

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 288/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Icilio Calzolari 1



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali**

Bene in Milano via Icilio Calzolari 1

Categoria: **C1** [Negozzi e botteghe]

Dati Catastali: foglio **663**, particella **38**, subalterno **708**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo occupato dall'esercizio commerciale dell'esecutato.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero € 411.000,00

Vanno inoltre considerate le decurtazioni che riguardano:

l'abbattimento del 5% per assenza di garanzie per vizi € 20.550,00

spese insolute degli ultimi due anni al dicembre 2021 € 21.324,05

Per un valore arrotondato di **€ 369.126,00**

# LOTTO UNICO

(Esercizio commerciale Caffè Pub Tabaccheria al PT – SI)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Milano in via Icilio Calzolari 1, sita al piano terreno di un complesso immobiliare costituito da tre piani fuori terra

L'attività commerciale viene svolta al piano terreno che è direttamente collegato tramite due scale interne alle sottostanti cantine di pertinenza.

### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di XXX con sede a Milano c.f. XXX.

### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1)

Intestato a XXX, proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **663**, particella **38**, subalterno **708**

dati classamento: cat. **C/1**; classe 9; consistenza 219 mq; rendita € 5.191,48

indirizzo: Comune di Milano, via Icilio Calzolari 1, piano terra e piano interrato.

dati derivanti da: Variazione per Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione del 21/06/2001 in atti dal 14/06/1999.

### 1.4. Coerenze

Attività commerciale: da nord altra proprietà, cortile comune e androne comune, Via Calzolari, Via Chiesa Rossa.

Cantina a nord: da nord altra proprietà, cortile comune altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, Via Chiesa Rossa.

Cantina a sud: da nord altra proprietà, corridoio comune, vano scala comune, cortile comune, Via Calzolari, Via Chiesa Rossa.

### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: suburbana/MISSAGLIA/GRATOSOGLIO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 180 mt fermata della linea 79 che in 15 fermate conduce a Porta Ludovica dove la linea 15 in 4 fermate conduce a Piazza del Duomo.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Palazzo con accesso pedonale e carraio, costituito da tre piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine.

- facciate: intonacate;
- accesso: portone carraio d'accesso al cortile in ferro battuto ad anta unica con incorporato accesso pedonale, condizioni: discrete;
- accessi ad attività commerciale: porte in ferro e vetro, condizioni: buone;
- accesso a vano scale: anta singola a battente in ferro;
- cortile interno: pavimentazione in cemento;
- servizio di portineria: assente;
- impianto di riscaldamento: centralizzato;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: necessario intervento di ripristino.

**N.B.** La facciata al PT è stata ripristinata e tinteggiata dai titolari dell'esercizio commerciale e si presenta in ottimo stato, infissi compresi, sostituiti nel 1999.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano via Icilio Calzolari 1, consistente in esercizio commerciale Caffè Pub Tabaccheria in buone condizioni manutentive anche a livello di finiture interne, posto al piano terreno. Il bene è costituito da un grande ambiente adibito all'attività di ristorazione che si estende su Via Calzolari e Via Chiesa Rossa con otto luci su strada oltre alla zona pizzeria con relativo servizio e alla zona servizi per la clientela, costituita da tre servizi oltre a relativo disimpegno, e ulteriore locale prospiciente il cortile comune adibito a retro banco. Si accede inoltre attraverso una scala di collegamento dal locale pizzeria al piano interrato dove due locali vengono utilizzati quali magazzini senza permanenza di persone. Attraverso un'ulteriore scala interna a ridosso del vano scala comune, si accede ad ulteriori due locali al piano interrato tutti senza permanenza di persone anch'essi ad uso magazzino.

### Esercizio commerciale

- esposizione: doppio affaccio ovest e sud;
- infissi esterni: in ferro e vetro a unica anta a battente e parti fisse;
- sistema di oscuramento: saracinesca in ferro;
- porte interne: scorrevole d'accesso ai bagni per la clientela e a battente in legno per ciascun wc
- pareti: con boiserie fino a m 1,55 circa d'altezza e tinteggiate nella restante parte; in ceramica nei bagni fino a circa h 2,50 m circa ed in cucina fino a circa 1,90 m;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
- servizi igienici: tutti attrezzati con WC e lavabo;
- impianto di condizionamento: presente ma non è stato possibile verificarne il funzionamento;
- altezza dei locali: mt 3,30 circa;
- condizioni generali: buone.

