

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata (MILANO)

Interventi	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo
Assunzione	100,00								
Spese									
Importo	100,00								

Contro

ID	Immobile	Superficie	Valore	Valore intero medio
A	Immobile	Superficie	Valore	Valore intero medio

Creditori iscritti non intervenuti:

N. Gen. Rep.
1038/2019

LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa **FLAVIANA BONIOLO**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

Isritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano, n. 10379

Isritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. civile n. 10410 - penale n. 1163

P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12

Telefono 02 90003803

e-mail: anita@temellinistudio.it

SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 1038/2019

- A. **Proprietà di 1/1 di Negozio con cantina** sito in Milano, via Padova, n. 82. Composto da un locale al piano terra oltre a disimpegno, servizio igienico e retro negozio, cantina al primo piano interrato. Superficie di mq **46,00**, identificato in catasto come segue: **Fg. 236; Mapp. 140; Sub. 1**; Cat. C/1; zona cens. 2; classe 5, consistenza mq 34; posto al piano T-S1; rendita € 999,14.
- Coerenze del negozio, da nord in senso orario:** via Padova, ingresso e cortile condominiali, proprietà di terzi in via Padova n. 80
- Coerenze della cantina, da nord in senso orario:** via Padova, proprietà di terzi, spazio comune, proprietà di terzi

DATI CATASTALI MILANO - VIA PADOVA 82										
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Z.C.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
236	140	1	C/1	2	5	T-S1	34 mq	€ 999,14	Padova 82	

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Negozio con cantina	mq 46,00	€ 1.850,00	€ 85.100,00

Stato di possesso: Alla data dell'accesso, l'immobile risultava **occupato** dal sig. [redacted] il quale sostiene di pagare regolarmente un affitto mensile di € 800 al debitore. Era presente il custode Avv. Francesca Palco. L'Agenzia delle Entrate comunica che **non risultano contratti di locazione** aventi il debitore come dante causa.

Regolarità edilizia:

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Regolarità edilizia: lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata di Milano non ha messo a disposizione il fascicolo edilizio.

Ufficio del Condono di Milano non sono state reperite pratiche in sanatoria.

Regolarità catastale: dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si rilevano scostamenti nella mancata indicazione del soppalco uso magazzino (H cm 170) presente nel retro negozio.

Per ottenere la conformità catastale, con le informazioni a disposizione alla data della relazione, occorre rimuovere il soppalco.

- Costo dell'opera: € **1.500,00**

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Spese condominiali il futuro acquirente è tenuto al pagamento delle spese del condominio non solo a partire dalla data in cui è stata finalizzata la compravendita, ma anche dell'anno precedente all'acquisto. (Spese annue € 1.400,00 circa).

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili (negozio con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 79.345,00) arrotondato	Totale € 79.000,00
--	---------------------------

**Beni immobili siti in
MILANO – VIA PADOVA N°82
Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

proprietà del sig.

per la quota del 100% in comune di Milano, via Padova n. 82, negozio
con retro al piano terreno con annessa porzione di cantina sottostante al
negozio.

Il tutto censito nel N.C.E.U. del predetto Comune al **folio 236, mappale 140,
sub. 1**, p. T-S1, cat. C/1, z. c. 2, cl. 5, mq 34.

L'u.i. ha una superficie lorda ragguagliata di **mq 46,00** circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

Infestazione:

proprietà per 1/1 in regime

di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 236; Mapp. n. 140; Sub. 1; Cat. C/1; zona cens. 2; classe 5, consistenza mq 34;
posto al piano T-S1; rendita € 999,14

Coerenze del negozio, da nord in senso orario: via Padova, ingresso e cortile
condominiali, proprietà di terzi in via Padova n. 80

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: via Padova, proprietà di terzi,
spazio comune, proprietà di terzi

(Cfr. **All. D**)

