

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 310/2020 unita a RG 900/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in San Donato Milanese Piazza Tevere n. 16



FOTO DEL FABBRICATO - FACCIATA LATO PIAZZA TEVERE -



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Bene in San Donato Milanese Piazza Tevere n. 16

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **22**, particella **108**, subalterno **31**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, eseguito il 10/05/2021, il bene è occupato senza titolo da una signora ecuadoregna e dalla sua mamma.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero **€ 59.700,00** (euro cinquantanovemilasettecento/00)

da occupato: l'occupazione è senza titolo/senza alcun contratto registrato



LOTTO UNICO**(appartamento di un locale, cucina e servizi al piano quarto)****1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA****CORPO A****1.1. A Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in San Donato Milanese in piazza Tevere n. 16, consistente in:
 - un **appartamento al piano 4°** - lo stabile è senza ascensore - di un locale, cucina e servizi con due balconi.

1.2. A Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà**

dell'unità immobiliare del

signor " _____ , nato a _____

c.f. _____

stato occupativo: l'alloggio è occupato senza contratto di locazione (da considerarsi libero all'acquisto).

**1.3. A Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese
piazza Tevere n.16 come segue (all. da 1 a 3)**

Intestato:, _____ , nato in _____
 c.f. _____ , proprietà per **1/1** celibe (al momento della stipula dell'atto di compravendita)

dati identificativi: foglio **22**, particella **108**, subalterno **31**

- dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 2,5 vani, superficie catastale 52 mq;
 rendita € 219,49 Zona censuaria u - scheda catastale d'impianto -

indirizzo: San Donato Milanese piazza Tevere n. 16, piano 4°;

1.4. A Coerenze in senso anti orario

dell'appartamento: piazza Tevere,
 altra unità immobiliare,
 enti comuni (pianerottolo da cui si accede all'unità immobiliare)
 altra unità immobiliare
 cortile comune
 via Adige

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

Non vi sono discrepanze tra le Note di Trascrizione del Pignoramento RG 310/2020
 del Pignoramento RG 900/2020
 ed i relativi Pignoramenti.

2. DESCRIZIONE DEL BENE**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di San Donato Milanese
 zona: periferica a Sud / Est di Milano



L'edificio di Piazza Tevere n.16 è posto in prossimità del confine con il comune di San Giuliano milanese.

La zona è denominata "frazione Certosa" come anche indicato sulla scheda catastale.

Tipologia prevalente: il quartiere è caratterizzato da edifici multipiano.

Il traffico veicolare sulla via Emilia (arteria che fiancheggia piazza Tevere) è sostenuto.

Destinazione: del quartiere è principalmente residenziale con presenza di verde urbano, servizi pubblici di interesse generale ed edifici a terziario.

Numerosi edifici sono ad uso residenziale con attività commerciali al dettaglio al piano strada.

Servizi: vi sono tutti i servizi primari, quali banche, posta, scuole primarie e secondarie, asili, farmacia (nello stabile di piazza Tevere), supermercati ecc.

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

Principali collegamenti pubblici: - la metropolitana linea 3 – linea gialla - fermata San Donato a circa 2,5 km da piazza Tevere.

- Autobus linea Z420 (che collega alla metropolitana) nelle immediate vicinanze.

Principali collegamenti viabilistici: Autostrada A1 - autostrada del Sole – a pochi chilometri

Tangenziale EST nelle vicinanze (uscita San Donato).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato

Il Condominio è costituito un unico edificio con la parte centrale di 6 piani fuori terra (piano terra con attività commerciali e 5 piani superiori a residenza) e le porzioni laterali di due piani fuori terra. Il fabbricato si affaccia, con il fronte principale, sulla piazza Tevere /via Emilia le facciate laterali si affacciano sulla via Emilia e su via Adige.

Il fabbricato in cui vi è l'unità oggetto del pignoramento ha accesso pedonale da piazza Tevere 16. L'edificio ha un'unica scala di collegamento verticale.

