

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

R.G.E. 361/15

Giudice: Dr. Giuseppe Fiengo



ELABORATO PERITALE

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503*

Via Paladini n. 5 – 20133 Milano

Telefono 02/6693402

e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com

intera proprietà: in comune di Milano via Fiuggi n. 37, appartamento al piano terreno ad uso abitazione composto da due locali, cucina, bagno e disimpegno con cantina al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 139 mappale 124 subalterno 256 via privata Fiuggi n. 37 piano T/S1 z.c. 2 cat. A/4 cl. 4 vani 3,5 rendita €. 352,48

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Milano via Fiuggi n. 37 scala "C", appartamento al piano terreno rialzato di due locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: via Fiuggi, altra unità, pianerottolo comune del vano scala "C", altra unità.

Coerenze vano cantina da nord in senso orario: corridoio comune, altra unità, cortile comune, altra unità.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **55,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

[REDACTED]

quota 1/2 proprietà

quota 1/2 proprietà

censimento:

Foglio 139 – mappale 124 – subalterno 256 – via privata Fiuggi n. 37 – piano T/S1 – z.c. 2 – categoria A/4 – classe 4 – vani 3,5 – superficie catastale totale mq. 55 / totale escluse aree scoperte mq. 55 – rendita €. 352,48.

(in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 13/3/1995 prot. 9997).

Osservazioni

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del complesso condominiale sito in via G. Murat n. 70 scale "A-B-C-D", n. 72 scale "A-B-C-D-E" e via Fiuggi n. 37 scale "A-B-C-D".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Milano via Fiuggi n. 37.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano via Fiuggi n. 37 nella periferia nord della città, in una zona denominata "Istria-Maciachini" interposta tra la circonvallazione esterna e l'ospedale Cà Granda Niguarda, dotata dei necessari servizi.

Il complesso condominiale che lo comprende è compreso tra le vie Fiuggi, Murat e Salsomaggiore.

Caratteristiche

Il complesso condominiale comprende gli edifici tra di loro contigui di via G. Murat n. 70 scale "A-B-C-D", n. 72 scale "A-B-C-D-E" e via Fiuggi n. 37 scale "A-B-C-D", ognuno dei tre con accesso indipendente e relativi cortili comuni comunicanti, il tutto edificato all'inizio degli anni Trenta.

Al piano terreno, principalmente verso la via Murat, risultano delle attività commerciali con vetrine.

Il fabbricato di via Fiuggi n. 37 si eleva per un massimo di sei piani fuori terra oltre piano seminterrato.

La struttura portante è in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile con zoccolatura in cemento; le facciate esterne presentano balconi con parapetti in muratura e profilato di ferro, mentre quelle esterne presentano balconi con parapetti in profilato di ferro; il tetto a falde inclinate ha copertura in tegole di laterizio (una minor parte di copertura risulta composta dai terrazzi annessi alle unità immobiliari dell'ultimo piano).

Dalla via Fiuggi tramite un cancello si accede ad una striscia di cortile comune che conduce sino all'ingresso del fabbricato in oggetto, ovvero all'androne comune che mette in comunicazione tale zona con il più ampio cortile comune interno.

L'androne comune, chiuso da serramenti in alluminio e vetro sui due lati opposti, presenta pavimento in marmo tipo palladiana e pareti tinteggiate con zoccolatura in marmo oltre elementi decorativi in cemento. Nello stesso risulta la guardiola del custode. Il cortile comune interno è pavimentato in porfido e risultano zone di passaggio pedonale in cemento oltre aiuole piantumate.

L'accesso ai quattro corpi scala "A-B-C-D" avviene dal tale cortile e l'appartamento con annessa cantina in oggetto è posto nel corpo scala "C", chiuso da serramento in alluminio e vetro.

Il corpo scala "C", dotato di impianto ascensore corrente in apposita gabbia interna al vano scala, presenta: pianerottoli in piastrelle di ceramica; pareti tinteggiate; scala rivestita in granito.

Il Condominio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato risulta in sufficienti condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione.

