

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 517/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA CESIRA STELLA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

NEGOZIO DUE VETRINE  
CON CANTINA AL PIANO INTERRATO

in

MILANO, VIALE GIOVANNI SUZZANI , 250

integrazione del 11/12/2023 a sostituzione la relazione precedentemente depositata



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Negozio con cantina

Bene in Milano viale GIOVANNI SUZZANI 250

Categoria: C1 [Negozî e botteghe]

Dati Catastali: foglio **51**, particella **75** subalterno **730** graffato particella **163-164**

### Stato occupativo

**Negozio con cantina:** al sopralluogo occupato da terzi con contratto di locazione

### Contratti di locazione in essere

**Negozio con cantina:** Risulta contratto di locazione in essere

### Comproprietari

**Negozio con cantina:** nessun comproprietario oltre all'esecutato

### Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- **LOTTO UNICO** (Negozio con cantina)

<b>LIBERO</b>	<b>€ 100.087,75</b>
<b>OCCUPATO</b>	<b>€ 75.065,81</b>

Spese condominiali insolute nel biennio € 4.387,99

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)** € **95.699,76**

**LIBERO**

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)** € **71.774,82**

**OCCUPATO (non ricorre il caso)**



**LOTTO 001****(Negozio con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A – NEGOZIO CON CANTINA****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di MILANO (MI) viale GIOVANNI SUZZANI n. 250 negozio al piano terra di un condominio con annesso vano di cantina al piano interrato. Il negozio presenta doppia vetrina sul viale Suzzani e affaccio sul cortile condominiale.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno oltre all'esecutato.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. da 1 a 3)**

Intestato 1:

Dati identificativi: **fg. 51 part. 75 sub. 730** graffato particella **163-164**

Dati classamento: C/1; classe 9; consistenza 60 mq; sup. catastale 71 mq; rendita € 1.422,32;

Indirizzo: Comune di MILANO, viale Giovanni Suzzani n. 250 piano T-S1;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2018 Pratica n.MI0386651 in atti dal 03/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 131716.1/2018);
- VARIAZIONE del 16/10/2017 Pratica n. MI0446901 in atti dal 17/10/2017 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 133091.1/2017) degli immobili al foglio 51, particella 75, dei subalterni 1 e 2.

**1.4. Coerenze**

In contorno in senso orario:

- del negozio con unite aree di proprietà: "proprietà di terzi, mappale 162, cortile comune mappale 167, enti comuni mappale 165, vano scala comune, viale Suzzani";
- della cantina: "proprietà di terzi, terrapieno, vano scala comune e corridoio 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/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

Destinazione: Commerciale Tipologia prevalente: Abitazioni ivili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 13 m dalla fermata degli autobus 42, 51 e 172, a circa 240 m dalla fermata del tram 31, a circa 290 m dalla fermata della metropolitana Linea Rossa M1 Ponale, a circa 650 m dalla fermata della metropolitana Linea Rossa e Bignami, a circa 1,8 km dalla Stazione Milano Centrale.

Principali collegamenti viabilistici: ingresso Viale Fulvio Testi a circa 700 m.

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

Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato ove sono allocate le cantine.

- facciate: intonaco e pietra;
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- androne: rivestimenti in intonaco;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: non inerente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)

#### Corpo A:

#### NEGOZIO:

Il negozio si trova al piano terra dello stabile, con due luci su viale Suzzani, un servizio igienico e una cantina al piano interrato. Al momento del sopralluogo l'unità si presentava interessata da lavori edili ed impiantistici avviati ed apparentemente interrotti.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Est e Ovest;
- accesso: vetrine su strada
- sistema di oscuramento: saracinesche in metallo e tapparelle;
- pareti: piastrelle;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;
- impianto elettrico: sotto traccia.
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: con riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- impianto di condizionamento con split;
- servizio igienico;



- altezza dei locali: circa 4,00 m;

#### CANTINA:

La cantina si trova al primo piano interrato dello stabile.

L'unità presenta:

- accesso: porta in metallo
- pareti: intonaco;
- pavimenti: cemento;
- impianto elettrico: a vista.
- altezza dei locali: circa 2,90 m

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

Zona periferica a Nord del comune di Milano, l'edificio è sito tra il Parco Nord, un'area quasi interamente verde, e viale Fulvio Testi, in una zona commerciale e residenziale.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

##### NEGOZIO

Risulta registrata nel catasto CENED APE\_1514603873821 con scadenza il 07/10/2031.

