

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 811/2020

Giudice delle Esecuzioni: **SIMONA CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA – COPIA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare

Via Padova n. 199 - MILANO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento sito in Milano in via Padova n. 199

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Milano - Fg. n. 203; Mapp. n. 118, Sub. 706 Cat A/3, classe 4, consistenza vani 3; posto al piano T, rendita € 402,84.

Stato occupativo

Corpo A: al momento del sopralluogo libero (occupato dagli esecutati). Arredato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Proprietà 1/2 di

Proprietà 1/2 di

Tra loro in regime di comunione dei beni

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto (corpo A): € 52.000,00

LOTTO 1

(Appartamento al piano terra)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A (Appartamento)

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di Appartamento sito in Milano in via Padova n. 199 nel cortile interno di un edificio condominiale.

Appartamento ubicato al piano terra composto da: ingresso, locale unico soggiorno/cucina/pranzo, bagno con antibagno e camera.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di e gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà di tra loro in regime di comunione dei beni.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

.....

Descrizione:

Comune di Milano via Padova n. 199 - Fg. n. 203; Mapp. n. 118, Sub. 706 Cat A/3, classe 4, consistenza vani 3; posto al piano T, rendita € 402,84.

Dati derivanti da:

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9/11/2015

Variazione nel classamento del 3/11/2005 protoc. MI0732938 (n. 123488.1/2005)

Variazione della destinazione d'uso da magazzino ad abitazione del 3/11/2004 protoc. MI0709869 (n. 89952.1/2004)

Variazione nel classamento del 17/09/2004 protoc. MI0579815 (n. 70290.1/2004)

Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni con frazionamento e fusione del 10/12/2002 protoc. 950365 (n. 71601.1/2002)

1.4. Coerenze

Dell'appartamento:

a nord/ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi al sub 708; a nord/est portico comune e cortile comune al mapp. 119; a sud/est altra unità immobiliare proprietà di terzi al mapp. 701; a sud/ovest mapp. 135.

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

Nessuna discrepanza rispetto all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona: Posizione periferica nel Comune di Milano in zona Crescenza-
go/Cimiano. L'immobile pignorato si trova al piano terra, in un
cortile interno di un condominio di sette piani fuori terra attestato
su via Padova. La zona è densamente abitata, il tessuto preva-
lentemente a carattere residenziale e di commercio al piccolo
dettaglio.

Caratteristiche zone Prevalentemente a carattere residenziale, a densità medio-alta
limitrofe: soprattutto degli anni '60. Presenza di molte attività di piccola e
media dimensione di tipo artigianale/industriale. A poca distan-
za si trova l'area verde del Parco Martiri della libertà iracheni
(parco della Martesana).

Collegamenti (Km): Collegamento molto agevole con il centro della città di Milano
(p.zza Duomo) attraverso linee di servizio pubbliche. Fermata del-
la linea autobus n. 56 proprio in corrispondenza del portone di
accesso allo stabile; n. 9 fermate fino a piazzale Loreto e successi-
vo collegamento con tutte la rete urbana della città, sia di super-
ficie che di metropolitana. Il tempo medio di percorrenza per
raggiungere il centro della città è di circa 30 min.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificata.

Strutture verticali: materiale: probabile parete piena. Impossibile la verifica.

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: probabilmente in latero cemento
Condizione: non verificata

- Muratura (struttura):** tipologia: portante, con rivestimento di intonaco e tinteggiatura per esterni colore chiaro.
Condizioni: superfici esterne in discreto stato, con qualche evidenza di percolamenti d'acqua e qualche porzione di intonaco di facciata con micro lesioni/crepe.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falde
Manto di copertura non verificato ma non pertinente l'immobile pignorato
- Infissi esterni:** tipologia: (relativamente all'immobile pignorato) ante a battente in alluminio verniciato marrone con vetro camera smerigliato e maniglie in metallo plastificato.
Condizioni: mediamente buone. Meccanismi funzionanti. Protezioni esterne: nessuna.
- Portone di ingresso (componente edilizia):** tipologia: portone di ingresso all'androne condominiale e al cortile interno in metallo e vetro. Serratura semplice.
- Fognatura (impianto):** Fognatura: probabile allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Dell'appartamento CORPO A

- Portone di ingresso (componente edilizia):** tipologia: portoncino in metallo verniciato e vetro in discrete condizioni. Serratura di tipo semplice. Maniglia in metallo plastificato.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno con pannello opaco liscio colore noce nazionale chiaro. Maniglia in ottone.
Condizioni: Regolarmente funzionanti. Pannelli con difetti.
- Plafoni(componente edilizia):** materiale: latero cemento intonacato al civile. Nel locale principale e nella camera non si segnalano al momento del sopralluogo scrostature, macchie, infiltrazioni o altri difetti. Il plafone del bagno è in pessime condizioni, con macchie scure molto significative dovute a condensa e umidità.
- Pareti (interne):** materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di colore bianco in tutti i locali. Lo stato delle pareti è discreto. Si segnalano muffe, distacchi di pittura, degradi e altri difetti sulle pareti del locale bagno.