Accessibilità/visitabilità immobile a soggetti diversamente abili: considerato lo stato di fatto del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto, si rileva la presenza di barriere architettoniche, per le quali si ritiene che la valutazione di possibilità di rimozione o superamento, nonché dei relativi costi necessari, debba essere espressa da altri soggetti specializzati in materia in funzione di specifiche verifiche e/o situazioni.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano terreno rialzato della scala "C" risultano più appartamenti, tra cui quello in oggetto composto da: soggiorno, cucinino, camera, bagno e disimpegno.

L'appartamento prospetta su un solo fronte, ovvero verso la via Fiuggi.

Il soggiorno comunica direttamente con il cucinino, tramite ampio vano porta privo di serramento. Lo stesso soggiorno comunica direttamente con il disimpegno tramite ampia apertura ad arco priva di serramento (vedi capitolo 4.3.)

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nel cucinino e nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica.

Nel bagno sono in opera: piatto doccia, lavandino, bidet e w.c.

Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro.

La finestra della camera è in legno e vetro mentre quella del soggiorno è in alluminio e vetrocamera, entrambe protette da persiane in legno scorrevoli nonché da inferriate antintrusione in profilato di ferro. Le finestre del cucinino e del bagno sono in alluminio e vetrocamera ed il vano che le comprende è dotato solo di persiane in legno scorrevoli.

La porta d'ingresso è in legno a due battenti, oltre la quale internamente risulta altra porta in legno con specchiature in vetro.

Il riscaldamento centralizzato è diffuso da radiatori, dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori. Nel soggiorno risulta una caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 3,45. Nel bagno il controsoffitto in cartongesso risulta danneggiato nella zona sopra il piatto doccia. Nel disimpegno risultano delle mensole in cartongesso in quota.

L'abitazione, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in scadenti condizioni e necessita di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

All'appartamento è annesso un vano cantina al piano seminterrato che presenta: porta in legno; pavimento in cemento; pareti intonacate; altezza circa m. 2,50; scadenti condizioni.

2.3. Calcolo superficie commerciale

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	256	appartamento	T	53,60	100%	53,60
unico	256	cantina	S1	5,40	25%	1,35

Totale superficie commerciale circa mq.

54,95

Totale superficie commerciale arrof. circa mq.

55,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso sia all'Amministrazione del Condominio per quanto riguarda l'intero stabile, sia alla proprietà eseguita per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata.

L'Amministrazione del Condominio ha prodotto copia dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. con codice identificativo 15146-003452/14 registrato il 30/1/2014, avente come oggetto più unità immobiliari del complesso condominiale tra cui l'appartamento oggetto di stima (sub. 256 vedi note nello stesso A.P.E.), a firma del certificatore energetico [REDACTED].

Si fa presente che eventuali copie in originale di tale certificazione, qualora utili ai fini della vendita giudiziaria, dovranno esser direttamente richieste all'Amministrazione del Condominio piuttosto che al suddetto Certificatore.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato, la proprietà non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento con annessa cantina pignorato risulta locato al [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 1/9/2014 tra lo stesso (conduttore) ed il comproprietario eseguita (locatore) [REDACTED], della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 1/9/2014 e prima scadenza il 31/8/2018 (vedi quanto indicato in merito a rinnovo nello stesso contratto), registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 26/11/2014 al n. 10257 serie 3T (qui allegato).

Si evidenzia che la registrazione del suddetto contratto, verificata presso l'Agenzia delle Entrate, è avvenuta **in data precedente** rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

Per il suddetto contratto di locazione lo scrivente ha eseguito le opportune verifiche di mercato in termini di locazioni immobiliari simili, ritenendo il canone di locazione annuo in essere, pari a €. 3.000,00 oltre €. 600,00 per spese, inferiore rispetto ai canoni di mercato. Lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso.

Si allegano certificati anagrafici (residenza/stato di famiglia) dell'inquilino rilasciati dal Comune di Milano, nei quali lo stesso è indicato [REDACTED].

