

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 557/2023

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Rita Bottiglieri**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto 1, negozio in via Fratelli Frascini 2 a Milano (o anche via dei Missaglia 63/2), libero ai fini della procedura.

Lotto 2, negozio d'angolo in via Fratelli Frascini 2 a Milano (o anche via dei Missaglia 63/2) occupato ai fini della procedura.



5. INDICE SINTETICO

Lotto 1. Dati catastali

Corpo A1

Bene in Milano, via Fratelli Frascini 2 a Milano, piano terra.

Dati catastali.

Foglio 649, Particella o mappale 180, Subalterno 707 (ex subalterno 10)

Categoria C1 (locali ad uso commerciale come negozi e botteghe), zona censuaria 3, classe 11, consistenza 90 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita catastale 2.891,13 Euro.

Stato occupativo

Al sopralluogo, libero ma ingombro di cose.

Contratti di locazione opponibili alla procedura.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero del Lotto 1, Euro 103.000 (arrotondato).

Lotto 2. Dati catastali

Corpo A2

Bene in Milano, via Fratelli Frascini 2 a Milano, piano terra, spazio d'angolo con la via Romeo.

Dati catastali.

Foglio 649, Particella o mappale 180, Subalterno 706 (ex subalterno 11)

Categoria C1 (locali ad uso commerciale come negozi e botteghe), zona censuaria 3, classe 11, consistenza 70 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 81 mq, rendita catastale 2.248,65 Euro.

Stato occupativo

Corpo A2 al sopralluogo, occupato con contratto di locazione in corso di validità.

Contratti di locazione opponibili alla procedura.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero del Lotto 2, Euro 102.000 (arrotondato).

Prezzo, al netto delle decurtazioni da occupato del Lotto 2, Euro 87.000 (arrotondato).

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione dei beni sono avvenuti grazie al custode e alla sua presenza.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.



LOTTO 1.

Negozio con affaccio su via Fratelli Frascini.

5. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

Corpo A1

2.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI), via Fratelli Frascini 2, unità ad uso commerciale al piano terra.

2.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-,, (...), C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota intera, legalmente rappresentata da
- Comproprietari, nessuno.

2.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione:

-,, (...), C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota intera, legalmente rappresentata da

Dati identificativi: **Foglio 649, Particella o mappale 180, Subalterno 707 (ex subalterno 10)**

Categoria C1 (locali ad uso commerciale come negozi e botteghe), zona censuaria 3, classe 11, consistenza 90 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita catastale 2.891,13 Euro.

Indirizzo: via Fratelli Frascini 2 a Milano (MI).

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

2.4 Coerenze.

- Piano terra, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, passaggio coperto comune (portico su via Fratelli Frascini), altra unità immobiliare, cortile.

2.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Si segnala che il pignoramento colpisce un subalterno superato che, peraltro, aveva consistenza diversa.

5. DESCRIZIONE DEL BENE.

Corpo A1

3.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

L'unità si trova a Milano in zona Sud Est.

Si tratta di un quartiere prevalentemente residenziale.

Fascia/zona: quartiere periferico.

Destinazioni prevalenti: residenziale.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: negozi al piede di fabbricati residenziali.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi essenziali e accessori.

3.2 Principali collegamenti pubblici.

Bus: N15,

Treno: 3 e 15

La zona è provvista di parcheggi dedicati per residenti, mentre pochi sono i parcheggi per altre categorie di veicoli; la mobilità pedonale è comunque prevalentemente di quartiere e si relaziona positivamente con servizi e negozi al dettaglio posto al piede degli edifici.



3.3 Breve descrizione della zona.

La zona in cui si trova l'unità oggetto di valutazione, denominata Parco Le terrazze, fa riferimento a via dei Missaglia lungo la quale passano le linee tramviarie di connessione diretta con il centro città. La stessa via dei Missaglia rappresenta l'infrastruttura di separazione con il più popolare quartiere di Gratosoglio. Nello specifico il quartiere in questione, che è frutto di una progettazione integrata urbanistica ed architettonica sviluppatasi per lotti a partire dai primi anni Ottanta, è un quartiere quasi esclusivamente residenziale (condomini di civile abitazione e di medie dimensioni) in cui la parte commerciale riveste un ruolo marginale che si concretizza in spazi che occupano il piede di alcuni dei fabbricati lungo la viabilità principale a servizio del quartiere. Interessante notare che il raggiungimento dei locali commerciali avviene attraverso percorsi in gran parte porticati. Quindi, due sono i valori aggiunti delle unità commerciali: di essere relativamente poche e di essere raggiungibili al coperto.

3.4 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A e Atti di fabbrica Allegato G).

