. 108047/13483, trascritta sui beni in Comune di Cernusco sul Naviglio distinti al Catasto Fabbricati al fg. 41 mapp. 149 sub. 101 graffato al mapp. 155 sub. 101, fg. 41 mapp. 155 sub. 22 e fg. 41 mapp. 155 sub. 8;
- annotazione di revocazione parziale emesso dal Tribunale di Milano il 27/10/2019 rep. n. 8029, annotato a Milano



2^ il 28/07/2023 ai nn. 108048/1348, trascritta sui beni in Comune di Cernusco sul Naviglio distinti al Catasto Fabbricati al fg. 41 mapp. 149 sub. 101 graffato al mapp. 155 sub. 101, fg. 41 mapp. 155 sub. 22 e fg. 41 mapp. 155 sub. 8.

- **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**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/10/2023 rep. n. 27391 trascritto a Milano 2^ il **26/10/2023** ai nn. 144125/100713 contro XXXXX nato a XXXXX il XXXX C.f.: XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.f.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sulle unità immobiliari in Cernusco sul Naviglio (MI) Viale Assunta n. 101 distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 41 mapp. 149 sub. 8 oltre ad altre unità corrispondenti al Lotto 1.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO (all. 9)

L'immobile è amministrato dallo XXXXX con sede in Vimodrone che, in data 22/03/2024, ha fornito le informazioni che seguono. L'unità pignorata nei documenti forniti dall'Amministratore è evidenziata con la sigla A2 (negozio).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: negozio 56,596.

Millesimi di riscaldamento: /// (impianto autonomo).

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.956,00 da preventivo esercizio ordinario 2023 (unità A/2).

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

- esercizio 2023 = € 930,00 (per tutte le proprietà Calcagni costituenti il Lotto 1 e 2).

Eventuali spese straordinarie già deliberate: dal Verbale dell'assemblea del 28/06/2023 risultano approvati lavori di manutenzione (pluviali incassati laboratorio, camera ispezione fogna in Via Diaz, lastra zoccolatura e ripristino intonaci balconi esterni e archi) per un totale di € 8.500,00 + IVA da ripartire fra tutti i condomini per i millesimi generali.

Cause in corso: XXXXX anno 2016 per cui il Liquidatore Giudiziale ha comunicato al Condominio che stanno proseguendo con la liquidazione dell'attivo e in particolare con la vendita degli immobili di proprietà della XXXXX, siti nei Comuni di Cernusco sul Naviglio e Cologno Monzese, non aggiudicati alle aste precedenti. Il Condominio è inserito nell'elenco dei creditori per l'importo di € 39.078,00 interamente al chirografo.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore e non riscontrate in sede di sopralluogo.

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.



6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio in allegato per la descrizione dettagliata delle parti comuni e si segnala che l'Art. 5 riporta:

- (...) il Condominio comprenderà sia il fabbricato attualmente esistente, sia quello individuato nella planimetria allegata come "2/a edificazione", sia il corpo sotterraneo.

In tale ipotesi, sia il calpestio degli spazi indicati sotto la lettera a) del precedente articolo 3, eccezion fatta per la rampa di accesso al piano sotterraneo, sia l'ulteriore superficie di calpestio individuata nella planimetria allegata con puntini e compresa tra le lettere P-Q-N-M-L, sarà di uso comune di tutti i fabbricati e la XXXXX provvederà a sua cura e spese a redigere, insieme alla tabella millesimale relativa alle nuove costruzioni, altra apposita tabella per la ripartizione fra tutti i condomini delle spese di gestione dei detti spazi e di tutti i beni e gli impianti comuni.