### Cantine

- porta d'accesso: in metallo con serratura;
- pavimento: piastrellato;
- pareti: piastrelate/intonacate

- plafone: intonacato e tinteggiato;
- illuminazione: presente sia nelle parti comuni che all'interno degli ambienti;
- altezza media: circa mt 2,25.

#### 2.4. Certificazione energetica

Non fornita.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

- Certificato di Conformità Impianto elettrico (**all. 3**)
- Certificati di Conformità Impianti Gas (**all. 4**).
- Certificato di Conformità Impianto Condizionamento/Pompa di Calore (**all. 5**).

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 15.11.2021.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dal sig. XXX, esecutato, che si è dimostrato collaborativo. Il sig. XXX ha dichiarato di svolgere la propria attività all'interno del locale.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate (**all. 6**).

### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Antonio Trotta di Pavia, che fa stato fino al 25/05/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 8**) risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuale proprietà

Proprietà per **1/1** di XXX con sede a Milano c.f. XXX.

Sin dal ventennio il bene era di proprietà esclusiva di XXX. Sono successivamente state acquisite ulteriori porzioni avvenute in forza di due atti a rogito del Notaio Saverio Romanelli del 18/11/1992 Rep. 180170 e 180171, trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 11/12/1992 ai nn. 42103/27518 e 42104/27519 relativi il primo all'acquisto di un negozio e il secondo di una cantina di cui si indicano nel successivo capitolo 4.2 le precedenti proprietà come sotto riportato. (**all. 7**)

#### 4.2. Precedenti proprietà

Proprietà per **1/1** di XXX, nato a Monselice il 30/11/193765, c.f. XXX del negozio a PT e servizio igienico in Via Della Chiesa Rossa 261 al foglio 663, mapp 38, sub. 501 a lui pervenuto con atto del Notaio Silvano Squizzato in data 26/11/1986 Rep. n. 506 registrato a Milano il 09/06/1986 al n. 32092 serie 2 atti privati e trascritto a Milano 1 il 17/06/1986 ai nn. 26.687/19.929.

Proprietà per **1/3** di XXX, nato a Milano il 19/03/1946, c.f. XXX,

Proprietà per **1/3** di XXX, nata a Bari il 20/07/1953, c.f. XXX,

Proprietà per **1/3** di XXX, nato a Monselice il 30/11/193765, c.f. XXX del vano cantina al PI

in Via Della Chiesa Rossa 126 al foglio 663, mapp 38, sub. 5 e 7 porzione "B" a loro pervenuto con atto del Notaio Saverio Romanelli in data 19/12/1985 Rep. n. 169802, registrato a Milano il 08/01/1986 al n. 3429 serie 2 e trascritto a Milano il 28/01/1986 ai nn. 08653/07305.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Antonio Trotta di Pavia, che fa stato fino al 25/05/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 8**) risulta quanto segue

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

Non sono stati individuati vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente.

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

#### ▪ Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta il 20/02/2007 ai nn. Registro Particolare 2817 Registro Generale 12770 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Giancarlo Orrù in data 02/02/2007 rep. 133015/14289 a favore Banca Popolare di Bergamo S.p.a con sede in Bergamo c.f. 03034840169 contro XXX c.f. XXX Importo ipoteca € 247.500,00 a garanzia di un capitale di € 165.000,00 al tasso del 5% sul bene in oggetto.

#### • Trascrizioni

**Verbale di Pignoramento immobili** del 05/10/2016 emesso da Tribunale-Ufficiale Giudiziario di Milano rep. 47794 trascritto il 29/07/2019 ai nn. 1017/556 contro XXX c.f. XXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Supercondominio Calzolari 1 con sede a Milano, c.f. 95599580156.

**Verbale di Pignoramento immobili** del 18/02/2021 emesso da Tribunale-Ufficiale Giudiziario di Milano rep. 2802 trascritto il 25/03/2021 ai nn. 22118/15149 contro XXX c.f. XXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di UBI Banca s.p.a. con sede in Bergamo c.f. 03053920165.

#### ▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie in data 14/10/2021 per immobile (**all. 8**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dal Dott. Luca Giuseppe Reale Ruffino che ha fornito le informazioni che seguono relativamente ai millesimi e alle spese, oltre al Regolamento di Condominio (**all. 9**).

Millesimi di proprietà immobile Via Calzolari 1/a: 590,6.

Millesimi di proprietà Super Condominio: 255,87.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese medie annue immobile Via Calzolari 1/a: circa € 6.000,00.

Spese medie annue Super Condominio: circa € 5.000,00.

Spese insolte € 21.324,05 così definite:

Via Calzolari 1/a consuntivo 2020 € 7.806,36, preventivo 2021 € 4.017,31

Super Condominio consuntivo 2020 € 6.459,05, preventivo 2021 € 3.041,33.

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 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.

### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Cortile interno ad uso dei proprietari dei posti auto senza possibilità di parcheggio di auto, moto o bici. È invece consentito il transito per carico scarico merci alle attività commerciali, come indicato al punto m. del Regolamento di Condominio.

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Si poiché l'accesso all'attività è possibile attraverso il superamento di un solo gradino e all'interno vi è un servizio igienico dedicato ai disabili.

## **7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è anteriore al 1967 come dichiarato nei rogiti acquisiti e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### **7.1. Pratiche edilizie che interessano il bene immobile in oggetto:**

Sono state reperite diverse pratiche edilizie anche se non di tutte sono emerse le tavole di riferimento (**all. 10**).

- Concessione Nulla Osta Preventivo n. 24 prot. 11725/98 del 30.11.1998 con relativa planimetria dove la distribuzione interna è la stessa dello stato di fatto e della planimetria catastale
- Denuncia di inizio attività Prot. 112396.400 del 02.06.1999
- Denuncia Opere in C.A. Prot. 104988 del 02/06/1999
- Domanda di autorizzazione sanitaria prot. del 08.03.2001

### **7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale e alle planimetrie reperite.

### **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme rispetto alla planimetria catastale.

## **8. CONSISTENZA**

### **8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
negozio	mq.	264,1	100%	264,1
cantine	mq.	156,9	50%	78,4
		<b>421,0</b>		<b>342,5</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2021 – zona suburbana/ Missaglia, Gratosoglio  
quotazioni di negozi da € 700,00/mq. a € 1.300,00/mq;
- Borsino Immobiliare – Servizi e valutazioni immobiliari Nazionali  
Periodo: Quotazioni e rendimenti al dicembre 2021  
Zona: Missaglia, Gratosoglio  
valore di compravendita per negozi da € 779,00/mq a € 1.189,00/mq;

### 9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi	C1	342,5	€ 1.200,00	€ 411.000,00
				<b>€ 411.000,00</b>



**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.

**LOTTO 001**

Valore appartamento	€ 411.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 20.550,00
Spese condominiali insolute ultimo biennio (conteggiate al dic. 2021)	-€ 21.324,05
	€ 369.125,95

<b>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni da LIBERO</b>	<b>€ 369.126,00</b> <b>arrotondato</b>
---	---

**10. CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna criticità da segnalare.

La sottoscritta Arch. Manuela Perugia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione unitamente ai 18 allegati di cui l' **(all. 17)** è relativo alle attestazioni di averne inviato copia al Creditore Procedente, al Creditore Intervenuto, al custode e all'esecutato a mezzo PEC o via mail e l' **(all. 18)** è costituito da copia privacy della relazione di stima.  
Milano 12.01.2022.

***l'Esperto Nominato***

**ALLEGATI**

- all. 1.** Planimetria e visura catastale C1
- all. 2.** Rilievo fotografico interni ed esterni
- all. 3.** Certificato di Conformità Impianto elettrico
- all. 4.** Certificati di Conformità Impianti Gas
- all. 5.** Certificato di Conformità Impianto Condizionamento/Pompa di Calore
- all. 6.** Esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Titoli di provenienza
- all. 8.** Ispezioni ipotecarie
- all. 9.** Regolamento di condominio
- all. 10.** Titoli edilizi
- all. 11.** Attestazioni avvenuto inoltre a esecutato, procedente, intervenuto, custode
- all. 12.** Copia privacy elaborato di stima