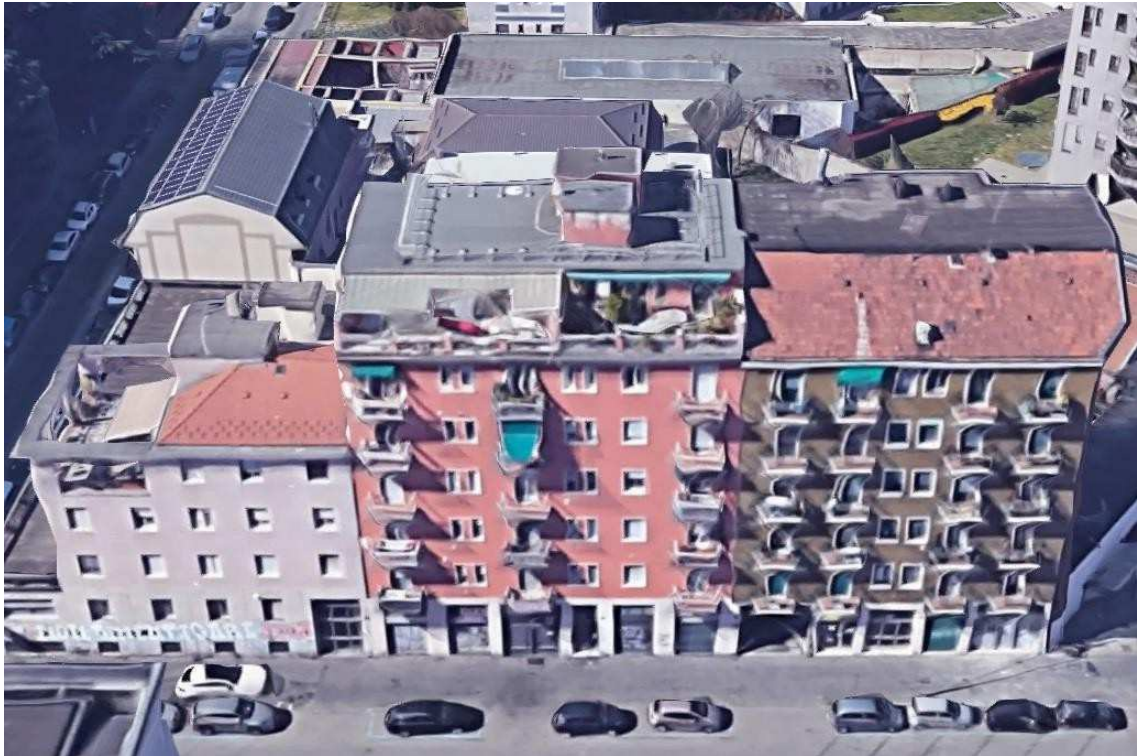


TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

RGE 1393/2021



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano, via Gianfranco Zuretti n. 53

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



Bene in **Milano**
via Gianfranco Zuretti n. 53

LOTTO UNICO

(Negozio e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Zuretti n. 53, negozio al piano terreno ad una luce su strada (dotata di ingresso), dotato servizio igienico e locale soppalco, con annesso e collegato mediante scala interna, 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: (allegato 2)

dati identificativi: **fg. 196 part. 256 sub. 2**

dati classamento: Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 27 m²,

Superficie Catastale Totale: 34 m²

Rendita € 1.249,41

Indirizzo: via Gianfranco Zuretti n. 53, piano T-S1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Del negozio: androne comune, via Zuretti, altra unità immobiliare, cortile di altrui proprietà

Della cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina, cortile di altrui proprietà

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 07/04/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati liberi da persone con presenza di materiale accatastato.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 8)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 12), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428

architetto@colmano.com



- NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 09/10/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 15/10/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 22/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 9)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo "Studio Valgonio", che in data 27/04/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 49,30/1000
Millesimi riscaldamento: 139,00/4053,00

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguardano il periodo dal 1° ottobre al 30 settembre dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 1.800,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolte negli ultimi due anni anteriori alla data del 27/04/2022

- Spese insolte anno in corso: € 1.028,84
- Spese insolte anno precedente: € 1.697,63

Spese di gestione straordinaria (anteriori al pignoramento): € 1.955,14

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte 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.