I predetti spazi saranno destinati a verde, salvo lo spazio ricavato in prossimità dell'atrio di accesso da Viale Assunta Spina che sarà destinato a quattro posti macchina ciascuno dei quali sarà concesso in uso esclusivo e perpetuo, per il miglior godimento delle rispettive proprietà, ai proprietari dei negozi e salve le aree destinate ai percorsi carrai e pedonali.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il negozio al piano terreno è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto la quota del pavimento è allineata alla quota del marciapiede; anche il servizio igienico è attrezzato per persone diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 1, 4 e 7)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1979.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Cernusco sul Naviglio in "Ambiti del tessuto urbano consolidato – Campo di adeguamento a3 – isolato a media densità" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cernusco sul Naviglio (all. 4):

- Concessione Edilizia n. 602 rilasciata in data 30/03/1979 per realizzazione fabbricato artigianale e residenziale ad uso abitazioni e magazzino materiali edili (mappali 149 e 155).
- Comunicazione Inizio Attività Libera (CIAL) in sanatoria n. 44741-M517 del 4/10/2013 (subalterno 8) per realizzazione allargamento antibagno, realizzazione rialzo pavimentazione, demolizioni pareti ufficio esistente, realizzazione ripostiglio e parete divisoria locale piano interrato.
- Dichiarazione di Agibilità AD n. 13/2016 (riferimento MS171/2013 del 4/10/2013) presentata in data 25/05/2016 prot. n. 26738/2016 (PEC). Dichiarazione di agibilità presentata a seguito di lettera del Comune prot. n. 12013 del 7/03/2016 con cui veniva soppressa la SCIA per subingresso in esercizio di somministrazione alimenti e bevande n. 61836 del 16/12/2015.

Nota: dai documenti depositati per la CIAL in sanatoria del 4/10/2013 si evince che al negozio sono assegnati in uso esclusivo due posti auto interni al cortile comune condominiale, evidenziati con tratteggio rosso nella planimetria integrata il 20/11/2013.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo il bene risultava conforme ai disegni di progetto allegati ai provvedimenti edilizi sopra riportati.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo il negozio risultava conforme con quanto rappresentato sulla planimetria catastale presentata in data 14/12/1981 (ultima planimetria registrata al Catasto) fatto salvo per:

- la realizzazione di una zona di servizio rialzata accessibile da quattro gradini, realizzata in parte sopra il vano scala di collegamento col piano interrato ed in adiacenza all'antibagno, lato est;
- la suddivisione del sotto-negozio al piano interrato in due locali deposito e dispensa mediante parete in cartongesso;



- la formazione di un vano ripostiglio con parete in cartongesso.

Situazione regolarizzabile: presentazione di denuncia di variazione catastale in aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni.

Costi stimati: € 1.000,00 di cui: onorario professionale per la presentazione della pratica Docfa di aggiornamento con elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni comprensivo di contributo previdenziale ed IVA: € 950,00 in cifra tonda; diritti catastali per una unità: € 50,00.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico di alcune misure 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 (mq)
Negozi piano terreno	mq	86,00	100%	86,00
Magazzino/dispensa piano interrato	mq	86,00	50%	43,00
TOTALE	mq	172,00		129,00

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 dei beni 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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Cernusco sul Naviglio

Fascia/Zona: Centrale/Centro-Adua – Da Vinci – Molinetto – Zona B1

- Valore mercato prezzo min. 1.850,00 / prezzo max. 3.000,00 (Euro/mq) per negozi in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il periodo rilevato da gennaio 2023 a gennaio 2024 (ultimo mese inserito) nel raggio di 1000 metri dal bene pignorato, risultano registrate dodici compravendite per immobili a destinazione terziaria/commerciale di cui tre per negozi. Con i dati riportati non è possibile calcolare un prezzo unitario in quanto la superficie catastale, riportata sulla Banca dati, non corrisponde alla superficie commerciale. Si rimanda alla tabella dell'allegato 11 con il dettaglio delle tre compravendite registrate.

Per la stima del valore unitario da attribuire al bene la sottoscritta ha utilizzato come comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it. Tali offerte sono state opportunamente decurtate considerando attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 10% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo, della visibilità e dell'ubicazione, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 2.000,00 €/mq per il negozio.