Inoltre, nello specifico l'unità appartiene al condominio di via Fratelli Frascini 2 su cui si affaccia con 4 vetrine. Il fabbricato è un fabbricato residenziale della metà degli anni Ottanta in cui al piede sono presenti altri 15 negozi alcuni dei quali attualmente chiusi.

Lo sviluppo del fabbricato completa la cortina muraria verso la pubblica via ed è aperto sul retro su un cortile coperto giardino interno che formalmente appartiene ad un altro condominio; il fabbricato presenta 10 piani fuori terra come la maggior parte degli edifici limitrofi.

La profondità del corpo di fabbrica consente il doppio affaccio contrapposto che si realizza con vetrine e finestre di servizio per i bagni su retro dei negozi.

In sintesi,

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tinteggiato o rivestito nei toni del <i>verde / grigio</i> . Alla base dell'edificio, in corrispondenza del piano terra, è presente una zoccolatura rivestita in pietra naturale di tipo granito.	le facciate sono in discrete condizioni.
Copertura	Copertura del fabbricato condominiale piana a terrazzo.	non verificabile.
Portone di ingresso	Cancello pedonale di ingresso al complesso in ferro verniciato (ma per l'unità oggetto di valutazione l'ingresso avviene direttamente dalla strada in corrispondenza di una delle vetrine in alluminio anodizzato). Vetrina in alluminio e vetro con porta integrata.	in discrete condizioni
Parti comuni interne ed esterne	Androne di ingresso al condominio pavimentato in pietra naturale.	in buone condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale	funzionante



Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni.	funzionante
Gas	I contatori sono localizzati per le unità di tipo commerciale in appositi vani con sportelli posto sulla facciata verso il cortile interno.	
Antenna collettiva	Assente.	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Assente	
Citofonico	Assente	
A.P.E. condominiale.	La Certificazione energetica condominiale non è più rilasciabile (a favore di APE per le singole unità immobiliari)	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Presente ma non necessario per l'unità oggetto di valutazione.	
Riscaldamento	Riscaldamento autonomo a caloriferi	funzionante

3.5 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A1.

L'unità si trova al piano terra e vi si accede dal porticato di via Fratelli Frascini 2; l'ingresso avviene direttamente da una delle vetrine. Si tratta di tre spazi contigui corrispondenti alle tre vetrine e di uno spazio di servizio posto sul retro dei primi tre che consente l'accesso al cortile retrostante che a sua volta affaccia su un giardino che appartiene al condominio adiacente.

Le altezze interne sono significative ma non consentono la realizzazione di soppalchi.

È presente un bagno non accessibile ma verosimilmente adattabile.

I locali sono ben illuminati nonostante si tratti di un piano terra con antistante portico.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari variabili anche per la presenza di porzioni controsoffittate.
- doppia esposizione;
- bagno privato sul retro.
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche
- pavimenti: in pietra naturale nei toni del beige
- porta d'accesso sul retro con semplice blindatura; vetrina protetta da serranda in ferro;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato.
- porte interne incomplete in legno tamburato di colore bianco con pannelli ciechi;
- impianto elettrico: sotto traccia, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo a caloriferi
- acqua calda sanitaria: autonoma
- contatore del gas per l'unità: esterno per il funzionamento della caldaia.
- contatore elettrico all'esterno dell'unità in parti comuni.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni di manutenzione discrete.

3.6 Certificazione energetica.

La certificazione energetica è esistente e valida fino al 05.06.2024 e riporta la classe energetica E per la climatizzazione invernale e D per la climatizzazione estiva.



3.7 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

3.8 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

4. STATO OCCUPATIVO.

4.1 Detenzione del bene.

Corpo A1

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30.01.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie alla presenza di, si è constatato che l'immobile risulta libero ai fini della procedura.

4.2 Esistenza di contratti di locazione.

Corpo A1

Il rappresentante della proprietà riferisce che ci è una scrittura privata (no contratti di locazione. Non vi sono contratti registrati) che permette ad una altra persona di utilizzare una parte dello spazio come deposito.

5. PROVENIENZA (Allegato D).

5.1 Attuale proprietario dal 03.06.2010

-,, (...), C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota intera, legalmente rappresentata da per la quota intera.

In forza di *Atto di compravendita* autenticato da Ubaldo La Porta, notaio in Milano il 3.06.2010 numero di repertorio 29.605/13.688, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Milano 4 il 07.06.2010 ai numeri di Registro 12.307 Serie IT contro con sede in, C.f. e a favore di,, (...), C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota intera, legalmente rappresentata da Antonino Falci, per la quota intera.

5.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio,

dal 28.09.2005 al 3.06.2010 il bene era di proprietà di:

- con sede in, C.f.

