
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 736/2018

Giudice: Dott. Maria Gabriella Mennuni
Custode Giudiziario: Avv. FRANCESCA FROJO.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10419

C.F. BRSCST63R60F205O – P.IVA N. 11614980156 con studio in Milano –Viale Tibaldi.n.74
Telefono 0289422233 – Fax.028263433 Cellulare: 339/1630186 e-mail: studiobresciani@libero.it

Pec: 9700.bresciani@oamilano.it

Bene immobile sito in Milano (Mi)
Viale Padova 199
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Giudice: Dott. Maria Gabriella Mennuni

Custode: Avv. Francesca Frojo- Esperto estimatore: Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani



A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Viale Padova 199- Milano (MI)
Composto come segue: Piano 6°: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera. L'unità immobiliare
sviluppa su una superficie lorda di mq 36,96 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

*** Proprietà per 5/100,

*** Proprietà per 95/100.

Descrizione:

Foglio 203, particella 120, subalterno 734, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani. Superficie
catastale totale 36,96 mq. Rendita euro 402,84. Variazione toponomastica del 09/11/2015 –
Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario.

Appartamento: cortile comune, vano scale comune, altra proprietà, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Semi periferica. Traffico moderato con difficoltà di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale /terziario

Servizi offerti dalla zona: zona residenziale ma con forte vocazione commerciale di tipo multietnico La zona è da considerarsi periferica e la via è soggetta a traffico diretto ed intenso.

A doppio senso di marcia con scarse opportunità di parcheggio la via è servita da attrezzature commerciali e servizi di trasporto pubblico e nelle vicinanze della fermata Cimiano della linea metropolitana due e della stazione di Piazzale Loreto con la linea rossa e verde.

Molto vicino allo snodo stradale della tangenziale ed all'autostrada Mi-Ve.

Nel contesto sono presenti molte attività commerciali sia al piccolo che al grosso
dettaglio ed alcuni bar con un potenziamento della rumorosità certo non idonea ad un contesto residenziale.

Sono presenti numerosi servizi commerciali e istituti scolastici, la chiesa e una struttura della Asl.

La stazione Ferroviaria di Lambrate è facilmente raggiungibile con un autobus o due fermate di metropolitana.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Collegamenti pubblici (Km): 10 mt autobus 56 – Loreto stazione metropolitana linea rossa e verde.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è attualmente occupata dalla signora Pains proprietaria del 95% dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/12/2004. Notaio Malusa Guido, notaio in Carate Brianza, c.f. MLS GDU 60A16 F205 Z. Numero di repertorio 70282/4498. Iscritto a Milano presso l'ufficio provinciale di Milano – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 1. Registro generale 27163 particolare 6141, presentazione n.116 del 21/04/2005. Capitale euro€ 130.000,00. Tasso interesse annuo 3,7 %. Interessi e spese per totale euro € 260.000,00. Durata 25 anni. Relativamente alle unità immobiliare di cui al punto A, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., sede BOLOGNA (BO), c.f.12931320159. Relativamente alle unità immobiliari di cui ai punti A per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro

***. Proprieta` per 5/100.

E

***. Proprieta' per 95/100.

4.2.2. Pignoramento: Atto esecutivo o cautelare del 04/03/2020. Pubblico ufficiale, Tribunale di Milano C.F. 80151430156. Repertorio n. 6062. Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano 1 del 11/05/2020, registro generale 26867, particolare 16975, presentazione n. 4. Richiedente Avvocato GIOVANNI RECALCATI, c.f. RCL GNN 55R21 F205 A, Milano, piazzetta Pattari 1/3.

A favore di

CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L., sede di Verona c.f. 03991520267. Relativamente alla unità immobiliare di cui ai punti A per il diritto di proprietà per la quota di 95/100.

E Contro

***. Proprieta' per 95/100.



Relativamente alla unità immobiliare di cui ai punti A per il diritto di proprietà per la quota di 95/100.
IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO RIHCiesto PER EURO
***=.

4.2.3. Pignoramento: Atto giudiziario del 01/03/2018. Pubblico ufficiale, Tribunale di Milano C.F. 80151430156. Repertorio n. 8548. Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano 1 del 24/05/2018, registro generale 41255 particolare 29102, presentazione n. 5. Richiedente Avv. SCLAPARI FABIOLA, Cesano Maderno Piazza Arese n. 4.

A favore di

***. Relativamente alla unità immobiliare di cui ai punti A per il diritto di proprietà per la quota di 5/100.

E Contro

***, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/100.

Relativamente alla unità immobiliare di cui ai punti A per il diritto di proprietà per la quota di 5/100.