Il fabbricato ha

- struttura: in c.a.;
- facciate: intonacate con fasce marcapiano di diverso colore;
- accesso pedonale: serramento in metallo e vetro con citofono;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni:
 - * le facciate sono in condizioni di manutenzione normali/scarse (compatibili con l'età del fabbricato)
 - * gli spazi comuni interni sono in condizioni di manutenzione buone-normali.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

CORPO A

Unità immobiliare sita a San Donato Milanese Piazza Tevere n.16, consiste in un piccolo appartamento ad uso abitazione al piano quarto (quinto piano fuori terra dal piano della strada) costituito da un locale con cucina, servizi (bagno ed ingresso/corridoio) e due balconi.

L'appartamento è identificato catastalmente con foglio 22 mappale 108 subalterno 31.

Esposizione: triplo affaccio

Unità immobiliare è costituita da :

- Ingresso/disimpegno con finestra (verso il cortile/via Adige)



- camera con porta finestra (verso il cortile)
- cucina /soggiorno con porta finestra (verso piazza Tevere)
- servizio igienico con finestra (verso via Adige)
- due balconi (uno lato piazza Tevere e l'altro sul lato opposto).

Caratteristiche/finiture

- porta di ingresso: blindata in sufficienti condizioni di manutenzione
- infissi esterni: in legno verniciati con smalto trasparente (con vetri singoli) in condizioni di manutenzione scarse;
- porte interne in legno con specchiature in vetro, verniciate a smalto condizioni di manutenzione scarse/sufficienti
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC condizioni di manutenzione normali/scarse;
- sicurezza: /
- pareti: ingresso/soggiorno e parte della cucina-> normalmente tinteggiate
rivestimento in ceramica in bagno ed in parte della cucina (solo la parete su cui sono addossati il lavandino ed il piano cottura) condizioni di manutenzione normali;
- pavimenti: * ingresso, camera e soggiorno (tutti uguali) in ceramica in condizioni di manutenzione normali,
* servizio igienico con piastrelle in ceramica presumibilmente degli anni '80 del secolo scorso) di formato quadrato in condizioni di manutenzione normali;
- impianto citofonico: si;
- impianto elettrico: sotto traccia ed in parte a vista;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia in cucina e termosifoni (in ogni ambiente vi è un diverso tipo/modello di termosifone); la caldaia autonoma, secondo quanto dichiarato dall'inquilino in occasione del sopralluogo, non funziona in modalità riscaldamento;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia in cucina; secondo quanto dichiarato dall'inquilino in occasione del sopralluogo, funziona per la sola produzione dell'acqua calda;
- servizio igienico: presumibilmente rifatto negli anni 1980 circa, dotato di lavabo + vaso + bidet + vasca condizioni di manutenzione scarse;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m 2,90 circa;
- condizioni generali di manutenzione: sufficienti/scarse (compatibili con l'età dell'alloggio).

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

La certificazione ACE allegata all'atto d'acquisto stipulato il 29/06/2011 (indica Classe Energetica G) era valida sino al 15/06/2021.

Dalla consultazione al portale CENED eseguita il 10/8/2021 non risulta alcuna certificazione energetica valida.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 10/05/2021.



La scrivente ha visitato l'unità immobiliare, costituita da un appartamento con due balconi.

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto con:

- l'avv. Francesca Palco custode giudiziario nominato
- l'"inquilina" e la sua mamma che occupano l'unità immobiliare senza alcun titolo opponibile.

L'alloggio è occupato da una signora ecuadoregna e dalla mamma senza alcun titolo di locazione. L'occupante ha dichiarato di vivere nell'alloggio da diverso tempo.

Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa il debitore esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate (all. 5).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio dei distretti riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, che fa stato fino al 27/05/2020 (all. 6), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 4) e dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente mediante consultazione telematica del 09/12/2020 alla banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 8) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Corpo A

Piena proprietà per 1/1 di _____ (cognome) _____ (nome), nato a _____ :f. (_____)

Sull'atto di compravendita il signor _____ ha dichiarato di essere celibe.

L'unità immobiliare è stata acquistata il 29/06/2011 a € 80.000,00 (euro ottantamila/00) **atto di compravendita** del notaio Maria Bufano di Milano del 29/06/2011 rep. N. 381726/22196 Trascritto a Milano 2 il **07/07/2011 n° 76890/44455**

Registrato a Milano 6 il 06/07/2011 al n. 21139 serie 1T.

