

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni immobiliari
G.E.: Dott.ssa Simonetta Scirpo

N° Gen. Rep. **531/2018**
promossa da: SPC S.p.A./ Banco B.P.M. S.p.A.
contro: -
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2019 ore 13.00
Custode giudiziario: Dott. Giuseppe Ragusa



ELABORATO PERITALE

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n. 6890
Albo dei Consulenti (CTU) del Tribunale di Milano n. 9148

*con studio in Milano - Via F.lli Bronzetti, n.8
Telefono: 0254019374 fax: 0289280366
pec: papette.6890@oamilano.it
pec Tribunale di Milano: sonia.papette@pct.pecopen.it*

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (appartamento+cantina),
via Lorenteggio n°209, Scala E, piano 4-S1
Categoria: residenziale A4
Dati Catastali: foglio 507, particella 42, subalterno 14.
zona cens. 3, categoria: A/4, classe 4, consistenza 4 vani,
superficie catastale 54 m², totale escluse aree scoperte: 53 m²; rendita: € 444,15.

Dati variazioni:

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Detenzione del bene

Risultano residenti nell'immobile gli esecutati Sigg.
e con la famiglia.

Contratti di locazione in essere

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'immobile
non risultano contratti di locazione a nome di
e , in qualità di danti causa.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 81.000,00
da occupato: € 68.200,00

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



LOTTO 1 (Appartamento + cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano(MI) via Lorenteggio n. 48, scala E, **appartamento ad uso abitazione** posto al piano 4° composto da due locali più cucina e bagno, un balcone con vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva di **m²55**, circa.

2

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni
, nato a () il ,
C.F. ,

Proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni
() il ,
C.F. ,

proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.B1 planimetria e B2 visura storica)

Intestati:

, quota 1/2, in regime di comunione dei beni
, quota 1/2, in regime di comunione dei beni_

Dati identificativi: **foglio 507, part. 42, sub.14**

Indirizzo: via Lorenteggio n°209, piano 4-S1

Dati classamento: zona cens. 3, categoria: A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 54 m², totale escluse aree scoperte: 53 m²; rendita: € 444,15.

Precisazioni:

Nella planimetria catastale non è rappresentato il locale della cantina, indicato invece sull'atto di provenienza con le coerenze.

1.4. Coerenze

dell'appartamento, da a nord in senso orario: proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi, parti comuni e proprietà di terzi.

della cantina, da nord in senso orario: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi ed enti comuni.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02-03-2019, con l'ausilio del custode giudiziario, i beni sono stati mostrati alla scrivente dagli esecutati che hanno dichiarato di occuparli con i loro figli.

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



2.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'immobile non risultano contratti di locazione a nome di _____ e _____, in qualità di danti causa. **(all.):**

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Chiara della Chà, Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 07-06-2018, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
Nessuna
 - **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**
Nessuna
 - **Atti di asservimento urbanistico**
Nessuno
 - **Altre limitazioni d'uso**
Nessuna
- Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, 20-05- 2008 ai nn. 33707/23993, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. Brambilla, in data 23-04-2008 rep.n. 176817/22419, contro _____ (quota 1/2 comunione dei beni), C.F. _____ e _____ (quota 1/2 comunione dei beni), C.F. _____, a favore della **Banca Popolare di Novara S.p.A.**, C.F. 01848410039.
Importo ipoteca € 296.00,00 di cui € 148,000,00 di capitale, tasso 6,06%.
Su unità immobiliare identificata al foglio 507, part. 42, sub. 14.
- **Pignoramenti - trascrizioni**
Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, il 24-04- 2018 ai nn. 33707/23993, in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 02-03-2018 rep. n. 7892, contro _____, C.F. _____ e _____, C.F. _____, contro Banco B.P.M. C.F. 09722490969 per l'importo di € 159.744,84, oltre interessi e spese.
Su unità immobiliare identificata al foglio 507, part. 42, sub. 14.
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Altre trascrizioni**

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami.

