

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1171/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Giovanni da Cermenate n. 80



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803*

e-mail: anita@temellinistudio.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano viale Giovanni da Cermenate n. 80**

Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]

DATI CATASTALI - MILANO - VIA MONTECASSINO, 24									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Viale	Intestati
579	462	10	A/4	4	1-S1	3 Vani	€ 302,13	Giovanni da Cermenate 80	[REDACTED]

Stato occupativo

Occupato dai debitori e due figli minori

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	43,00	€ 2.515,00	€ 108.159,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 101.405,53) arrotondato

Totale € 101.000,00



LOTTO 001

(Appartamento con cantina in comune di Milano – viale Giovanni da Cermenate n.80)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Milano**(MI) **via Giovanni da Cermenate n. 80** appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre disimpegno, wc e cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (Cfr. all. D)

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED]

Dati identificativi: **fg. 579 part. 462 sub. 10**

Dati classamento: Rendita € 302,13; Categoria A/4; Classe 4; Consistenza 3 vani

Indirizzo: viale Giovanni da Cermenate n. 80 Piano 1-S1

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 28/01/2013 Pratica MI0043761 in atti dal 28/01/2013 variazione classamento (n. 6291.1/2013)

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

Corridoio comune e proprietà di terzi; altra proprietà di terzi; mappale 463; vano scala.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

Corridoio comune; proprietà di terzi; mappale 463; proprietà di terzi.

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

Da un confronto effettuato la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Municipio 5 comune di Milano – quartiere Stadera

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (ottimo), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (ottimo), aree verdi (buono), parco giochi (buono), municipio (buono), carabinieri comando Stazione Vigentino (discreto), Polizia Locale Comando decentrato 5 (buono), asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "Cermenate/Volvino" degli autobus linee 83/94/95/155 dista circa 50 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 km imbocco per le autostrade A1 e A7.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 30/40 del secolo scorso

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in graniglia;
- ascensore: non presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, composta da ingresso, cucina e soggiorno con ripostiglio, camera, bagno e un balcone, oltre ad una cantina al piano interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica, a sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica chiara nel ripostiglio in soggiorno/cucina ed in ceramica ricoperta da pellicola adesiva in bagno. Si segnala che l'intonaco del plafone del soggiorno/cucina è quasi totalmente assente per distacco.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica chiara posate sopra alla pavimentazione originaria;



- infissi esterni: in legno con vetro singolo in soggiorno/cucina e camera, in ferro e vetro in bagno - pessimo stato conservativo; persiane in pvc;
- porta d'accesso: in legno doppia anta;
- porte interne: in legno con fodera in vetro;
- imp. citofonico: presente audiocitofono – non funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia (non si conosce lo stato);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,15 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: pessime condizioni, necessaria ristrutturazione.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato a Sud del centro cittadino del comune di Milano, Quartiere Stadera. Il quartiere Stadera appartiene al Municipio 5 ed è delimitato dal Naviglio Pavese a ovest, dal viale Giovanni da Cermenate a nord e dal quartiere Chiesa Rossa a sud e a est.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'amministratore allega verbale di verifica messa a terra del condominio. **(Cfr. All. A)**

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile risalire alla documentazione statica, l'amministratore comunica di non avere nulla da segnalare. **(Cfr. All. A)**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 08/06/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode avv. Laura Scarrone, era presente il debitore, il quale ha dichiarato di occupare l'immobile con la moglie e due figli minori assenti al momento del sopralluogo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali danti causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 12/05/2022 **(Cfr. all. A)**: *"In merito alla sua richiesta, per i soggetti [REDACTED] non risultano registrati contratti di locazione presso gli uffici territoriali in qualità di locatori"*.



4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] - proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dal 15/03/2012

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Villa Alberto (Notaio in Milano) in data 15/03/2012 rep nn. 86259/28676 trascritto a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data **04/04/2012** ai nn. **17351/12571**

A/c dei Sig.ri [REDACTED]

Riferito a:

- fg. 579 part. 462 sub. 10 (catasto di Milano)

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

- [REDACTED] riceve la quota di $\frac{2}{6}$ e [REDACTED] la quota di $\frac{1}{18}$ da [REDACTED] del diritto di proprietà in forza di certificato di denunciata successione registrata all'ufficio del registro di Milano in data 28/06/2011 al rep. 2674/9990/11 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **24/01/2012** ai nn. **3968/2978**.