4.2. Precedente proprietà

Proprietà per 1/2 di _____, nato a _____) il _____ c.f. (_____)

Proprietà per 1/2 di _____, nato a _____) il _____ c.f. (_____)

compravendita del notaio Oscar Laganà di San Colombano al Lambro del 11/03/1977 rep. N. 9823 Trascritto a Milano 2 il **17/03/1977 n° 12604/10541**

Registrato a Lodi il 17/03/1977 al n. 1802 serie A.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni /
- Misure Penali /
- Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /



- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso /**
Eventuali note/osservazioni: /

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

▪ Iscrizione

Ipoteca volontaria iscritta il **07/07/2011** ai nn. **76891/17491**

derivante da atto a garanzia di **mutuo fondiario**

Registrato a Milano 6 il 06/07/2011 n° 21140 serie1T

Rogito atto Notaio Maria Bufano in data 29/06/2011 rep. 381727/22197

a favore di _____ con sede in _____

c.f. _____

contro _____ (cognome) _____ (nome),

nato a _____ c.f. _____)5B

Importo ipoteca € 142.500,00 di cui € 95.000,00 di capitale finanziato ed € 47.500,00 di interessi e spese.

Durata del vincolo 30 anni.

▪ Pignoramenti

Pignoramento del 24/03/2020 rep. 4406

Trascritto il 26/05/2020 ai nn. 50549/30760

contro _____ (cognome) _____ (nome),

nato a _____ il _____ c.f. _____

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

a favore di _____ con sede in _____

e per essa, quale mandataria per la gestione del credito _____

importo precetto: € 89.284,19 oltre interessi e spese.

Pignoramento del 04/09/2020 rep. 8873

Trascritto il 23/09/2020 ai nn. 101700/64167

contro _____ (cognome) _____ (nome),

nato a _____ il _____ c.f. _____

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

a favore di _____ c.f. _____

amministratore pro tempore STUDIO ORLANDI s.r.l.

importo indicato sul Pignoramento: € 3.621,80 oltre interessi e spese.

• Altre trascrizioni /

Eventuali note/osservazioni: /

▪ Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie il 09/12/2020 per nominativo (**all. 8**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Orlandi s.r.l. con sede in San Giuliano Milanese 20098 via XI Febbraio n.12/D che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 10**)



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non indicati sull'atto d'acquisto
Millesimi di riscaldamento: / (riscaldamento autonomo).

6.1. Spese di gestione condominiale (all. 10):

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare: € 560,00/€ 650,00 circa
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: come da comunicazione dello studio amministrativo, in data 15/07/2021, l'importo non pagato era pari ad € 6.116,58.
Consuntivo gestione Condominio gestione 2020/2021 pari a € 27.022,01.
Cause in corso: nessuna causa nota
Condomini morosi: non risultano altri condomini morosi.
Eventuali problematiche strutturali: nessuna causa nota

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

Il condominio non ha il servizio portineria.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Gli spazi condominiali non consentono l'accessibilità agli individui su sedia a rotelle. Non vi sono i dispositivi che consentono di vincere i vari "salti di quota" esistenti tra la strada e l'alloggio.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui vi è il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di San Donato Milanese in AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO di recente formazione/AMBITO DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE.

L'immobile al momento della realizzazione era conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: /

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 9):

Il fabbricato è stato edificato a seguito di:

* Pratica Edilizia n. 86/1954 (negli atti messi a disposizione dell'ufficio tecnico del comune vi sono le planimetrie che sono state allegate agli atti notarili del dott. Italo Gentile, che rappresentano le piante dello stato di fatto attuale).

Il fabbricato è stato costruito da un soggetto privato (il signor Fabiano Vincenzo) come risulta dall'Abitabilità rilasciata e come indicato sulla scheda catastale d'impianto.

* Abitabilità rilasciata il 28/02/1956 n° 86 (indirizzo: via-> Fraz. Certosa) - **all. 9-**

* Nel 2003 è stata presentata la pratica edilizia DIA n. 128/2003 per manutenzione straordinaria della facciata verso via Adige.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla documentazione messa a disposizione dal Comune a seguito alla richiesta di accesso atti.