- Rivestimenti:* Bagno: piastrelle di ceramica di bassa qualità, fino a m 2,10 di altezza circa su tutti i lati colore bianco. Condizioni appena sufficienti. Superfici imbrattate.
Cucina: piastrelle di ceramica di bassa qualità formato cm 10 x 10, fino a m 1,40 di altezza circa sulla parete attrezzata, di colore chiaro.
- Pavimenti :* Locale principale (cucina-pranzo) e camera: piastrelle in ceramica di media qualità, formato cm 30 x 30 di colore bianco/beige, posate a 45°.
Bagno: piastrelle in ceramica di bassa qualità, posate diritte a correre, di piccolo formato, colore beige.
Condizioni: generalmente buone. Non si segnalano crepe, lesioni, scheggiature o altre criticità degne di nota.
- Antenna:* Condizione: non verificata. Presumibilmente condominiale.
All'interno è presente un apparecchio televisivo.
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria
condizioni: funzionante. Impianto di tipo autonomo. Caldaia in cucina con scarico diretto in facciata.
certificazioni: non disponibili.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto manifesta qualche criticità alla vista. Sono montati gli apparecchi di illuminazione e al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica, ma sono stati accertati allacci impropri e prese non a norma.
Certificazioni: non disponibili.
- Telefonico (impianto):* tipologia: non verificato.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: citofono solo voce.
condizioni: funzionante.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello, lavatrice, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non disponibili
Bagno con bidet, water, lavabo e doccia (+ lavatrice)
Sanitari in condizioni appena sufficienti.

<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: termosifoni tradizionali in alluminio in buono stato. Nel bagno è installato un termo-arredo a sviluppo verticale. Non sono installate le valvole di regolazione né i contabilizzatori. condizioni: non funzionante al momento del sopralluogo Certificazioni: non disponibili.
<i>Scala interna</i>	tipologia: non presente
Certific. energetica:	NON presente.
<i>Condizionamento</i>	tipologia: non presente.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Supermercati Aumay di fronte e Conad a circa 100 metri (ottimo), molti negozi al dettaglio alimentari e di gamma merceologica varia (ottimo), farmacia Fasolis a circa 100 metri (ottimo), asili nido e/o scuole dell'infanzia Istituto infantile Crescenzago, Nido d'infanzia Liscate, asilo Nido Piccoli sogni 2 tutti a circa 500-600 mt (appena sufficiente), scuola primaria Istituto San Giuseppe La Salle in via G. B. La Salle a 300 mt e Istituto comprensivo Perasso a 500 metri (discreto), scuole medie come sopra o Trevisani in via Cesalpino a 1 km (discreto), scuole medie superiori in diversi istituti in prossimità della stazione metropolitana Cimiano (linea verde) e collegamento agevole con gli istituti della città di Milano (buono), ospedale San Raffaele con relativo centro di pronto soccorso a circa 4 km (buono); spazi verdi presso il parco della Martesana e Parco Lambro a circa 1,5 km (discreto), centro sportivo La Salle (ottimo). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna disponibile

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 20/09/2021. L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dagli esecutati e da uno dei figli (**allegato 6**). I locali versano in cattive condizioni, con macchie di condensa e qualche traccia di umidità. I locali sono arredati e quasi completamente occupati da materiali e cose.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione presso l'Ufficio Registro territorialmente competente, non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso riconducibili agli esecutati (**allegato 7**).

4 PROVENIENZA (allegato 5)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ alla data del 22/10/2020 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 09/2021 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**
Non conosciuti

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

.....

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**
Nessuna

- **Altre limitazioni d'uso**
Non conosciute

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio

che ha fornito le seguenti informazioni:

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019 e 2020 (media)	€ 700,00
Spese straordinarie già deliberate: analisi preliminare superbonus 110%	/
Ammontare del debito al 9/2021	€ 3.511,89
Millesimi di proprietà appartamento (spese generali)	11,89
Altre cause in corso	no

Il futuro aggiudicatario dovrà in ogni caso 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, 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

Non conosciuti

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il complesso immobiliare di via Padova n. 199 è stato edificato a partire dagli anni '30. Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Queste le risultanze degli accertamenti svolti dal perito:

- **Autorizzazione alla costruzione del 01/06/1932** atti del Comune di Milano (n. 90132/932) valevoli come nullaosta alla costruzione di nuovi locali al piano primo dello stabile di via Padova n. 199
- **Agibilità n. 471 del 12/04/1934**
- **Licenza per opere edili del 31/10/1947** rilasciata al signor _____ dal Comune di Milano per locali (tra gli altri) al piano terreno (atti n. 118162/16535/47)
- **Licenza di occupazione del 09/04/1949** rilasciata al signor _____ dal Comune di Milano relativa alle licenze per opere edili al piano cantinato ed al piano rialzato (atti 127898/20682/48)
- **Licenza per opere edili del 07/04/1950** rilasciata al signor _____ dal Comune di Milano per locali (tra gli altri) al piano terreno (atti 32830/5549/50)
- **Agibilità n. 1063 del 20/12/1950**
- **Agibilità n. 866 del 29/07/1954**
- **Licenza di occupazione del 21/06/1959** rilasciata al signor _____ dal Comune di Milano relativa alle licenze per opere edili del 07/04/1950 e 31/10/1947
- **Licenza per opere edili del 30/09/1959** rilasciata al signor _____ dal Comune di Milano per locali al piano terreno
- **Licenza di occupazione del 01/04/1960** rilasciata al signor _____ dal Comune di Milano relativa alla licenza del 30/09/1959

- **Agibilità n. 483 del 13/05/1960**
- **Licenza di occupazione del 18/02/1963** . Rilasciata dal Comune di Milano (atti 85266 e 18638 del 1958) per i locali al piano terreno
- **Agibilità n. 173 del 18/02/1963**
- **Concessione in sanatoria n. 15263 del 20/06/1996** atti n. 306516.400/86
- **DIA pg 791079/2004 del 23/07/2004** con la quale la società dichiara opere di manutenzione straordinaria per la trasformazione dell'originale unità artigianale in unità residenziale, compresa formazione di vespaio, nuovi tavolati interni, impianti, serramenti, ecc.
(allegato 8).

7.2. Conformità edilizia:

L'immobile NON è conforme dal punto di vista edilizio per le seguenti ragioni:

- Non è stato realizzato l'antibagno munito di porta necessario a separare la cucina/pranzo dal servizio igienico;
- È stato realizzato un soppalco in struttura di legno nel locale camera in modo da creare due spazi per dormire con altezza interna m 1,87 (sotto) e uno spazio lavoro con letto matrimoniale con altezza interna di circa m 1,30 (sopra) raggiungibile attraverso scaletta in legno.
- Non appare funzionante l'impianto di aerazione forzata (estrattore) nel bagno cieco. I rapporti aero-illuminanti sono conformi.

Necessario presentare una istanza di costruire in sanatoria: i costi per le attività professionali e le sanzioni dovute si stimano pari a € 2.000. Per realizzare l'antibagno, ovvero per realizzare una parete dividente e una porta di separazione si stimano necessarie opere per € 1.500,00 complessivi, mentre per ripristinare l'originario locale camera rimuovendo il soppalco e il tavolato in cartongesso opere per € 1.000 circa.

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale del corpo A non è conforme allo stato di fatto.

La scheda NON rappresenta l'immobile perché manca l'antibagno, ma è corretta sul piano delle norme edilizie (ved. Cap. 6.2 che precede).

La visura catastale riporta dati corretti.

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:

CORPO A (Appartamento)

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Terra				
Appartamento	mq	41,42	100%	41,42
Totale	mq	41,42		41,00Arr.

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Periferica D35 - Crescenzero, Gorla, viale Monza per abitazioni di tipo economico in stato normale
- O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano – (Zona n. 20 Padova-Palmanova) Appartamenti vecchi o da ristrutturare
- Agenzie immobiliari di Crescenzero, Gorla, Cimiani e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Milano (Zona Crescenzero) per abitazioni in stabili di 2° fascia
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.250 €/mq a 1.700 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.600 €/mq a 1.900 €/mq (Borsino immobiliare) e da 1.500 €/mq a 1.850 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.600 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione al piano terra, il contesto condominiale e le caratteristiche dell'appartamento (finiture, materiali, distribuzione, stato di conservazione, affacci, ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 1.500 €/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto singola quota
Abitazione economica	A/3	mq 41,00	€ 1.500,00	€ 61.500,00	€ 30.750,00

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.

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	3.075,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	4.500,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni - medie arrotondate).	- €	1.400,00
Totale	- €	8.975,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 52.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna in particolare.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti 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: 5/10/2021

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati
- 7) Contratti locazione
- 8) Atti di fabbrica
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
- 10) Copia Privacy della relazione peritale