

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

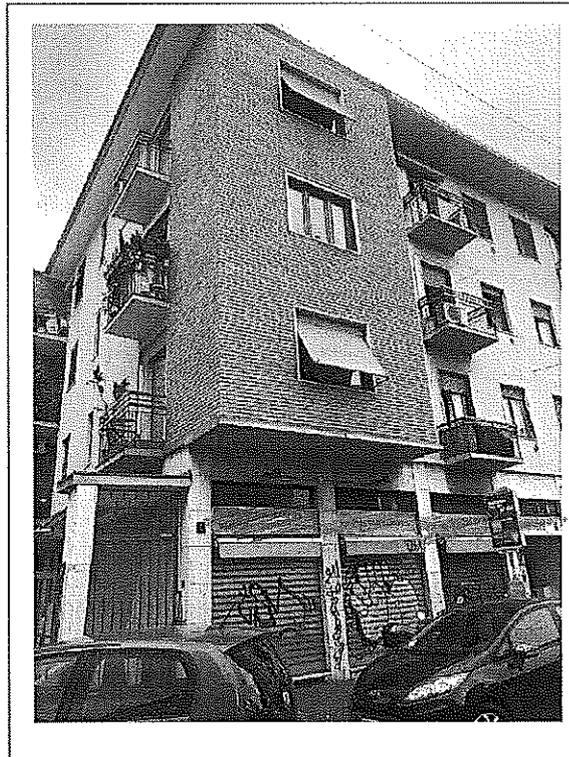
RG.249/2024

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via MARIOTTO ALBERTINELLI n. 4 Piano T-S1



Dott. Geom. Flavia Balestri
Via Bartolini 1820155 Milano
Tel. +39 02 36751112 - Cell. +39 348 2643447
e-mail: balestri.flavia@gmail.com - pec: flavia.balestri@geopec.it
albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale n. 107 (già 13022)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via Mariotto Albertinelli 4
Categoria: C/1 [Negozi e botteghe]
Dati Catastali: foglio 301 particella 24 subalterno 5

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata (attività di parrucchiera attualmente chiusa)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 96.000
da occupato: € non ricorre il caso



LOTTO001

(Negozio al piano terra con sottostante magazzino interrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Mariotto Albertinelli n. 4, negozio al piano terreno uso ex parrucchiera con sottostante magazzino al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] libera di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 01):

Intestati: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio 301 Particella 24 Subalterno 5

dati classamento: dal 26/01/2013

Immobile attuale

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 301 Particella 24 Subalterno 5

Rendita: Euro 2.591,37

Zona censuaria 2

Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 56 mq

Indirizzo: VIA MARIOTTO ALBERTINELLI n. 4 Piano T-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2013

Pratica n. MI0041420 in atti dal 26/01/2013

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5896.1/2013)

1.4. Coerenze

dell'unità immobiliare: da nord in senso orario parti comuni, parti comune e altra unità immobiliare commerciale, via Albertinelli, ballatoio comune



della cantina: da nord in senso orario corridoio comune, altra unità immobiliare, via Albertinelli, intercapedine sotto ballatoio comune

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 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.

Servizi offerti dalla zona: distanza di circa 1.3 km da stadio San Siro e Ippodromo galoppo Milano; presenza di negozi di prossimità, bar ristoranti, farmacie, uffici postali e luoghi di culto (ne raggio di circa 1 km).

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 400 mt piazzale Zavattari, sulla circonvallazione esterna dove transita il bus 90/91 circonvallazione; M5 stazione Segesta a 2 minuti di cammino a piedi

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8,5 Km svincolo autostradale Rho

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 02)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '50 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco per esterni e mattoni a vista;
- accesso: cancelletto in ferro e portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 02)

Immobile adibita a parrucchiere, ora inutilizzato, posto al piano terreno avente due vetrine affaccianti sulla Via Albertinelli ed un accesso secondario dal ballatoio di accesso al portone del palazzo. Lato sul quale affaccia anche una finestra del negozio e la finestra del bagno.

Un vano cantina al piano interrato collegato da scala interna e con accesso anche indipendente dal corridoio cantine condominiale

Corpo A:

Immobile commerciale con scantinato:



- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche nere e vetrocamera protetti anche da tapparelle avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: in ferro;
- porte interne: in legno tamburato (a soffietto nel bagno);
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a fancoil;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler ad accumulo posto nel locale interrato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,37 circa e fino ad h. 2,30 il locale interrato;
- condizioni generali dell'immobile: normalmente mantenuto ma attualmente in stato di inutilizzo.

Cantina:

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: gres;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona ben servita da mezzi pubblici e non lontana dalla fiera Milano e da stadio San Siro, Lido Milano e Ippodromo.