A causa della perdita di alcuni documenti dell'archivio comunale, non è stato possibile visionare gli atti di fabbrica del fabbricato e quindi il progetto approvato dalla Commissione Edilizia.

L'archivio comunale ha potuto fornire solo la copia dell'Abitabilità rilasciata nel 1956.

Il fabbricato è stato realizzato ante 01/09/1967.

Inoltre, in occasione del sopralluogo ho riscontrato che sono state installate delle canne fumarie in acciaio inox (sulle varie facciate), in merito a tale intervento di manutenzione straordinaria non è stato possibile individuare e visionare il relativo progetto.

L'esperto non ha gli elementi per poter dichiarare la conformità edilizia.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme per quanto concerne la consistenza complessiva e la distribuzione degli spazi alla scheda catastale in atti (scheda del 1963). Preciso però che l'utilizzo degli spazi è differente da quanto indicato sulla scheda. Nello specifico il locale identificato sulla scheda catastale come cucina viene utilizzato come camera da letto mentre l'altro locale, che è indicato come camera, viene usato come cucina/soggiorno.

La visura catastale storica indica correttamente i passaggi di proprietà.

Costi stimati: /

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq	49,8	100%	49,8
balconi	mq	3,4	50%	1,7
		53,2		51,5
		mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 dei beni 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 e parametri estimativi



- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2020 – zona B1 – Centrale - Trivulzina - Bordolano - Metanopoli
quotazioni di abitazioni di tipo economico stato conservativo normale da € 1.650,00/mq a € 2.650,00/mq.
- Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi
Periodo: 2/2020
Zona: San Donato Milanese /periferia
quotazioni compravendita appartamenti vecchi o da ristrutturare
prezzo min. € 1.300,00/mq prezzo max € 1.600,00/mq.
- Annunci on line di appartamenti ristrutturati in vendita in zona prezzo minimo richiesto € 1.700,00/mq prezzo max richiesto € 3.080,00/mq (gli appartamenti presi in esame sono in fabbricati dotati di ascensore). Tenuto conto delle contrattazione del prezzo in fase di acquisto tali prezzi andranno ridotti di circa il 10/15%.
Quindi il valore a mq potrà variare da € 1.450,00 circa ad € 2.620,00 circa.

Tenuto conto di quanto sopra,

- del piano dell'alloggio (4° piano senza ascensore)
- dell'appetibilità del bene (per dimensione e vicinanza ai mezzi di trasporto che collegano alla metropolitana)
- delle condizioni rilevate nel fabbricato (sufficiente/normale stato di manutenzione compatibile con l'età del fabbricato) e nell'unità immobiliare (normale stato di manutenzione/compatibile con l'età del fabbricato, si tenga presente che in bagno vi sono tracce di muffa),

si stima il valore unitario di € 1.300,00/mq.

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	51,5	€ 1.300,00	€ 66.950,00
				€ 66.950,00

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.



LOTTO 001

• Valore (appartamento CORPO A)	€ 66.950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 3.347,50
• Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni:	-€ 3.912,12
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	€ 59.690,38

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 59.700,00
	arrotondato

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

L'unità immobiliare è occupata senza titolo. Non c'è alcun contratto registrato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare è interamente pignorata.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sono state rilevate particolari criticità ostative alla vendita.

E' stata riscontrata nel bagno una macchia di umidità/muffa (apparentemente asciutta) sul plafone in corrispondenza verticale della vasca.

Il sottoscritto arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia ai legali del Creditore Procedente (RG. 310/2020) e del
n. 900/2020) a mezzo e-mail.

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.

Cordialità.

Milano, 10/08/2021

l'esperto nominato

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente



ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetria catastale
- all. 3. visura storica catastale
- all. 4. titolo di provenienza (atto del 29/06/2011)
- all. 5. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 6. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 7. rilievo fotografico
- all. 8. ispezione ipotecaria del 09/12/2020
- all. 9. Abitabilità
- all. 10. riscontro studio amministrativo Orlandi s.r.l. in merito alle spese condominiali.