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428



4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 10

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

L'ingresso al negozio è costituito dalla vetrina con accesso direttamente dal marciapiede / piano stradale di via Zuretti.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica: (allegato 11)

Dalla "Relazione tecnica inerente alla prima fase relativa al Certificato di Idoneità Statica (C.I.S.)" si osserva quanto segue:

"Alla luce della presenza del Certificato di Collaudo Statico, del fatto che suddetto Certificato ha data risalente a prima del novembre 1964 e che quindi alla data odierna l'immobile risulta essere edificato da più di 50 anni, ne consegue che il Condominio ha tempo fino al 26 novembre 2024".

La relazione tecnica inerente il Certificato di Idoneità Statica (CIS) è stata fornita dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 11.

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 12), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- (attuale proprietario) l'unità immobiliare in oggetto pervenne con atto di compravendita a firma del Notaio Enrico Chiodi Daelli in data 04/11/1992 trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 25/11/1992

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 7 – 7.1)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n° 2740/51 del 12/12/1951 per l'edificazione di *"fabbricato di 7 piani verso strada e di 5 verso corte ad uso abitazione, uffici e laboratorio"*
La "Licenza Edilizia" non è risultata reperibile all'interno del fascicolo ma citato nella copertina del fascicolo edilizio stesso e nella PEC del 18/05/2022 dell'Ufficio Agibilità del Comune di Milano.
- Certificato di Agibilità non presente.

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428



All'interno del fascicolo era presente unicamente la "Relazione di terza visita per Licenza di Occupazione"

Nel merito dell'esistenza del Certificato di Agibilità, a seguito di specifica richiesta rivolta dal sottoscritto PE al competente Ufficio del comune di Milano, è stato comunicato a mezzo pec in data 18/05/2022 (all 7.1), quanto segue: *"a seguito di verifiche interne, non risulta essere stato rilasciato il certificato di Agibilità per l'immobile di via Zuretti 53, autorizzato con Licenza n. 2740 del 12/12/1951 che approvava la costruzione di un fabbricato di 7 piani fuori terra su strada e di 5 verso corte ad uso abitazione, uffici e laboratori.*

Il rilascio del certificato di Agibilità è subordinato alla trasmissione della richiesta via pec e dei relativi allegati, da parte dell'Amministratore di condominio poiché il predetto certificato viene concesso per l'intero edificio e non per parti di esso."

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Tali difformità consistono in:

- Demolizione della porzione di muratura a formazione del disimpegno del servizio igienico
- Formazione di piano soppalco nella porzione di retro-negozio con accesso mediante scala metallica
- Apertura di un'asola a pavimento per l'alloggiamento della scala metallica di collegamento tra il negozio (piano terra) e la sottostante cantina (piano interrato)

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 30/05/1955 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Demolizione della porzione di muratura a formazione del disimpegno del servizio igienico
- Formazione di piano soppalco nella porzione di retro-negozio con accesso mediante scala metallica
- Apertura di un'asola a pavimento per l'alloggiamento della scala metallica di collegamento tra il negozio (piano terra) e la sottostante cantina (piano interrato)

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, considerato che le opere di modifica non sono conformi: al Regolamento Edilizio del Comune di Milano (art. 98 "Locali Bagno e Servizi Igienici" e art. 99 "Soppalchi"), al Regolamento Locale D'Igiene (art. 3.4.71 "Caratteristiche degli spazi destinati ai servizi igienici", art. 3.6.1 "soppalchi" e art. 3.6.10 "Larghezza scale"), al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario ripristinare lo stato assentito mediante le seguenti opere:

- Rimozione del soppalco realizzato nel retro-negozio
- Formazione spallette in muratura e installazione porta per la formazione del disimpegno



- del servizio igienico
- Chiusura dell'asola a pavimento e rimozione della scala esistente di collegamento tra negozio al piano terra e cantina al piano interrato

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 5.500,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semi-centrale

Destinazione: Residenziale

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

Il complesso immobiliare è situato a nord-est del Comune di Milano, in zona semicentrale, nei pressi della Stazione Centrale di Milano.

La zona è attraversata da importanti assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano e di collegamento alla rete autostradale.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti anche nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali, autobus linee 43, 81 e 87, le fermate della metropolitana linea gialla M2 "Sondrio" (distante circa 1 km) e linea rossa M1 "Pasteur" (distante circa 900 metri).