SI PRECISA CHE IL VALORE DEL PROCEDIMENTO E' PARI A EURO
*** OLTRE SUCCESSIVE SPESE OCCORRENDE ED INTERESSI
DI LEGGE, SINO ALL'EFFETTIVO SALDO

4.2.6. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: conforme.

Lo stato rilevato risulta conforme a quanto autorizzato con DIA in variante del 6 agosto 2004.

L'immobile attualmente si compone di un ingresso/ corridoio, soggiorno e camera da letto che affacciano su un balcone verso il cortile interno, cucina e bagno.

4.3.2. Conformità catastale: conforme

La scheda catastale non presenta delle difformità rispetto al progetto in variante del recupero del sottotetto. La redazione della scheda è del 11 ottobre 2004



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|--|---|
| Spese ordinarie media annue di gestione immobile | € |
| 750,00 | |
| Spese straordinarie di ristrutturazione immobile già deliberate e da deliberare: | € |
| 00000 | |
| Spese scadute ed insolute alla data della perizia: | € |
| 547,60 | |
| Cause in corso: nessuna | |
| Atti ablativi: nessuno | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: (dal 21/12/2004)

***. Proprieta` per 5/100.

E

***. Proprieta' per 95/100

In forza di

atto pubblico di compravendita a firma del notaio **SURIANI**

CESARE, c.f. SRN CSR 45D17 D799 N, in data 21/12/2004, numero di repertorio 122637/16857. Trascritto presso la Conservatoria dei RR di Milano 1, in data 03/01/2005, registro generale 74, particolare 50. Presentazione n. 74. Relativamente alla unità immobiliare di cui al punto A. e contro

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 (dal 17/12/2003 al 21/12/2004)

In forza di atto di compravendita a firma del notaio **SURIANI CESARE**, c.f. SRN CSR 45D17 D799 N, in data 21/12/2004, numero di repertorio 120467/15.377. Trascritto presso la Conservatoria dei RR di Milano 1 atti privati al numero 420 in data 15/01/2004 con nota nn.2543/1642.

Relativamente alla unità immobiliare di cui al punto A. A favore di

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

E contro

***.

6.3 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.4.1 (dal 01/08/2002 al 17/12/2003)

In forza di atto pubblico del Notaio **DIAFERIA FABIO** Sede: MILANO, in data 01/08/2002, numero di repertorio 3280. Trascrizione in atti dal



12/08/2002. Relativamente alla unità immobiliare di cui al punto A.

A favore di

***.

E contro

***, per la quota di proprietà di 100%

6.4.2 (dal 02/03/1960 al 01/08/2002)

*** per la quota di proprietà di 100%

RIUNIONE DI USUFRUTTO

In morte di

***,

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti di fabbrica presso il comune di Milano (Mi) ha consentito di reperire i seguenti documenti:

1. DIA RECUPERO SOTTOTETTO 808315/2003 del 20.11.2003 presentato dalla società IMMOBILIARE SAN LUCA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Milano (Mi), Codice fiscale 04136020965, progetto geometra Paolo Napolitano, ditta realizzatrice PROGETTI IMMOBILIARI SNC, Milano via Alfonso Corti n.28
2. VARIANTE DIA 745199 del 13/07/2004
3. VARIANTE DIA 842327 del 06/08/2004
4. Richiesta di certificato di Agibilità (ex abitabilità) del 18/10/2004 ai sensi art 24. E 25 del DPR n. 380/2001.
5. FRAZIONAMENTO CATASTALE del 11/10/2004 protocollo n.MI0644874 in atti dal 11/10/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 85138.1/2004)

L'appartamento risulta conforme al progetto presentato in variante ed alla planimetria catastale presente agli atti.

Descrizione appartamento di cui al punto A



A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Milano viale Padova 199.
Composto come segue: Piano 6°: ingresso, corridoio, a destra camera da letto e pranzo/soggiorno con balcone comune verso il cortile condominiale, a sinistra cucina e bagno.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

*** Proprietà per 5/100,

*** Proprietà per 95/100.

Descrizione:

Foglio 203, particella 120, subalterno 734, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani. Superficie catastale totale 36,96 mq. Rendita euro 402,84. Variazione toponomastica del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario.

Appartamento: cortile comune, vano scale comune, altra proprietà, altra proprietà.

Il recupero del sottotetto è stato realizzato tra gli anni 2003-2004. L'edificio è stato costruito negli anni 1960. L'unità immobiliare A ha un'altezza interna da circa 2.70 a 2.30 metri. Per accedere all'appartamento si può usufruire dell'ascensore che arriva al piano inferiore e poi ci sono da salire due rampe di scale.