3.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Gestione 2017-2018 € 2.285,42

Preventivo gestione 2018-2019 € 2.489,42

Debito residuo = € 1.334,38

Spese straordinarie: nel preventivo 2018/2019 è compresa la 7^a annualità di 7 lavori per sostituzione caldaie e installazione valvole termostatiche.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No ascensore

4.4. Attestazione APE :

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Impianto termico centralizzato .

5. PROVENIENZA

Dalle indagini eseguite e dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott.ssa Chiara della Chà, in Milano, prodotta nell'ambito della procedura, che fa stato fino al 28-09-2015, si evince:

5.1. Attuali proprietari

- _____, nato a _____ (_____) il _____, C.F. _____, proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni e _____, nata a _____ (_____) il _____, C.F. _____, proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni, In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Brambilla, in data 23-04-2008, rep nn. 176816/22419, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 20-05-2008 ai n.ri 29651/17502 (**all.F**).

5.2. Precedenti proprietari al ventennio

- Al ventennio il bene era di proprietà di _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. Milioi di Milano, in data 06-11-1995, rep. 62993, trascritto

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette

presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, ai nn. 39858/27436.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all.D):

- Licenza per Opere Edilizie del 04-06-1955, atti 10500/167-1955, per costruzione di lotto F fabbricato 3 in via Lorenteggio n. 209, di cinque piani fuori terra ad uso abitazione, rilasciato a IACP della Provincia di Milano.
- Licenza di occupazione n. 189 del 28-02-1957 per immobile di via Lorenteggio n. 209, lotto F, fabbricato 3, rilasciato a IACP della Provincia di Milano.

6.2. Conformità edilizia/catastale (all.B1):

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non sono state rilevate irregolarità edilizie e abusi.

6.4. Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dell'area in cui è inserito l'immobile prevista dal PGT del Comune di Milano è ADR, Titolo II, Capo III, ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile, tessuti urbani a impianto aperto, N.T.A. piano delle regole di cui all'art. 15.3.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/limitrofa a via Inganni

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: mista, residenziale, commerciale e terziario.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi, ufficio postale, sportelli bancari, Supermercato Es-selunga, market, giardino delle Crocerossine, piscina Cardellino Milano Sport, liceo scientifico Marconi, biblioteca Lorenteggio, Centro sportivo Football City, Commissariato di Polizia, bar, ristoranti.

Caratteristiche zone limitrofe: Alzaia naviglio Grande,

Principali collegamenti pubblici: di superficie fermata bus via Lorenteggio linee 50, 64, 327, Stazione ferroviaria passante S.Cristoforo (R+S9) 1,5 km.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km svincolo tangenziale ovest Milano Lorenteggio-Corsico.

7.2. Caratteristiche dell'edificio (allegati foto C)

Edificio di cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso, inserito in un complesso residenziale costituito da tre fabbricati.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco colore ocra gialla, zoccolo in cemento stollato colore grigio;
- accesso: portoncino in alluminio verniciato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- antenna condominiale digitale terrestre
- portineria: non presente; esistente servizio di pulizie e smistamento posta;
- condizioni generali dello stabile parti comuni e facciate: buone

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



- possibilità di posto moto/motorino all'interno del cortile, previo richiesta al condominio e al pagamento annuale di € 130 **(all. g)**

7.3. Descrizione unità immobiliare

Appartamento posto al piano quarto (senza ascensore), costituito da ingresso di impegno, soggiorno collegato con cucinotto, camera, bagno e un balcone (locale soggiorno).

Vano di cantina al piano seminterrato.

Condizioni generali: l'appartamento non è ristrutturato e presenta le finiture dell'epoca.

Componenti edilizi specifici dell'appartamento e impianti

Appartamento:

- esposizione: est ;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno altezza cm 150, in cucina fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo in tutti i locali, ceramica nel bagno e in cucina;
- infissi esterni: in legno con finitura vernice bianca bianche vetro singolo;
- porta d'accesso: in legno, non blindata;
- porte interne: in legno con finitura vernice bianca e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni con valvole termostatiche, con caldaia rinnovata di recente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: cm. 284 circa;

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento. La superficie della cantina è di m²8 circa e h cm 230. Si precisa che non è rappresentata sulla planimetria catastale.