Riferito a:

- fg. 579 part. 462 sub. 10 (catasto di Milano)

Nota: accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. in data **04/04/2012** ai nn. **17352/12572**

Riferito a:

- fg. 579 part. 462 sub. 10 (catasto di Milano)

- [REDACTED] acquistano da [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] e [REDACTED] la quota dell'usufrutto con diritto di accrescimento reciproco in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Saverio Romanelli (notaio in Milano) in data 22/11/1983 al rep. 158648 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **14/12/1983** ai nn. **40891/30894**

Riferito a:

- fg. 579 part. 462 sub. 10 (catasto di Milano)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 01.12.2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(Cfr. all. B)**) alla data del 07/07/2022 si evince:



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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **04/04/2012** ai nn. **17353/2636** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. Villa Alberto in data 15/03/2012 rep. 86260/28677

a favore **Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.** con sede in Asti c.f. 00060550050

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 206.000,00 di cui € 103.000,00 di capitale

Durata del vincolo: 30 anni

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 579 part. 462 sub. 10 (catasto di Milano)

Ipoteca giudiziale iscritta il **07/07/2017** ai nn. **49252/8619** derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Milano in data 11/01/2017 rep. 878

a favore **Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.** con sede in Asti c.f. 00060550050

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 20.000,00 di cui € 12.859,01 di capitale

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 579 part. 462 sub. 10 (catasto di Milano)

e per la quota di 5/32 del diritto di proprietà sulla seguente u.i. non oggetto di procedura:

- fg. 579 part. 468 sub. 26 (catasto di Milano)

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 29/09/2021 rep. 1739/2021 trascritto il **25/11/2021** ai nn. **93038/64692** contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **in favore di Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.** con sede in Asti c.f. 00060550050

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 579 part. 462 sub. 10 (catasto di Milano)



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall'Avv. Paolo d'Urso con sede in Milano, che ha fornito l'informazione che seguono (**Cfr. all. A**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 10,4745 su 980,0791

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 650,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: l'ammontare del debito ad oggi è pari a €. 6.637,26, di cui €. 664,33 relative al preventivo per la gestione 2022 e l'importo di €. 5.972,93 relativo al conguaglio per l'anno 2021 (di cui €. 681,19 relative al consuntivo spese per l'anno 2021);

Eventuali spese straordinarie già deliberate: deliberati lavori straordinaria per la realizzazione dell'impianto ascensore scala D (di cui fa parte l'immobile in questione) in attesa della ripartizione della spesa.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC- Tessuto urbano consolidato e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche



dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessun vincolo

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

- i. Licenza di abitabilità n. 274 atti 217458/39758/30 del 08/04/1931 (riferita a nulla osta del 16/12/1929 atti 171993/929)
- ii. Licenza di occupazione n. 103 atti n. 109772/21599/33 del 30/11/1933 (riferito a nulla osta del 10/11/1931 atti 144774/931)
- iii. Permesso di costruire in sanatoria n.36 del 12.01.2012 – P.G. 805854/2011 Progr. 13480/2011

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

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 dalla 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:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T-S1					
Appartamento	mq 39,87		mq 39,87	Sud	Pessime
Balcone	mq 2,13	0,30	mq 0,64	Sud	Pessime
Cantina	mq 8,29	0,30	mq 2,49		Buone
Totale			mq 43,00		
Sup. Raggiugliata Totale			Arr. 43,00		

9 STIMA

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo
 Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
 Custode: Avv. Laura Scarrone



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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: zona D18 – Periferica/Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa

Valore mercato prezzo min. **1.600,00** / prezzo max **2.000,00** (Euro/mq)

Valore di locazione **4,7 € – 5,5 € / mq** (202,1 – 236,5 €/mese)

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: settore sud Agrippa/Abbiategrasso (appartamenti vecchi/da ristrutturare)

Valore mercato prezzo min. **1.800,00**/ prezzo max. **2.350,00** (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Valore medio di vendita **4.671,00** (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	mq 43,00	€ 2.515,00	€ 108.159,00
				€ 108.159,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



VALORE LOTTO 001	€ 108.159,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 5.407,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	-€ 1.345,52
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 101.405,53
arrotondato	€ 101.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni occupato (non ricorre il caso)	€ 0,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima necessita di intervento di ristrutturazione.

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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.

Zibido San Giacomo li: 12/11/2022

l'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI



ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e comunicazioni comunali