Variazioni catastali degli immobili: il bene deriva da diversa distribuzione degli spazi
interni del 25/11/2009 prot. n. MI1076655 (n. 230453.1/2009).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: a nord-est del centro di Milano e a ridosso del Parco Trotter,
dista circa 1,5 km dal quartiere Città degli Studi. Si trova a circa 1 km da Piazzale
Loreto, importante nodo storico e per la circonvallazione esterna di Milano. Zona a
traffico moderato con scarsa presenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: a carattere residenziale e commerciale.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (ottimo), farmacia (vicina), negozi al
dettaglio (discreto), cinema-teatro (vicino), aree verdi (vicino), parco giochi
(vicino), municipio (vicino), carabinieri Comando Stazione di Milano Porta
Garibaldi (vicino), Polizia di Stato Commissariato Lambrate (vicina), asilo nido
(vicino), scuola dell'infanzia (vicina), scuola primaria (vicina), scuola secondaria
primo grado (discreto), scuola secondaria secondo grado (non vicino), ospedale
(ottimo).

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

Collegamenti pubblici (Km): Le fermate dei mezzi di superficie linea 56, site in "via
Padova/via Chavez", distano circa 40 m e viaggiano in direzione della fermata
metropolitana linea 1 "Loreto" e del Quartiere Adriano. Le fermate dei mezzi di
superficie linea 62, site in "via Leoncavallo/via Mancinelli", distano circa 280 m e
viaggiano in direzione della fermata metropolitana linea 3 "Porta Romana" e di
Piazza Sire Raul. Le fermate dei mezzi di superficie linea notturna NM1, site in "via
Monza" a ridosso di via Pasteur e della fermata metropolitana linea 1 "Pasteur",

distano circa 750 m. La fermata metropolitana linea 1 di "Pasteur" dista circa 700 m. La fermata metropolitana linea 2 di "Udine" dista circa 1,1 km. Le stazioni ferroviarie di Milano Lambrate e Milano Centrale distano rispettivamente circa 1,5 km e 2,2 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dal sig. [redacted] quale sostiene di pagare regolarmente un affitto mensile di € 800 al debitore. Era presente il custode Avv. Francesca Palco. L'Agenzia delle Entrate comunica che "a nome del signor [redacted], non risultano alla data odierna contratti in essere per l'immobile esecutato". (Cfr. **All. A**)

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: **Nessuna**
 (Cfr. **All. B**)

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

Presso la Conservatoria dei RR. II. sono stati reperiti due codici fiscali entrambi afferenti al debitore, di cui uno validato in anagrafe tributaria (Cfr. **All. B**).

4.2.1. Iscrizioni:

1 - Ipoteca concessione amministrativa/riscossione: contro

[redacted], a favore di [redacted], atto a firma di [redacted] in data 06/10/2016 al Rep. 9136/6816, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **07/10/2016** ai nn. **65370/11456**
 Importo capitale: € 102.166,79
 Importo ipoteca: € 204.333,58
 Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:
 Fg. 236, mapp. 140, sub. 1, Negozi e botteghe

2 - Ipoteca legale: derivante a norma art. 77 Dpr 29/09/1973 n. 602, contro

[redacted], a favore di [redacted], atto a firma di [redacted] data 13/05/2010 al Rep. 9488/68, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **18/05/2010** ai nn. **29058/6316**
 Importo capitale: € 18.607,70
 Importo ipoteca: € 37.215,40
 Gravante per la quota di 10000/10000 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:
 Fg. 236, mapp. 140, sub. 1, Negozi e botteghe

3 - Ipoteca volontaria: derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro

[redacted], a favore di [redacted] atto a firma del Dott. Borlone Maria (notaio in Milano) in data 06/06/2006 al Rep. 67648/8882, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **08/06/2006** ai nn. **44491/9215**
 Importo capitale: € 100.000,00
 Importo ipoteca: € 200.000,00
 Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:
 Fg. 236, mapp. 140, sub. 1, Negozi e botteghe