9.3 Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C1	129,0	€ 2.000,00	€ 258.000,00
				€ 258.000,00

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 002	€ 258.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 12.900,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (€ 2.956,00 X 2)	-€ 5.912,00

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO € 238.188,00
arrotondato € 238.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Occupato : € 190.400,00
arrotondato € 190.000,00

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

Il canone di locazione, di cui al contratto registrato il 24/09/2018 pari a € 20.400,00/anno, porta ad un valore unitario pari a 13,17 €/mq/mese dato da € 20.400,00 / 129 mq / 12 mesi, dove 129 mq è la superficie ragguagliata del negozio. Il valore unitario ottenuto, pari a 13,17 €/mq/mese, risulta congruo in quanto allineato circa ai valori medi di locazione riportati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI pubblicate dall'Agenzia dell'Entrate per la zona di appartenenza (zona B1 – Cernusco sul Naviglio) per il 2° semestre 2023, variabili da 10,5 a 17,00 €/mq/mese per negozi in normale stato conservativo, con una media pari a 13,75 €/mq/mese (vedasi allegato 11). Il canone annuo ottenuto dai valori medi registrati dall'Agenzia delle Entrate ammonterebbe ad € 21.285,00 dato da 13,75 €/mq x 129 mq x 12 mesi.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di una pratica di aggiornamento catastale e dovrà farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al legale di parte eseguita a mezzo PEC.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 22/05/2024

l'Esperta Nominata

Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

1) Planimetria catastale

- planimetria catastale del negozio presentata in data 14/12/1981 prot. n. 104469.

2) Titolo di provenienza:

- atto di compravendita del 24/02/1982 rep. n. 25012/2528 Notaio Cortese di Milano.

3) Fotografie sopralluoghi:

- n. 20 fotografie relative ai sopralluoghi del 19/03/2024 e 24/04/2024 (solo esterno).

4) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 602 del 30/03/1979;
- Lettera Comune del 30/01/1988 n. 3171 per rilascio abitabilità;
- Comunicazione art. 6 DPR 380/2001 prot. n. 44741 del 4/10/2013 con relazione tecnica e disegno;
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico;
- Integrazione CIAL del 20/11/2013 con schema ubicazione parcheggi;
- Lettera Comune prot. n. 12013 del 7/03/2016 a seguito di SCIA per subingresso in esercizio commerciale;
- Dichiarazione di Agibilità del 25/05/2016 prot. n. 26738;
- estratto PGT del Comune di Cernusco del Naviglio con azionamento e stralcio Norme Tecniche di Attuazione.

5) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP II Milano – UT Milano 1 in data 23/02/2024 e 19/03/2024 con lettera in pari data prot. n. 1463;
- contratto di locazione del 3/09/2018 registrato il 24/09/2018 al n. 3810 serie 3T;
- scrittura privata 3/09/2020 di cessione contratto di locazione.

6) Perizia privacy.

7) Documenti catastali:

- visura storica al Catasto Fabbricati del negozio del 23/02/2024;
- estratto mappa.

8) Ispezioni ipotecarie:

- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata al fg. 41 mapp. 149 sub. 8 per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 2/05/2024;
- nota di trascrizione costituzione fondo patrimoniale del 5/02/2013 ai nn. 12300/8580;
- nota di trascrizione domanda giudiziale del 17/05/2017 ai nn. 58014/37736;
- nota di trascrizione domanda giudiziale del 23/03/2018 ai nn. 38393/25774;
- nota di trascrizione domanda giudiziale del 11/04/2018 ai nn. 46384/31083;
- annotazione a trascrizione del 28/07/2023 ai nn. 108047/13483;
- annotazione a trascrizione del 28/07/2023 ai nn. 108048/13484;
- ispezione telematica sul nominativo del debitore per trascrizioni ed iscrizioni dal 24/02/1982 (data di acquisto del bene) al 2/05/2024.

9) Documenti condominio:

- istanze presentate via e-mail all'Amministratore del Condominio in data 15/02/2024 e 21/02/2024;



- risposte dell'Amministratore in data 22/03/2024 e 26/03/2024 con allegati: bozza bilancio preventivo esercizio ordinario 2023 con riparto approvato, situazione versamenti proprietà debitore, tabelle suddivisione millesimi esercizio 2023, verbale ultima assemblea del 28/06/2023, Regolamento di Condominio.

10) Cartografia.

- n. 3 stralci cartografici;
- stralcio ortofoto con sovrapposizione estratto catastale;
- n. 2 ortofoto.

11) Documenti per valutazione:

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona del Comune di Cernusco sul Naviglio che comprende il cespite pignorato, 2° semestre 2023;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