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

Non fornite

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

Non fornite

### **3 STATO OCCUPATIVO**

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

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/09/2023, i beni risultavano occupati da terzi con contratto di locazione. **(all. 4)**

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi risulta un contratto di locazione in essere \_\_\_\_\_ presso l'UT di \_\_\_\_\_ con durata 9 anni. **(all. 6)**

### **4 PROVENIENZA (all. 8)**

#### **4.1. Attuali proprietari**

Proprietà per 1/1



Quanto in oggetto è pervenuto:

- **Attuale proprietà (ante ventennio):**

in virtù dell'atto di compravendita in data 14 settembre 1997 a rogito del \_\_\_\_\_ di Milano, repertorio n. \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data \_\_\_\_\_ e con il quale \_\_\_\_\_ ebbe ad acquistare le originarie unità immobiliari censite con il mappale 75 subaltemi 1 et 2 unitamente alle porzioni delle piccole aree annesse.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del \_\_\_\_\_ alla data del \_\_\_\_\_ implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) 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 + estrazione di note di ventennio (**all. 9, 10 e 11**)) alla data di agosto 2023 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**

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca legale** in data 29 ottobre 2007 ai nn \_\_\_\_\_  
 data 24 ottobre 2007 \_\_\_\_\_ Per la complessiva somma di Euro \_\_\_\_\_  
 garanzia di un capitale di Euro \_\_\_\_\_ a favore \_\_\_\_\_ " con sede  
 in Milano, codice \_\_\_\_\_ ed a carico della suddetta

Grava limitatamente all'unità immobiliare censita con il mappale 75 subalterno 1 (cat. C/1);

**Ipoteca giudiziale** in data 22 giugno 2009 ai \_\_\_\_\_ Decreto Ingiuntivo emesso  
 dal Tribunale di Milano in data 26 novembre \_\_\_\_\_ Per la complessiva  
 somma di Euro \_\_\_\_\_ a garanzia di un capitale di Euro \_\_\_\_\_ a favore del  
 ' \_\_\_\_\_ con sede in Milano, codice \_\_\_\_\_ ed a carico  
 della suddetta sig.ra

Grava su entrambe le unità immobiliari censite con il mappale 75 subb. 1 et 2 (cat. C/1);



**Ipoteca legale** in data 20 luglio 2010 ai nn. \_\_\_\_\_ (atto \_\_\_\_\_ in data 13 luglio 2010 rep. \_\_\_\_\_. Per la complessiva somma di Euro \_\_\_\_\_ a garanzia di un capitale di Euro \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ " con sede in Milano, codice fiscale \_\_\_\_\_ ed a carico della suddetta \_\_\_\_\_

Grava su entrambe le unità immobiliari censite con il mappale 75 subalterni 1 et 2 (cat. C/1);

**Ipoteca giudiziale** in data 3 settembre 2020 ai nn. \_\_\_\_\_ (Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 24 luglio 2020 rep. \_\_\_\_\_. Per la complessiva somma di Euro \_\_\_\_\_ a garanzia di un capitale di Euro \_\_\_\_\_ a favore \_\_\_\_\_ con sede in Milano, codice \_\_\_\_\_ ed a carico della suddetta \_\_\_\_\_

Grava sugli immobili in oggetto, indicati nella formalità senza la graffatura;

#### • Pignoramenti

**Verbale di pignoramento immobili** in data 25 febbraio 2013 ai nn. \_\_\_\_\_ (atto del Tribunale di Monza notificato in data 23 luglio 2012 \_\_\_\_\_ di repertorio) a favore di \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ ed a carico della suddetta sig. \_\_\_\_\_

Grava su entrambe le unità immobiliari censite con il mappale 75 subalterni 1 et 2 (cat. C/1);

**Verbale di pignoramento immobili** in data 22 giugno 2023 ai \_\_\_\_\_ (atto del Tribunale di Milano notificato in data \_\_\_\_\_ di repertorio) a favore del " \_\_\_\_\_ con sede in Milano, codice fiscale \_\_\_\_\_ a carico della suddetta sig. \_\_\_\_\_

Grava sugli immobili in oggetto.

#### • Altre trascrizioni

Nessuna rilevante

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Varacalli con sede in Milano (MI) che, alla data di redazione della presente integrazione, ha fornito le informazioni di seguito riportate: **(all. 14)**

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato;

L'amministrazione condominiale segnala: 48,15/1000,00 + 45,73/1000,00;

Tali millesimi fanno riferimento alle due unità dalle quali si è originata per fusione e frazionamento l'unità staggita e pertanto andrebbero rivisti in funzione di un aggiornamento delle tabelle millesimali. Visto che i costi di tale aggiornamento sarebbero in capo al condomino che lo ha reso necessario, che in questo caso è l'esecutato, di essi si è tenuto conto nella stima.

### 6.2. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile (negoziario + cantina): circa **€ 2.300,00**

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

A fronte delle informazioni avute dal condominio, fermo restando quanto detto a proposito

del mancato aggiornamento delle tabelle millesimali, all'esecutato vengono imputati € 4.387,99 di spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla redazione di questa relazione

Eventuali spese straordinarie gravanti sull'immobile: dall'amministrazione condominiale non ne è stata data al sottoscritto alcuna comunicazione;

Cause in corso: dall'amministrazione condominiale non ne è stata data al sottoscritto alcuna comunicazione;

Eventuali problematiche strutturali: dall'amministrazione condominiale non ne è stata data al sottoscritto alcuna comunicazione;

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

Si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di MILANO in

ADR - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE - tav\_R03 - Indicazioni Morfologiche - PdR - Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3) (dati tratti dal sito del Comune di Milano <https://geoportale.comune.milano.it/portal/apps/webappviewer/index.html> servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Milano sono state inviate le seguenti richieste:

- Richiesta accesso atti di fabbrica al Comune di Milano, PROTOCOLLO del 29/08/2023;
- Richiesta accesso atti Modifiche 2007-2017 al Comune di Milano, PROTOCOLLO N. del 29/08/2023;

Dagli archivi del Catasto si sono invece ricavate le seguenti planimetrie:

- planimetria depositata il 17/10/2017 fg 51 p 75 s 730

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

Sono state fornite dall'Ufficio interrogato le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia. 135299/19005 - 1950 del 16/10/1950
- Licenza Edilizia. 191131/35597 - 1950 del 13/02/1951
- CILA n. 460473/2017 del 12/10/2017



Rispetto a queste, si da quindi di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici allegati. **(all. 13).**

### 7.2. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme a meno di quanto evidenziato al punto seguente.

### 7.3. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, l'immobile è risultato conforme all'ultimo stato autorizzato (CILA prot. n. 460473/2017 del 12/10/2017) a meno di alcune modifiche interne realizzate senza titolo ma sanabili **(all. 13)**.

Rispetto a tale CILA va tuttavia detto che essa non legittima la consistenza dell'immobile così come si presenta tanto nella scheda planimetrica catastale quanto al sopralluogo.

L'immobile staggito è infatti identificato catastalmente al subalterno 730 del foglio 51 particella 75 e dalle visure catastali storiche emerge che tale consistenza deriva da operazioni di frazionamento e fusione dei subalterni 1 e 2 che sono quelli originariamente pervenuti per acquisto all'esecutata. Questi due immobili (sub. 1 e 2), due negozi, oggi non esistono più e sono stati trasformati in altro (sub.730), con le operazioni sopradette.

Di tali operazioni di frazionamento e fusione il Comune di Milano non ha fornito alcun titolo che le legittimasse e pertanto esse si ritengono eseguite senza titolo.

Inoltre, alcun titolo è stato fornito dal Comune di Milano al sottoscritto a legittimare un ampliamento della superficie calpestabile che viene dall'annessione a questa, di due porzioni di pavimento derivate dalla demolizione di due vetrine, ben visibili nelle pratiche pregresse, legate alla costruzione dello stabile. **(all. 12)**. Tale superficie non è quindi inclusa nel conteggio della superficie stimata come vano accessorio.

Si può quindi riassumere affermando la conformità dell'immobile a meno di modifiche interne e frazionamento-fusione sanabili e fermo restando invece la non sanabilità dell'incremento di superficie calpestabile e la necessità di ripristino delle vetrine.

Dei costi della sanatoria come di quelli di ripristino delle strutture murarie delle vetrine si è tenuto conto nella stima.

### 7.4. Conformità catastale:

Al sopralluogo, l'immobile è risultato conforme alla planimetria catastale a meno delle modifiche interne sopra menzionate. Per quanto sopradetto e vista la necessità di presentare una pratica edilizia per la sanatoria, si farà seguire a questa anche un aggiornamento della planimetria catastale.

Dei costi di presentazione di aggiornamento della planimetria catastale, conseguente alla sanatoria edilizia sopradetta, si è tenuto conto nella stima.

## 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/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:



**NEGOZIO con CANTINA**

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale(mq)
Superficie principale PT (negozi)	72,40	1,00	72,40
Vetrine	4,70	0,50	2,35
Area esterna di proprietà	9,00	0,10	0,90
Cantina S1	15,12	0,25	3,78
	<b>101,22</b>		<b>79,43</b>

**9 STIMA****9.1. Criteri 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 della stima sintetica parametrica 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)  
Fascia/zona: Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD  
quotazioni di negozi da 1.150 €/mq a 1.700 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE  
Zona: NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD  
Negozi  
valore di compravendita prezzo min. 1.147,00 €/mq prezzo max. 1.407,00 €/mq  
valore di locazione prezzo min. 5,50 €/mq prezzo max. 6,75 €/mq

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Negozi con cantina	C/1	101,22	79,43	€ 1.500,00	€ 119.145,00



**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**

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	<b>€ 119.145,00</b>
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-€ 5.957,25	€ 113.187,75
Regolarizzazione edilizia (SCIA in sanatoria della fusione ed altre eventuali opere interne)	-€ 5.500,00	-€ 5.500,00	€ 107.687,75
Messa in pristino (ripristino delle vetrine)	-€ 3.800,00	-€ 3.800,00	€ 103.887,75
Regolarizzazione catastale	-€ 800,00	-€ 800,00	€ 103.087,75
Aggiornamento tabelle millesimali	-€ 3.000,00	-€ 3.000,00	€ 100.087,75
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 100.087,75</b>
<b>LIBERO</b>			
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 75.065,81</b>
<b>OCCUPATO</b>			

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Risulta un contratto di locazione in essere.

In zona, si sono rilevati canoni di locazione in una cifra che oscilla tra i 10 e i 20 euro/mq, a seconda della dimensione e delle caratteristiche dei locali. Per quanto sopra detto, circa le stesse in merito al locale staggito, si ritiene pertanto il canone di locazione congruo.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non comodamente divisibile.

**12 CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO 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: 11/12/2023