L'immobile si presenta in buone condizioni, i pavimenti, in ottimo stato, sono in parquet di legno mentre in bagno e sul balcone sono in piastrelle di ceramica. L'appartamento è composto da un ingresso, alla destra si trovano una camera da letto ed un soggiorno che affacciano su un ampio balcone verso il cortile interno. Alla sinistra dell'ingresso vi sono il bagno e la cucina entrambi sono dotati di un luminoso lucernaio. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e con termosifoni a vista, gli infissi esterni con vetri doppi e persiane in legno.

Il fabbricato è di buona fattura, la facciata, in ottimo stato, è in mattoncini rossi a vista e inserti in pietra grigia; l'androne di ingresso, le scale e le parti comuni sono in buone condizioni e con ottime finiture.

UNITA' IMMOBILIARE A: Appartamento



| | |
|--|---|
| Fondazioni (struttura): | materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Strutture verticali (struttura): | materiale: pilastri in cemento armato e laterizi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Travi (struttura): | materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Solai (struttura): | tipologia: latero-cemento; Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Muratura (struttura): | tipologia: laterizi con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni ottime: restaurata recentemente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Copertura (struttura e rivestimento) | tipologia: tetto a falda. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Infissi interni (componente edilizia): | tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Infissi esterni (componente edilizia): | tipologia: ante a battente in metallo vetro doppio Condizioni buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Plafoni(componente edilizia): | materiale: stabilitura e varie mani di pittura. Condizioni normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Pareti (interne): | materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Condizioni da tinteggiare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Rivestimento (componente edilizia): | ubicazione: cucina e bagni, materiale ceramica su quattro lati. Condizioni ottime Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Pavimenti: (componente edilizia): | ubicazione: Piastrelle di ceramica in bagno. Parquet in soggiorno, cucina, camera ed ingresso. Condizioni buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. tipologia: porta in legno rinforzata. Condizioni normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Portone di ingresso (componente edilizia): | tipologia: centralizzata Condizione: buone |
| Antenna collettiva | |



(componente edilizia): Certificazione = non conosciuta

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

tipologia: non presente

Antifurto (componente Si riferisce limitatamente a: corpo unico. edilizia):

alimentazione: gas metano per cucina e boiler a gas. Gas (impianto):

condizioni: funzionante

certificazioni: non conosciute

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.





| | |
|---|--|
| Elettrico (impianto): | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Fognatura (impianto): | tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Telefonico (impianto): | tipologia: sottotraccia. Condizioni non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Citofonico (impianto): | Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Idrico (impianto): | alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute. Bagno completo di doccia, tazza, bidet e lavandino. Condizioni buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Termico (impianto): | tipologia: impianto centralizzato. Riscaldamento a termosifoni. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Scala interna (componente edilizia): | Non Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Certificazione energetica: | Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore(impianto) | Presente al piano sottostante. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Condizionamento (componente edilizia): | tipologia: presente. Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

APPARTAMENTO

In conformità a quanto sopra emerso a seguito del sopralluogo, la stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che senza dubbio concorrono alla formazione dello stesso valore quale ubicazione, consistenza, stato manutentivo, rifiniture, etc. e la comparazione con la medesima tipologia d'immobili nelle compravendite dell'ultimo semestre nella zona di ubicazione del nostro sia rispetto al valore pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano, in Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2° semestre 2020, sia rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2020 dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo civile in condizioni normali della zona, varia da un minimo di euro 1.700/mq a un massimo di euro 2.500/ mq con una media di 2.100 euro /mq.

Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per appartamenti, varia da un minimo di euro /mq 2000 ad un massimo di euro /mq, 2900 valore medio di euro/mq 2450. Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione dello stabile, le finiture esterne ed interne, gli impianti presenti, lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene libero da vicoli nella media dei valori per immobili di buona fattura porta alla determinazione di euro 2.275,00 mq. che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali (mq 36,96) conducono al più probabile valore di mercato di Euro 84.084,00.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio Tecnico del comune di Milano;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Milano e provincia;
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020.

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento | 36,96 | € 84.084,00 | € 84.084,00 |



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima Appartamento

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 4.204,20

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'appartamento al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero da occupanti: € 79.879,80

:
Valore dell'appartamento al netto delle decurtazioni stato di fatto in cui si trova con occupanti (- 15 %) - 11.981,97 € 67.897,83

Il perito estimatore
Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