In forza di *Atto di compravendita* autenticato da Alfredo Maria Becchetti, notaio in Roma il 28.09.2005 numero di repertorio 12.648/4.396, registrato a Roma, Atti pubblici 9.523, il 7.10.2005 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il 21.10.2005 Registro generale 80.367 e Registro particolare 45.630, contro con sede in, C.f. e a favore di con sede in, C.f.

Dal 14.01.2005 e fino 28.09.2005 il bene era di proprietà di:

- con sede in, C.f.

Si rimanda agli atti notarili del notaio Alfredo Maria Becchetti (richiamato nell'atto del notaio Ubaldo La Porta) e all'atto precedente per ulteriori dettagli e alle Note estratte **Allegati L**.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegati C).

In mancanza di una *Certificazione notarile*, dall'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D** + eventuale estrazione di note al ventennio **Allegati L**) si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.



Nessuna.

- Misure penali.

Nessuna.

- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.

Nessuna.

- Eventuali note.

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

Iscrizioni

Iscrizione del 08.06.2010 - Registro Particolare 7.388, Registro Generale 33.781 Pubblico ufficiale Ubaldo La Porta, Repertorio 29.606/13.689 del 03.06.2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscrizione del 11.12.2013 - Registro Particolare 9.439, Registro Generale 60.860 Pubblico ufficiale Stefano Sapuppo Repertorio 13.114/9.457 del 04.12.2013, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Pignoramenti.

Trascrizione del 26.05.2016 - Registro Particolare 23.971, Registro Generale 35.013, Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 2.706 del 11.05.2016, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento grava sulla quota intera dell'unità oggetto di valutazione ed è stato notificato il 18.05.2023

Trascrizione del 30.06.2023 - Registro Particolare 35.229 Registro Generale 46.787

Pubblico ufficiale, Ufficiale Giudiziario, numero di Repertorio 12.551 del 23.05.2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

6.3 Trascrizioni (vedi anche Allegati L)

- Trascrizione del 14.01.2005 - Registro Particolare 1.407, Registro Generale 2.202, Pubblico ufficiale Ministero dell'economia e delle finanze, numero di Repertorio 38.393 del 04.11.2002, atto amministrativo - decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione.
- Trascrizione del 25.10.2005 - Registro Particolare 45.940, Registro Generale 81.027, Pubblico Ufficiale Ministero dell'economia e delle finanze, numero di Repertorio 219 del 21.11.2002, atto amministrativo - trasferimento di beni a società di cartolarizzazione.
- Trascrizione del 14.11.2005 - Registro Particolare 48.550 Registro Generale 86.271, Pubblico Ufficiale Ministero dell'economia e delle finanze, numero di Repertorio 279 del 28.11.2002, atto amministrativo - trasferimento di beni a società di cartolarizzazione.
- Trascrizione del 08.06.2010 - Registro Particolare 21.553, Registro Generale 33.780, Pubblico ufficiale Ubaldo La Porta, numero di repertorio 29.605/13.688 del 03.06.2010, atto tra vivi – compravendita (Allegato D)

6.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

7. CONDOMINIO.

Le unità oggetto di valutazione fanno parte del Condominio di via Fratelli Frascini 2, amministrato da Amministrazioni Principe, via Gratosoglio 60, 20142 Milano, tel. 02.40700752, e.mail info@amministrazioneprincipe.it e cristina@amministrazioneprincipe.it.

Chiesta all'amministrazione la verifica della situazione condominiale relativa all'unità oggetto di valutazione, si è avuta la seguente risposta.

Corpo A1.



- Spese ordinarie annue degli immobili: rif.72 circa Euro 2.400
- Arretrati a carico proprietà degli ultimi 2 anni (2022/2024)
Anno 2022 – rif. 72 Euro 2.305,60
Anno 2023 – rif. 72 Euro 1.998,54 **Totale nell'ultimo biennio Euro 4.304,14**
Anno 2024 – il preventivo 2024 non è ancora stato elaborato
- Arretrati complessivi ad oggi rif. 72 Euro 15.940,92
- Spese straordinarie deliberate di gestione dell'immobile, anni 2022/2024: delibera assemblea straordinaria del 08.06.2023 – Sostituzione lampade di emergenza – rif.72 Euro 297,80, salvo conguaglio
- Stanziamiento fondo delibera del 15.11.2023 – rif. 72 Euro 456,75.

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 comuni 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 delle parti comuni.

7.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

7.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Corpo A1.

L'unità immobiliare è adattabile poiché, se da un lato risulta accessibile dalla strada, dall'altro manca di un servizio igienico che rispetti la normativa contro le barriere architettoniche.

8. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01.09.1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. Il Consiglio comunale, in data 14.10.2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT).

Ambiti di riferimento secondo il PGT di Milano.