6

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale **(all. B1)** e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

appartamento	mq.	52,00	100%	52,0
balcone	mq.	3,70	30%	1,1
cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		63,7		55,1
		mq. lordi		mq. commerciali
Arrotondamento				55,00

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette

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.

Il criterio di stima si basa sulle seguenti metodologie:

-metodo diretto con assunzione di dati relativi ai valori commerciali degli immobili della zona ricavati dalle pubblicazioni di cui al punto 9.2.

-metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a immobili aventi tipologie e caratteristiche analoghe all'unità immobiliare in oggetto, conducendo indagini dirette sulle compravendite presso le Agenzie Immobiliari dell'area di via Lorenteggio in cui è inserito l'immobile.

Dall'indagine eseguita, emerge che le quotazioni medie per immobili similari, da ristrutturare, vengono stimate da un minimo di € 1.450/m² a un massimo di € 1.700; Considerando pertanto l'ubicazione, le caratteristiche dell'immobile e la sua reale commerciabilità, si ritiene equo attribuire all'unità immobiliare il valore di € **1.550/m²**.

Inoltre, in eventuale regime di locazione, si applica una riduzione al valore del 15%. 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Comune: Milano

Fascia/Zona: Lorenteggio Inganni Bisceglie

Abitazioni di tipo economico stato normale

Valore mercato prezzo min.1.250 / prezzo max.1.550(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,6 / prezzo max. 5,7(Euro/mq x mese)

Valori relativi a listino Camera di Commercio di Milano e provincia

Periodo: 2° semestre 2018

Comune: Milano

9.4. Valutazione LOTTO 1

Appartamento	A4	55,00	€1.550,00	€ 85.250,00
				€ 85.250,00

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1	€ 85.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.262,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 80.987,50

Prezzo base d'asta del LOTTO 1

8

foglio 507 Particella 42 subalterno 14	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 81.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 68.200,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso di canone di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso di giudizio di divisibilità.

La sottoscritta Arch. Sonia Clea Papette 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.

Milano li 15/04/2019

L'esperto
Arch. Sonia Clea Papette

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 1
- B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - B1 PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA
 - B2 VISURA STORICA PER IMMOBILE
 - B3 ESTRATTO DI MAPPA
- C) ELABORATI FOTOGRAFICI
- D) DOCUMENTAZIONE LICENZA EDILIZIA E LICENZA DI OCCUPAZIONE
- E) TITOLO DI PROVENIENZA
- F) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- G) REGOLAMENTO ZONA PARCHEGGI MOTORINI
- H) LETTERA AGENZIA DELLE ENTRATE PER VERIFICA INERENTE LOCAZIONE
- I) ATTESTAZIONE INVII PERIZIA



INDICE ARGOMENTI	pag	10
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE Lotto 1 (A)	2	
1.2 QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO	2	
1.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	2	
1.4 Coerenze	2	
2. DETENZIONE DEL BENE	2	
2.1 Detenzione del bene	2	
2.2 Esistenza e contratti di locazione	3	
3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	3	
3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	3	
3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	3	
3.3 Eventuali note e osservazioni	3	
4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4	
4.1. Spese di gestione condominiale	4	
4.2. Particolari vincoli e dotazioni	4	
4.3. Accessibilità	4	
4.4. APE	4	
4.5 Certificazione conformità impianti	4	
5 PROVENIENZA	4	
5.1 Proprietari	4	
5.2. Proprietari precedenti e al ventennio	4	
6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA	5	
6.1 Pratiche edilizie e abitabilità	5	
6.2 Conformità edilizia/catastale	5	
6.3. Regolarizzazioni edilizie	5	
6.4. Destinazione urbanistica	5	
7. DESCRIZIONE DEI BENI	5	
7.1 Descrizione generale del quartiere e zona	5	
7.2. Caratteristiche dell'edificio	5	
7.3 Componenti edilizie e impianti	6	
8 CONSISTENZA	6	
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	6	
9 STIMA	7	
9.1 Criterio di stima	7	
9.2. Fonti di informazioni	7	
9.3. Parametri estimativi	7	
9.4. Valutazione lotto 1	7	
9.5 Adeguamenti e correzione della stima	8	
ALLEGATI	9	