4.2.2. Pignoramenti:**4 - Pignoramento:** derivante da atto di precepto contro

a favore di

atto a firma di

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 24/06/2019 al Rep. 20460, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **17/07/2019** ai nn.**55365/37608**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

Fg. 236, mapp. 140, sub. 1, Negozi e botteghe

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** parzialmente verificata (Cfr. cap. 7)**4.3.2. Conformità catastale:** verificata, prevista rimozione soppalco (Cfr. cap. 7**All.D)****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**Spese condominiali ordinarie annue:

€ 1.421,70

Spese condominiali insolute (alla data del 20.02.2020):

€ 5.851,98

Lavori/spese straordinarie già deliberate:

nessuno

Atti ablativi:

non si ha notizia

Cause in corso:

nessuna

Dal regolamento di condominio si evince che è vietato destinare i locali ad uso di scuole di ballo o canto e in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare tranquillità, igiene e decoro del condominio. È vietato l'occupazione con oggetti mobili di qualsiasi specie degli spazi comuni, ma è consentita in caso di lavori e limitata strettamente al tempo necessario d'esecuzione. Il cortile può essere utilizzato dai conduttori o proprietari dei magazzini solamente per le operazioni di carico e scarico merci, è esclusa la facoltà di parcheggio.

Informazioni rese da Amministratore GEST.I.MI di Roberto Venerando Marco.

(Cfr. **All. A**)**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

5 - _____, acquisto da _____, la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Borlone Maria (notaio in Milano) in data 06/06/2006 al Rep. 67647/8881, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **08/06/2006** ai nn. **44490/25206**

Riferito a:

Fg. 236, mapp. 140, sub. 1, Negozi e botteghe

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6 - _____, acquisto da _____, la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Memoli Palma (notaio in Milano) in data 01/06/1979 al Rep. 10732, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **12/06/1979** ai nn. **22314/19238**

Riferito a:

Fg. 236, mapp. 140, sub. 1, Negozi e botteghe

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Regolarità edilizia: lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata di Milano non fornito il fascicolo edilizio.

Presso l'Ufficio del Condono di Milano non sono state reperite pratiche in sanatoria. Dall'interrogazione di OnlyOne, il portale dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, si apprende dell'esistenza di una pratica edilizia che riguarda la formazione di un soppalco in unità commerciale al piano terreno, non definisce quale.

Regolarità catastale: dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si rilevano scostamenti nella mancata indicazione del soppalco uso magazzino presente nel retro negozio. Il soppalco ha un'altezza di circa cm 170.

Per ottenere la conformità catastale, con le informazioni a disposizione alla data della relazione, occorre rimuovere il soppalco.

- Costo dell'opera: € 1.500,00

Descrizione immobile di cui al punto A

A. **Negozio** sito in Milano, via Padova, al civico 82. Composto da un locale su un livello al piano terra oltre a disimpegno, servizio igienico e retro. È presente una cantina al primo piano interrato. Superficie di mq 46,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione: proprietà per 1/1 in regime

di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 236; Mapp. n. 140; Sub. 1; Cat. C/1; zona cens. 2; classe 5, consistenza mq 34; posto al piano T-S1; rendita € 999,14

Coerenze del negozio, da nord in senso orario: via Padova, ingresso e cortile condominiali, proprietà di terzi in via Padova n. 80

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: via Padova, proprietà di terzi, spazio comune, proprietà di terzi

(Cfr. **All. D**)