PGT - Piano delle regole – ambiti (Tav. R.02 e R.03)

ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile, Tessuti urbani a impianto aperto caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, spazi a vocazione pedonale.

8.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

Nel fascicolo non è presente la *Licenza edilizia* e non è presente il *Certificato di agibilità*.

Rispetto agli elaborati grafici contenuti nel fascicolo, l'unità immobiliare non è conforme, né rispetto ai confini, né alla partizione interne tra loro e all'interno di ciascuna unità immobiliare.

Dall'*Atto di provenienza (Allegato D)* si apprende che l'immobile è stato costruito in base alla *Licenza edilizia* 121 del 11.01.1990, Atti municipali 149.550/18325/89 e successiva Variante 743 del 02.07.1991 Atti municipali 339.434/33.107/90 e *Licenza d'uso* (analoga all'agibilità) 6 del 3.04.1996, Atti municipali 200.725 e 24.598 E.P. / 95

8.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

8.3 Conformità edilizia.

Rispetto al progetto visionato presso gli uffici del Comune di Milano (vedi **Allegati G**) l'unità immobiliare non è conforme in quanto non sono indicate, sul retro le finestre che affacciano sul cortile interno (poiché nel progetto depositato al posto del cortile sono presenti delle autorimesse). Nel fascicolo non erano presenti "varianti", né il *Certificato di agibilità*; sebbene nell'*Atto di provenienza* già richiamato e allegato si faccia riferimento precisamente a *Licenza edilizia*, variante e *Licenza d'uso*, si considera a titolo cautelativo la non conformità edilizia.

8.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'unità non risultava conforme alla planimetria catastale (Allegato F1) in quanto la zona a deposito



comprende tutto lo spazio disponibile fino alla vetrina (cioè, nella realtà, manca un tavolato divisorio interno che è indicato sulla planimetria catastale).

9. CONSISTENZA

9.1 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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

Lotto 1.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Corpo A1					
negozio	105,00	90,00			
					105,00

10. STIMA

10.1 Criterio di stima.

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari, nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale il prodotto edilizio potrà essere compravenduto, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano i **migliori e i più convenienti usi** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrispondono a quelli attuali per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale, sebbene oggi a Milano vi sia la possibilità di trasformare i piani terra (e seminterrati) in residenze.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo (libero ai fini della procedura ma ingombro di cose); tiene inoltre, conto del fatto che non è d'angolo e che non è ben suddiviso né ben mantenuto.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2023 – Suburbana/Missaglia Gratosoglio (codice zona E7), che dà quotazioni **da Euro/mq 700 a Euro/mq 1.400** per negozi in stato di conservazione normale.



- Rispetto alla locazione, i parametri economici indicati corrispondono a Euro 4-8 Euro / mq/ mese.
- TeMa Milano, periodo: 2° semestre 2023 / (ultima rilevazione 8.02.2024) 1° semestre 2024, provincia, Settore Sud Missaglia Gratosoglio, valori da Euro/mq 950 a Euro/mq **1.100** per negozi, in discesa.
- Rispetto alla locazione, i parametri economici indicati corrispondono a Euro 40-80 Euro / mq/ anno.
- Borsino immobiliare, zona Marocchetti, Vigentino, Chiesa rossa, **prezzo medio Euro/mq 1.500 (arrotondato)** per i negozi.
- Rispetto alla locazione, i parametri economici indicati corrispondono a Euro 8 Euro / mq/ mese.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: nessun immobile comparabile (segmento di mercato, comunque, non molto dinamico).

10.2 Valutazione.

Lotto 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
negozio	105,00		
	105,00	1.100,00	115.500,00

10.3 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 in questa relazione.

Lotto 1

Valore stimato	115.500,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	5.775,00
Regolarizzazione catastale e edilizia	2.500,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio	4.304,14
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	102.920,86
arrotondato	103.000,00

Nota bene. Si tratta di un 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.

11. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone di locazione previsto da contratto per l'unità di cui al Lotto 2 è congruo rispetto ai parametri di riferimento per la zona e la funzione.



12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

13. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

- Il pignoramento fa riferimento a due subalterni superati che, peraltro, avevano consistenza diversa.
- L'immobile rispetto al fascicolo visionato presso gli uffici comunali non è conforme (si fa salva l'esistenza di eventuali varianti non presenti nel fascicolo).
- Nel fascicolo non erano presenti "varianti", né il *Certificato di agibilità*; sebbene nell'*Atto di provenienza* già richiamato e allegato si faccia riferimento precisamente a *Licenza edilizia*, variante e *Licenza d'uso*, si considera a titolo cautelativo la non conformità edilizia.
- L'amministrazione condominiale non ha ancora dato riscontro alla richiesta di informazioni.
- Le consistenze catastali appaiono leggermente sottodimensionate.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertzzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore precedente e all'esecutata a mezzo posta elettronica certificata.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 28 marzo 2024



Alexandra Ubertzzi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, INGEGNERI E ECONOMI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ALESSANDRA UBERTZZI
10083

L'esperto nominato,

14. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. **Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la sussistenza di contratti di locazione/contratto di locazione**
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica.
- H. Documentazione condominiale.
- I. Attestato di prestazione energetica.



