

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 36/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria Chieffo**

Custode Giudiziario: **avv. Giovanni Luca Murru**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano via Padova, 85 p. 3°



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano via Padova 85

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 235, particella 86, subalterno 17

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo non era presente nessuno; accesso eseguito con ausilio del fabbro. L'appartamento sembrava vuoto da parecchio tempo.

### Contratti di locazione in essere

nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 94.000,00

**LOTTO 001**

(Appartamento con cantina)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.

**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano via Padova n. 85 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali: zona ingresso – pranzo – angolo cottura con accesso al bagno (manca antibagno) e camera.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

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

proprietario per 1/2.

DESCRIZIONE

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue:**

Intestati: proprietà 1/2

proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 235 part. 86 sub. 17**

dati classamento: cat. A/4 classe 4 vani 2,5 sup. cat. 40 m<sup>2</sup> R.C. 251,77

Indirizzo: via Padova n. 85 piani 3

Dati derivanti da:

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: ballatoio e WC comune; altra proprietà; via Padova; altra proprietà e scala comune

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

Nessuna.



- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa; in bagno, per via del gradino d'accesso, l'altezza è di 2,80 m circa; si segnala che in bagno era prevista dai disegni una controsoffittatura portante che non è stata realizzata;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con bagno ristrutturato.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Si tratta di un appartamento ubicato nella zona periferica del Comune di Milano denominata Maggiolina/Parco Trotter/Leoncavallo. L'edificio in cui si trova l'appartamento è composto da sei piani fuori terra. Si tratta di edificio residenziale di tipo civile. La zona è fornita di tutti i servizi principali e si trova a 1,2 km da piazzale Loreto e a circa 4 km dallo svincolo di via Palmanova.

La zona è dotata di tutti i servizi principali e, vista la prossimità dalla linea 1 della MM, risulta molto richiesta.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente con esito negativo (vedi allegato).

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/07/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'ausilio del fabbro in presenza del custode non erano presenti persone.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

dal 25/07/2007 per la quota di ½ ciascuno

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Luciano Quaglia in data 25/07/2007 rep. nn. 215462/33894 trascritto a Milano 1 in data 02/08/2007 ai nn. 61212/34056

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà per acquisto con atto in autentica Notaio Giuseppe Alessi di Milano in data 25/05/1981 rep. 27919/507 trascritto il 10/06/1981 ai nn. 22242/17814

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Carmelo Candore Notaio in Arcisate (VA) alla data del 11/02/2020 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni 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 02/08/2007 ai nn. 61213/15727 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Luciano Quaggia in data 25/07/2007 rep. 215463/33895

a favore Meliorbanca S.p.a. con sede in Milano c.f. 00651540585

Importo ipoteca € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale.....

Grava su intero bene

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto il 10/02/2020 ai nn. 9953/6124

Banca IFIS s.p.a. con sede in Venezia c.f. 02505630109

di

- **Altre trascrizioni**

.....

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrativo Vicedomini con sede in Milano che ha fornito le informazione che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 28/1000

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 31 marzo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 1.061,95

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.327,53

Eventuali spese straordinarie già deliberate non a conoscenza

Cause in corso: non a conoscenza

Eventuali problematiche strutturali: vedi CIS redatto

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

nessuno

**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 azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "Nuclei storici esterni - Tessuti urbani compatti a cortina" 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:

nessuno

**7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:**

- Art. 26 L.47/85 n. 1991 del 18/10/1984 presentata in consiglio di zona 10
- È presente una licenza di occupazione del 1953 relativa ai piani quarto e quinto. Essendo l'immobile del 1927, i documenti originari, come si legge nella relazione del CIS sono andati perduti quando Greco è stato accorpato al Comune di Milano. È ipotizzabile che se esiste l'agibilità per i piani più alti, a suo tempo sarà stata presente anche quella per i piani ante sopralzo post- bellico.

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per mancanza dell'anti bagno

Gli abusi consistono in: manca il locale disimpegno tra cucina e bagno (anti bagno). Inoltre tale disimpegno doveva avere un soppalco in quota che non è stato realizzato.

sono sanabili mediante:

realizzazione dell'antibagno e del soppalco in quota. Se realizzata come da disegno, non è necessario presentare pratica edilizia e scheda catastale, in quanto si vanno a sanare le difformità con le opere previste nella pratica.

Costi stimati: circa 6.000, €

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per i motivi su indicati.

La scheda di per sé è corretta rispetto alla pratica, per cui se si realizza antibagno e soppalco la scheda è conforme e non va modificata.

Costi stimati: nessuno

**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:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda                               | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|--|--------|--------------------------|
| appartamento | mq   | 42,92                                    | 100%   | 42,92                    |
|              |      | <b>42,92</b>                             |        | <b>42,92</b>             |
|              |      | mq. lordi                                |        | <b>mq. commerciali</b>   |
|              |      | Superficie commerciale arrotondata al mq |        | <b>43,00</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 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) - 1° semestre 2021

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Valore mercato (abitazioni tipo economico normale) prezzo min. 1.550 / prezzo max. 2.050,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,6 / prezzo max. 7,2 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: novembre 2021

Zona: Semiperiferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

valore di compravendita (fascia media) prezzo min. 2.510,00 / prezzo max. 3.475,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 8,81 / prezzo max. 12,07 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 2.500,00 circa pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale ridotta del 5% per mancanza di quotazione di tipologia (circa 1.773,81 €/m<sup>2</sup>), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (2.292,50 € + 10% = circa 3.291,75 €/m<sup>2</sup>).

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione         | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq.          | Valore Complessivo         |
|---------------------|------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|
| Abitazione popolare | A4                           | 43,00                  | € 2.500,00          | € 107.500,00               |
|                     |                              |                        |                     | <b>€ 107.500,00</b>        |
|                     |                              |                        | Valore totale lotto | <b><u>107.500,00 €</u></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

|   |                     |
|---|---------------------|
| • VALORE LOTTO 001  | € 107.500,00        |
| •   |                     |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :  | -€ 5.375,00         |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 6.000,00         |
| •   |                     |
| Spese condominiali insolute nel biennio :   | -€ 2.327,53         |
| <b>TOTALE DA DECURTARE</b>  | <b>-€ 13.702,53</b> |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>                         | <b>€ 93.797,47</b>  |
| <b>arrotondato</b>  | <b>€ 94.000,00</b>  |
| 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.

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

**nessuna**

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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: 18/11/2021

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Descrizione del bene
- 2) CIS
- 3) Titolo di provenienza
- 4) Formalità giuridiche
- 5) Spese condominiali
- 6) Agibilità
- 7) Valori di mercato
- 8) Fotografie
- 9) Planimetria catastale