Nella zona sono presenti servizi di ogni genere (negozi al dettaglio, supermercati, farmacie e istituti scolastici) ed inoltre la presenza a pochi minuti di cammino dalla circonvallazione della linea 90/91 la rende facilmente raggiungibile da tutte le zone di Milano.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 03)

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene



- **Pignoramenti**

Pignoramento TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 19895 Registro Generale 26288 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO MILANO Repertorio 4346 del 04/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] sas con sede in Milano Via Negrolì 10/B che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 07)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 47,90

Millesimi di riscaldamento: 41,22

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 settembre al 31 agosto e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 3.180

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 6.531,71

Spese straordinarie già deliberate con delibera assembleare gravanti sull'immobile come da contabili già emesse dall'amministrazione per € 1.533,61 + € 1.912,10

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

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

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 08)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile" ed in particolare "fessuti urbani della città giardino" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 09):

La sottoscritta ha fatto richiesta al Comune di Milano in data 08/07/2024 di poter visionare gli atti relativi alle MODIFICHE INTERNE in quanto la _____ momento del sopralluogo, aveva segnalato che, subito dopo avere acquistato l'immobile, ovvero nel 2002, aveva dato corso a lavori per modifiche interne (ristrutturazione locali).

Dalla documentazione grafica allegata all'atto di acquisto Notaio Testa del 16/01/2002 (stralcio pianta del piano terreno e piano seminterrato) i due locali a piano terra e a piano interrato risultavano tra loro non collegati.

Nella planimetria catastale presentata in data 26/01/2012 la cui nota corrispondente in visura riporta: "variazione del 26/01/2012 pratica MI0051156 in atti dal 26/01/2012 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 5546.1/2012)" risulta invece graficamente riportata la rampa di collegamento tra i locali del negozio al piano terreno e quelli dello scantinato al piano interrato, come di fatto esistente. Oltre all'individuazione grafica dei controsoffitti e della divisione interna di locale ripostiglio con pareti in cartongesso.

Il Comune ha dato riscontro alla richiesta di accesso agli atti di fabbrica – richiesta relativa al decennio 2000-2010 ovvero il periodo nel quale la si _____ dichiarato essere stata fatta la ristrutturazione del proprio immobile – con una comunicazione via pec in data 26 agosto 2024 con allegata lettera nella quale, in riferimento all'istanza presentata, comunicava che sulla base dei dati in essa indicati, dalla ricerca effettuata presso gli archivi nulla figura essere stato presentato dal 2000 al 2009.

Si deve quindi desumere che i lavori ed in particolare la realizzazione di scala di collegamento interno tra il piano terreno e il piano interrato e realizzazione ripostiglio con pareti in cartongesso oltre ai controsoffitti sempre in cartongesso, siano stati realizzati in assenza di titoli edilizi.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispetto all'epoca di costruzione (ante 1967) per la presenza, nello stato di fatto, di una rampa di scala interna che collega i locali del piano terreno (negozio) a quelli al piano interrato (scantinato).

Gli abusi consistono in realizzazione in assenza di titolo edilizio di una rampa di scala di collegamento tra i due piani e necessario taglio/modifica della soletta interpiano; realizzazione di controsoffitti in cartongesso e di un ripostiglio interno, sempre costituito da pareti in cartongesso..

Sono sanabili mediante:

presentazione pratica SCIA in sanatoria corredata di relazione tecnica da tecnico strutturista (per taglio/modifica coletta interpiano).



Costi stimati: 6.000.

7.3. Conformità catastale (all. 10)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA

8.1. 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 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
negozio	mq.	54,0	100%	54,0
cantina	mq.	19,0	25%	4,8
		73,0		58,8
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. 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.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 – zona D24 – Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI che dà quotazioni da 1500 a 2250

Valori relativi all'Agencia del Territorio



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

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

Codice di zona: D24

Microzona catastale n.: 46

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	850	L	3,3	5	L
Negozi	NORMALE	1500	2250	L	8,8	13,2	L
Negozi	Ottimo	2300	3400	L	13,3	20	L

Piuprezzi Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Selinunte - Rembrandt

valore di compravendita prezzo min. 1200 / prezzo max. 2300 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 40 / prezzo max. 80 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Zona: Selinunte - Rembrandt

Immobili simili compravenduti nel periodo da 1750 a 2500 euro/mq.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Locale commerciale	C1	58,8	€ 2.100,00	€ 123.480,00
				€ 123.480,00

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 001	€ 123.480,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 117.306,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 6.000,00
Spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute nelle ultime due annualità	€ 14.459,80
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 96.846,20
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati (non ricorre il caso)	€ 96.000,00

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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

/

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

/

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto dott. geom. Flavia Balestri 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'esecutatoa 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: 02/09/2024



Perito Nominato



ALLEGATI

- 1) Visura catastale
- 2) Elaborato fotografico
- 3) Consultazione negativa catasto energetico (APE)
- 4) Richiesta contratti Agenzia entrate e risposta negativa
- 5) Titolo (atto acquisto)
- 6) Ispezione ipocatastale (formalità)
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Stralci PGT
- 9) Accesso atti e risposta Comune
- 10) Planimetria catastale