In sede di sopralluogo non erano presenti i proprietari e nemmeno l'inquilino, bensì altre persone che hanno dichiarato di essere parenti piuttosto che conoscenti di quest'ultimo nonché lasciato i propri riferimenti al custode giudiziario. Allo scrivente non è dato sapere chi effettivamente occupi l'immobile in oggetto oltre il suddetto conduttore.

Si allegano altresì certificati anagrafici dei due comproprietari rilasciati dal Comune di Milano, nei quali [REDACTED] risulterebbe residente all'indirizzo in oggetto (vedi certificati residenza/stato di famiglia/ stato civile) mentre [REDACTED] risulterebbe residente ad altro indirizzo (vedi certificato residenza).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 18/7/2018)

4.2.1. iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore [redacted], iscritta il 19/9/2000 ai n.ri 45910/12437 contro [redacted] (intera proprietà). Importo iscritto totale Lire 200.000.000. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

ipoteca volontaria: a favore [redacted], iscritta il 5/1/2007 ai n.ri 1585/615 contro [redacted] (quota ½ proprietà ciascuno). Importo iscritto totale Euro 404.000,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.2. pignoramenti:

pignoramento: a favore [redacted], trascritto il 19/3/2015 ai n.ri 13941/10000 contro [redacted] (quota ½ proprietà ciascuno). Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia: per quanto riguarda nello specifico l'appartamento pignorato si ritiene che la distribuzione di spazi interni corrisponda a quella in origine autorizzata (imprecisamente rappresentata nella planimetria catastale), ad esclusione della trasformazione abusiva del vano porta in apertura ad arco tra disimpegno e soggiorno peraltro priva di serramento.

In quest'ultima apertura sarà necessario installare apposito serramento al fine di disimpegnare il bagno e rispettare i rapporti aeroilluminanti del soggiorno.

Lo stato difforme dovrà essere sanato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Milano adeguata pratica edilizia in sanatoria, a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale: la planimetria catastale risulta imprecisa nella dimensione dei servizi e non riporta la trasformazione del vano porta in arco. Nella stessa risulta una finestra nel vano cantina di fatto inesistente nella realtà.

Pertanto i futuri aggiudicatari dovranno sistemare anche la situazione catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi di opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa € 3.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministratore del Condominio ha prodotto in data 17/7/2018 dichiarazione, da cui risulta quanto segue:

- saldo debitore: €. 408,36 (rata spese preventivo 2018 scaduta il 15/7/2018)
- ammontare delle spese come da consuntivo 2017: €. 1.666,72
- millesimi di proprietà: 3,19
- non sono state deliberate spese straordinarie

fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile libero

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con annessa cantina	55,00	€ 90.000,00

N.B. La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), nonché dell'importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie condominiali (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile occupato

Il sottoscritto riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

lotto	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
unico	appartamento con annessa cantina	€ 90.000,00	€ 63.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espongono anche i valori ridotti e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ai prezzi base d'asta indicati ai punti successivi.

Riduzione del valore del 5% (immobile libero) per:

assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 4.500,00

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.):

già dedotte

Importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie condominiali a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.):

già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobile libero

Valore immobile libero al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annessa cantina	€ 90.000,00	€ 85.500,00

8.4.2. Prezzo base d'asta del Lotto unico – immobile occupato

Valore immobile occupato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annessa cantina	€ 63.000,00	€ 59.850,00

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 20 Agosto 2018

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 1 visura N.C.E.U.
- n. 1 planimetria N.C.E.U.
- n. 1 planimetria stato di fatto
- n. 8 tavole fotografiche per n. 16 fotografie
- copia A.P.E.
- certificati anagrafici
- compravendita e nota di trascrizione
- contratto di locazione
- raccomandata a mano per la proprietà
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- risposta dell'Amministrazione del Condominio
- inquadramento di zona
- copia privacy della sola perizia senza allegati (soggetta ad opportuna verifica da parte del delegato alla vendita, anche in termini di protezione)