LOTTO 2.

Negozio d'angolo.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

Corpo A2

2.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI), via Fratelli Frascini 2, unità ad uso commerciale al piano terra.

2.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-,, (...), C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota intera, legalmente rappresentata da, per la quota intera.
- Comproprietari, nessuno.

2.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione:

-,, (...), C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota intera, legalmente rappresentata da

Dati identificativi: **Foglio 649, Particella o mappale 180, Subalterno 706 (ex subalterno 11)**

Categoria C1 (locali ad uso commerciale come negozi e botteghe), zona censuaria 3, classe 11, consistenza 70 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 81 mq, rendita catastale 2.248,65 Euro.

Indirizzo: via Fratelli Frascini 2 a Milano (MI), piani terra.

Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato D)**, **Visura storica per immobile (Allegato E)**.

2.4 Coerenze.

- Piano terra, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: passo carraio di un altro condominio, pubblica via (portico su via Romeo) da cui si accede, altra unità immobiliare di cui al Sub. 706 e cortile.

2.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Si segnala che il pignoramento colpisce i subalterni precedenti (che peraltro avevano consistenza diversa).

3. DESCRIZIONE DEL BENE.

Corpo A2

3.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

L'unità si trova a Milano in zona Sud Est.

Si tratta di un quartiere prevalentemente residenziale.

Fascia/zona: quartiere periferico.

Destinazioni prevalenti: residenziale.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: negozi al piede di fabbricati residenziali.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi essenziali e accessori.

3.2 Principali collegamenti pubblici.

Bus: N15,

Treno: 3 e 15

La zona è provvista di parcheggi dedicati per residenti, mentre pochi sono i parcheggi per altre categorie di veicoli; La mobilità pedonale è comunque prevalentemente di quartiere e si relaziona positivamente con servizi e negozi al dettaglio posto al piede degli edifici.



3.3 Breve descrizione della zona.

La zona in cui si trova l'unità oggetto di valutazione, denominata Parco Le terrazze, fa riferimento a via dei Missaglia lungo la quale passano le linee tramviarie di connessione diretta con il centro città. La stessa via dei Missaglia rappresenta l'infrastruttura di separazione con il più popolare quartiere di Gratosoglio. Nello specifico il quartiere in questione che è frutto di una progettazione integrata urbanistica ed architettonica sviluppatasi per lotti a partire dai primi anni Ottanta, è un quartiere quasi esclusivamente residenziale (condomini di civile abitazione e di medie dimensioni) in cui la parte commerciale riveste un ruolo marginale che si concretizza in spazi che occupano il piede di alcuni dei fabbricati lungo la viabilità principale a servizio del quartiere. Interessante notare che il raggiungimento dei locali commerciali avviene attraverso percorsi in gran parte porticati. Quindi, due sono i valori aggiunti delle unità commerciali: di essere poche e di essere raggiungibili al coperto.

3.4 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A e Atti di fabbrica Allegato G).

Inoltre, nello specifico l'unità appartiene al condominio di via Fratelli Frascini 2 su cui si affaccia con 4 vetrine.

Il fabbricato è un fabbricato residenziale della metà degli anni Ottanta in cui al piede sono presenti altri 15 negozi alcuni dei quali attualmente chiusi.

Lo sviluppo del fabbricato completa la cortina muraria verso la pubblica via ed è aperto sul retro su un cortile interno che formalmente appartiene ad un altro condominio; il fabbricato presenta 10 piani fuori terra come la maggior parte degli edifici limitrofi.

La profondità del corpo di fabbrica consente il doppio affaccio contrapposto che si realizza con vetrine e finestre di servizio per i bagni su retro dei negozi.