Come detto la zona è anche attraversata da assi viabilistici che consentono la penetrazione alla città di Milano, mentre il collegamento alla rete tangenziale e autostradale dista circa 5 km.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato in via Zuretti, è costituito da due corpi di fabbrica: un edificio fronte strada e un edificio verso corte interna, la cui costruzione risale agli inizi degli anni '50 del secolo scorso.

L'edificio con affaccio su via Zuretti, nel quale è ubicata l'unità immobiliare in esame, si sviluppa su 7 piani fuori terra ad uso prevalentemente residenziale con presenza di negozi al piano terra oltre un piano interrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza delle singole unità immobiliari.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: al piano terra è presente un rivestimento in materiale lapideo, intonaco a civile ai restanti piani
- Accesso al complesso:
 - Carraio: cancello in ferro con ingresso da via Zuretti 53
 - Pedonale: portone metallico con specchiature in vetro con ingresso da via Zuretti 53
- Scala interna: a rampe parallele con rivestimento in materiale lapideo
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Il negozio, accessibile direttamente dal piano strada, presenta una luce su strada dotata di porta per l'accesso diretto dal marciapiede.



Dal marciapiede si accede direttamente ad un ampio locale, destinato all'attività commerciale.

Nella porzione retro-negozio è presente un servizio igienico e soppalco accessibile mediante scala a chiocciola in ferro.

È stato inoltre realizzata un'apertura (asola nel pavimento) per la realizzazione di un collegamento diretto con la sottostante cantina, che risulta di normali dimensioni.

Negozi

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in gres fino ad un'altezza di 2,20 mt circa
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato di diverso formato
- infissi esterni:
il serramento principale con affaccio su via Zuretti è in ferro con vetro singolo dotato di serranda di chiusura in ferro.
I serramenti con affaccio sul cortile interno sono in legno vetro singolo dotati di avvolgibili in ferro
- porta d'accesso: ingresso da via Zuretti vetrina con struttura in ferro con specchiature in vetro dotata di porta d'ingresso
- porte interne: non installate
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione del riscaldamento all'interno del negozio mediante radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calorie
- acqua calda sanitaria: prodotto dal boiler installato in corrispondenza della parete dell'antibagno
- servizio igienico: attrezzato con doccia e wc. Nell'antibagno è presente il lavabo
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali:
Negozio h 4,00 mt
Porzione di negozio sottostante al soppalco h 2,14 mt circa,
Porzione di soppalco tra il pavimento finito e il soffitto h 1,68 mt circa
- condizioni generali: discrete

Cantina

- pareti: intonaco civile
- pavimento: parquet laminato
- porta d'accesso: anta a battente in lamiera
- altezza: 2,40 mt (circa)

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 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, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

N.B. Per quanto precedentemente esposto al paragrafo "6.4" considerato che alcune opere di modifica non sono, nello stato di fatto rilevato, sanabili, il sottoscritto PE, ai fini del calcolo



della superficie prenderà in considerazione i seguenti parametri:

- Soppalco: la superficie del locale soppalco non verrà conteggiata in quanto lo scrivente ne ha previsto lo smontaggio
- Cantina: la superficie del vano cantina di pertinenza del negozio, considerato che è prevista la chiusura dell'asola e la rimozione della scala di collegamento, verrà calcolata come "pertinenza esclusiva di ornamento non comunicante con i vani principale", applicando il coefficiente di omogeneizzazione previsto dal sopracitato decreto, pari al 25%

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|---------------------|-------------|-------------------|---------------|---------------------------------|
| Negozio | mq. | 40,7 | 100% | 40,7 |
| cantina | mq. | 13,1 | 25% | 3,3 |
| | | | 53,8 | 44,0 |
| | | | 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di



manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **2.800 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione | Dati catastali dell'immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| negozio | Fg. 196, Part. 256, Sub 2 | 44,0 | € 2 800,00 | € 123 200,00 |
| cantina | categoria C/1 | | | |

€ 123 200,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|--------------|
| • Valore LOTTO UNICO | € 123 200,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi | -€ 6 160,00 |
| • Opere edili di ripristino | -€ 5 500,00 |
| • Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni) | -€ 2 726,47 |
| • Spese condominiali straordinarie (ante pignoramento) | -€ 1 955,14 |
| | <hr/> <hr/> |
| Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni | € 106 858,39 |

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

| Milano, via Gianfranco Zuretti n. 53 | |
|--|---------------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero": | € 107 000,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato": | - |
| _____ | |
| Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura | |

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 18 agosto 2022

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com