In sintesi,

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tingeggiato o rivestito nei toni del <i>verde / grigio</i> . Alla base dell'edificio, in corrispondenza del piano terra, è presente una zoccolatura rivestita in pietra naturale di tipo granito.	le facciate sono in discrete condizioni.
Copertura	Copertura del fabbricato condominiale piana a terrazzo.	non verificabile.
Portone di ingresso	Cancello pedonale di ingresso al complesso in ferro verniciato (ma per l'unità oggetto di valutazione l'ingresso avviene direttamente dalla strada in corrispondenza di una delle vetrine in alluminio anodizzato). Vetrina in alluminio e vetro con porta integrata.	in discrete condizioni
Parti comuni interne ed esterne	Androne di ingresso al condominio pavimentato in pietra naturale.	in buone condizioni



Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni.	funzionante
Gas	I contatori sono localizzati per le unità di tipo commerciale in appositi vani con sportelli posto sulla facciata verso il cortile interno.	
Antenna collettiva	Assente.	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Assente	
Citofonico	Assente	
A.P.E. condominiale.	La Certificazione energetica condominiale non è più rilasciabile (a favore di APE per le singole unità immobiliari)	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Presente ma non necessario per l'unità oggetto di valutazione.	
Riscaldamento	Riscaldamento autonomo a caloriferi	funzionante
Raffrescamento	A split	funzionante

3.5 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A2.

L'unità si trova al piano terra e vi si accede dal porticato di via Romeo; l'ingresso avviene direttamente da una delle vetrine. Si tratta di un grande spazio per la somministrazione con annesso antibagno e bagno per il pubblico e sul retro del bancone tre spazi di servizio: uno per la preparazione dei gelati (attualmente l'unità è in locazione ad una ditta che produce gelati artigianali), uno per il servizio igienico riservato al personale con il relativo antibagno ed uno a magazzino. Il locale di preparazione dei gelati ha accesso anche dal retro e in particolare da un portico coperto che si affaccia su un giardino condominiale (altro condominio).

Le altezze interne sono significative ma non consentono la realizzazione di soppalchi.

È presente un bagno accessibile.

I locali sono ben illuminati, nonostante si tratti di un piano terra con antistante portico.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari variabili anche per la presenza di porzioni controsoffittate.
- tripla esposizione;
- bagno privato sul retro.
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche
- pavimenti: in pietra naturale nei toni del beige
- porta d'accesso sul retro con semplice blindatura; vetrina protetta da serranda in ferro;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato.
- porte interne scorrevoli ed a battente in legno tamburato di colore bianco con pannelli ciechi;
- impianto elettrico: sotto traccia, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo a caloriferi
- impianto di condizionamento esistente a split.
- acqua calda sanitaria: autonoma
- contatore del gas per l'unità: esterno per il funzionamento della caldaia.



- contatore elettrico all'esterno dell'unità in parti comuni.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni di manutenzione molto buone.

3.6 Certificazione energetica.

La certificazione energetica è esistente e valida fino al 05.06.2024 e riporta la classe energetica E per la climatizzazione invernale e D per la climatizzazione estiva (vedi contratto di locazione **Allegato B**)

3.7 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

3.8 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

4. STATO OCCUPATIVO.

4.1 Detenzione del bene.

Corpo A2

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30.01.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie alla presenza di, si è constatato che l'immobile risulta occupato con contratto di affitto registrato con validità sino al 26.04.2023, rinnovabile per ulteriori 6 anni.

4.2 Esistenza di contratti di locazione.

Corpo A2

Si è riscontrata la sussistenza di un contratto di locazione datato 23.04.2017 (**Allegato B**) con scadenza 23.04.2023, rinnovato automaticamente, in mancanza di disdetta, per altri 6 anni.

4.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

4.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Corpo A2.

L'unità immobiliare è accessibile.

5. PROVENIENZA (Allegato D).

5.1 Attuale proprietario dal 03.06.2010

-,, (...), C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota intera, legalmente rappresentata da, per la quota intera.

In forza di *Atto di compravendita* autenticato da Ubaldo La Porta, notaio in Milano il 3.06.2010 numero di repertorio 29.605/13.688, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Milano 4 il 07.06.2010 ai numeri di Registro 12.307 Serie IT contro con sede in, C.f. e a favore di,, (...), C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota intera, legalmente rappresentata da per la quota intera.

5.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio,

dal 28.09.2005 al 3.06.2010 il bene era di proprietà di:

- con sede in, C.f.

In forza di *Atto di compravendita* autenticato da Alfredo Maria Becchetti, notaio in Roma il 28.09.2005 numero di repertorio 12.648/4.396, registrato a Roma, Atti pubblici 9.523, il 7.10.2005 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il 21.10.2005 Registro generale 80.367 e Registro particolare 45.630, contro con sede in, C.f. e a favore di con sede in, C.f.

Dal 14.01.2005 e fino 28.09.2005 il bene era di proprietà di:



- con sede in , C.f.

Si rimanda agli atti notarili del notaio Alfredo Maria Becchetti (richiamato nell'atto del notaio Ubaldo La Porta) e all'atto precedente per ulteriori dettagli e alle Note estratte **Allegati L**.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

In mancanza di una *Certificazione notarile*, dall'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D** + eventuale estrazione di note al ventennio **Allegati L**) si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nessuna.
- Eventuali note.

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

Iscrizioni

Iscrizione del 08.06.2010 - Registro Particolare 7.388, Registro Generale 33.781 Pubblico ufficiale Ubaldo La Porta, Repertorio 29.606/13.689 del 03.06.2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscrizione del 11.12.2013 - Registro Particolare 9.439, Registro Generale 60.860 Pubblico ufficiale Stefano Sapuppo Repertorio 13.114/9.457 del 04.12.2013, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Pignoramenti.

Trascrizione del 26.05.2016 - Registro Particolare 23.971, Registro Generale 35.013, Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 2.706 del 11.05.2016, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento grava sulla quota intera dell'unità oggetto di valutazione ed è stato notificato il 18.05.2023

Trascrizione del 30.06.2023 - Registro Particolare 35.229 Registro Generale 46.787

Pubblico ufficiale, Ufficiale Giudiziario, numero di Repertorio 12.551 del 23.05.2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

6.3 Trascrizioni (vedi anche **Allegati L**)

- Trascrizione del 14.01.2005 - Registro Particolare 1.407, Registro Generale 2.202, Pubblico ufficiale Ministero dell'economia e delle finanze, numero di Repertorio 38.393 del 04.11.2002, atto amministrativo - decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione.
- Trascrizione del 25.10.2005 - Registro Particolare 45.940, Registro Generale 81.027, Pubblico Ufficiale Ministero dell'economia e delle finanze, numero di Repertorio 219 del 21.11.2002, atto amministrativo - trasferimento di beni a società di cartolarizzazione.
- Trascrizione del 14.11.2005 - Registro Particolare 48.550 Registro Generale 86.271, Pubblico Ufficiale Ministero dell'economia e delle finanze, numero di Repertorio 279 del 28.11.2002, atto amministrativo - trasferimento di beni a società di cartolarizzazione.



- Trascrizione del 08.06.2010 - Registro Particolare 21.553, Registro Generale 33.780, Pubblico ufficiale Ubaldo La Porta, numero di repertorio 29.605/13.688 del 03.06.2010, atto tra vivi – **compravendita (Allegato D)**.

6.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

7. CONDOMINIO.

Le unità oggetto di valutazione fanno parte del Condominio di via Fratelli Frascini 2, amministrato da Amministrazioni Principe, via Gratosoglio 60, 20142 Milano, tel. 02.40700752, e.mail info@amministrazioneprincipe.it e cristina@amministrazioneprincipe.it.

Chiesta all'amministrazione la verifica della situazione condominiale relativa all'unità oggetto di valutazione, non si è ancora avuta risposta.

Chiesta all'amministrazione la verifica della situazione condominiale relativa all'unità oggetto di valutazione, si è avuta la seguente risposta.

Corpo A2.

Spese ordinarie annue degli immobili: rif. 71 circa Euro 1.000

Arretrati a carico proprietà degli ultimi 2 anni (2022/2024)

Anno 2022 – rif. 71 Euro 958,73

Anno 2023 – rif. 71 Euro 8.018,74 **Totale nell'ultimo biennio Euro 8.977,47**

Anno 2024 – il preventivo 2024 non è ancora stato elaborato

Arretrati complessivi ad oggi rif. 71 Euro 19.932,74

Spese straordinarie deliberate di gestione dell'immobile, anni 2022/2024: delibera assemblea straordinaria del 08.06.2023 – Sostituzione lampade di emergenza – rif. 71 Euro 116,71, salvo conguaglio.

Stanziamiento fondo delibera del 15.11.2023 – rif. 71 Euro 179,00

Ad esclusione della procedura in atto nei confronti di Steven's Bar, allo stato attuale per quanto a nostra conoscenza non ci risultano ulteriori cause in corso tra proprietari e condominio

Nel passaggio di consegne ricevuto non abbiamo riscontrato la presenza di certificazione energetica dell'immobile
Come richiesto alleghiamo Regolamento condominiale (**Allegato H1**).

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 comuni 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 delle parti comuni.

7.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

7.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Corpo A2.

L'unità immobiliare è adattabile poiché, se da un lato risulta accessibile dalla strada, dall'altro manca di un servizio igienico che rispetti la normativa contro le barriere architettoniche.

8. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01.09.1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. Il Consiglio comunale, in data 14.10.2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT).

Ambiti di riferimento secondo il PGT di Milano.

PGT - Piano delle regole – ambiti (Tav. R.02 e R.03)

ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile, Tessuti urbani a impianto aperto caratterizzati da



elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, spazi a vocazione pedonale.

8.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

Nel fascicolo non è presente la *Licenza edilizia* e non è presente il *Certificato di agibilità*. Rispetto agli elaborati grafici contenuti nel fascicolo, l'unità immobiliare non è conforme né rispetto ai confini, né alla partizione interne tra loro e all'interno di ciascuna unità immobiliare.

Dall'*Atto di provenienza (Allegato D)* si apprende che l'immobile è stato costruito in base alla *Licenza edilizia* 121 del 11.01.1990, Atti municipali 149.550/18325/89 e successiva Variante 743 del 02.07.1991 Atti municipali 339.434/33.107/90 e *Licenza d'uso* (analogo all'*agibilità*) 6 del 3.04.1996, Atti municipali 200.725 e 24.598 E.P. / 95

8.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

8.3 Conformità edilizia.

Corpo A2.

Rispetto al progetto visionato presso gli uffici del Comune di Milano (vedi **Allegati G**) l'unità immobiliare non è conforme in quanto non sono indicate, sul retro le finestre che affacciano sul cortile interno (poiché nel progetto depositato al posto del cortile sono presenti delle autorimesse). Nel fascicolo non erano presenti "varianti", né il *Certificato di agibilità*; sebbene nell'*Atto di provenienza* già richiamato e allegato si faccia riferimento precisamente a *Licenza edilizia*, variante e *Licenza d'uso*, si considera a titolo cautelativo la non conformità edilizia.

8.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'unità risultava conforme alla planimetria catastale (Allegato C4).

9. CONSISTENZA

9.1 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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

Lotto 2.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
<u>Corpo A2</u>					
negozio	95,00	85,00			95,00
					95,00

10. STIMA

10.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari, nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in



merito al valore al quale il prodotto edilizio potrà essere compravenduto, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano i **migliori e i più convenienti usi** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrispondono a quelli attuali per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale, sebbene oggi a Milano vi sia la possibilità di trasformare i piani terra (e seminterrati) in residenze.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo (occupato con contratto di locazione) e dello stato di manutenzione piuttosto buono.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2023 – Suburbana/Missaglia Gratosoglio (codice zona E7), che dà quotazioni **da Euro/mq 700 a Euro/mq 1.400** per negozi in stato di conservazione normale.
- Rispetto alla locazione, i parametri economici indicati corrispondono a Euro 4-8 Euro / mq/ mese.
- TeMa Milano, periodo: 2° semestre 2023 / (ultima rilevazione 8.02.2024) 1° semestre 2024, provincia, Settore Sud Missaglia Gratosoglio, valori da Euro/mq 950 a Euro/mq **1.100** per negozi, in discesa.
- Rispetto alla locazione, i parametri economici indicati corrispondono a Euro 40-80 Euro / mq/ anno.
- Borsino immobiliare, zona Marocchetti, Vigentino, Chiesa rossa, **prezzo medio Euro/mq 1.500 (arrotondato)** per i negozi.
- Rispetto alla locazione, i parametri economici indicati corrispondono a Euro 8 Euro / mq/ mese.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: nessun immobile comparabile (segmento di mercato, comunque, non molto dinamico).

10.2 Valutazione.

Lotto 2

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
negozio	95,00		
	95,00	1.250,00	118.750,00

10.3 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 in questa relazione.



Valore stimato	118.750,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	5.937,50
Regolarizzazione catastale e edilizia	2.500,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio	8.980,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 2 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	101.332,50
arrotondato	102.000,00
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 2 al netto delle decurtazioni, occupato</u>	86.132,63
arrotondato	87.000,00

Nota bene. Si tratta di un 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.



11. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone di locazione previsto da contratto per l'unità di cui al Lotto 2 è congruo rispetto ai parametri di riferimento per la zona e la funzione, leggermente sovrastimato.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

13. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

- Il pignoramento fa riferimento a due subalterni superati che, peraltro, avevano consistenza diversa.
- L'immobile rispetto al fascicolo visionato presso gli uffici comunali non è conforme (si fa salva l'esistenza di eventuali varianti non presenti nel fascicolo).
- Nel fascicolo non erano presenti "varianti", né il *Certificato di agibilità*; sebbene nell'Atto di provenienza già richiamato e allegato si faccia riferimento precisamente a *Licenza edilizia, variante e Licenza d'uso, si considera a titolo cautelativo la non conformità edilizia.*
- L'amministrazione condominiale non ha ancora dato riscontro alla richiesta di informazioni.
- Le consistenze catastali appaiono leggermente sottodimensionate.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore precedente e all'esecutata a mezzo posta elettronica certificata.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 28 marzo 2024



L'esperto nominato,

14. ALLEGATI

- Rilievo fotografico esterno e interno.
- Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la sussistenza di contratti di locazione/contratto di locazione
- Ispezioni ipotecarie.
- Atto di provenienza.
- Visura storica per immobile.
- Planimetria catastale.
- Atti di fabbrica.
- Documentazione condominiale.
- Attestato di prestazione energetica.