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il negozio ha un'altezza interna di 2,90 m circa. L'altezza interna del disimpegno è di circa 2,14 m. L'altezza interna del retro è di circa 4,14 m mentre sotto il soppalco è di circa 2,29 m. Sopra il soppalco l'altezza è pari a 1,70 m. La cantina ha un'altezza interna di 2,42 m circa.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiungibile	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T-S1					
Negozio	mq 41,85	1	mq 41,85	Su 2 lati	Discreto
Cantina	mq 20,74	0,20	mq 4,14	Nessuno	Scarse
Totale			mq 45,99		
Sup. Raggiungibile Totale			Arr. 46,00		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura:</i>	tipologia: a doppia falda
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: tra retro negozio e disimpegno tipologia: porta a soffietto in pvc di colore bianco ubicazione: bagno tipologia: porta scorrevole in legno tamburato di colore bianco condizioni: lo stato delle porte è sufficiente
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: retro negozio tipologia: finestra in pvc con doppio vetro, inferriata e zanzariera ubicazione: tra disimpegno e cortile condominiale tipologia: porta in ferro condizioni: componenti edilizie recenti Ubicazione: su strada, vetrina in vetro e pvc, serranda avvolgibile in acciaio zincato
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: retro negozio tipologia: intonaco + tinteggiatura ubicazione: negozio, disimpegno, bagno tipologia: controsoffitto in cartongesso ubicazione: cantina tipologia: cemento a vista condizioni: lo stato dei plafoni è sufficiente, sono necessarie opere di manutenzione ordinaria nel disimpegno per distacco dei pannelli
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura + intonaco + tinteggiatura ubicazione: cantina tipologia: mattone pieno faccia a vista condizioni: lo stato delle pareti è sufficiente, sono presenti distacchi di intonaco nel negozio, la cantina presenta pareti annerite
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: retro negozio, disimpegno, bagno tipologia: piastrelle quadrate in ceramica, tinta chiara
<i>Pavimenti</i>	ubicazione: in tutti i locali

(componente edilizia):	tipologia: piastrelle quadrate in ceramica chiara, posa diagonale ubicazione: cantina tipologia: cemento battuto
Portone di ingresso (componente edilizia):	ubicazione: ingresso al negozio tipologia: vetrina con doppio vetro e serranda avvolgibile in acciaio zincato ubicazione: ingresso alla cantina tipologia: porta in assi in legno
Antenna (componente edilizia):	non rilevata
Antifurto (componente edilizia):	assente
Gas (impianto):	non rilevato
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia e a vista condizioni: scarse e funzionante, richieste opere di manutenzione per distacco placche, fissaggio prese a muro certificazioni: non conosciute
Fognatura (impianto):	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
Telefonico (impianto):	assente
Citofonico (impianto):	assente
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello del retro negozio e apparecchi sanitari condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute, bagno dotato di apparecchi sanitari (lavandino e WC), presente un lavandino anche nel disimpegno
Termico (impianto):	non rilevato
Scala interna (componente edilizia):	assente, nonostante sia presente un soppalco nel retro del negozio
Ascensore (impianto):	assente
Condizionamento (componente edilizia):	ubicazione: negozio condizioni: presente split
Cantina	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

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:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2020

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Negoziò con cantina	mq 46,00	€ 1.850,00	€ 85.100,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 85.100,00 – 5% =
€ 80.845,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna

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

Spese condominiali, alla data del 20.02.2020: € 5.851,98
Regolarità edilizia e catastale (demolizione controsoffitto): € 1.500,00

TOTALE € 79.345,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili (negoziò con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 79.345,00) arrotondato	Totale € 79.000,00
--	---------------------------

Zibido San Giacomo, 03/02/2021

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- All. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C** Fotografie immobile
- All. D** Visure catastali e comunicazioni comunali

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BIENE

8.1. Criterio di stima
 Il criterio di stima si basa sui dati e informazioni reperibili dalle seguenti fonti di informazioni:
 8.2. Fonti di informazioni:
 • Catasto di Milano
 • Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano
 • Ufficio Tecnico del Comune di Milano
 • Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Frazzetta Immu di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2020

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/corpo	Valore intero medio ponderale
A	Negoio con cantina	mq 46,00	€ 1.850,00	€ 85.100,00

8.4. Adempimenti e condizioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra dati tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per via e per l'immediatezza della vendita giudiziale
 Oneri notariali e provvigioni mediatori e carico dell'acquirente:
 Nessuno
 Spese di concessione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
 Nessuno
 Spese condominiali, alla data del 30.03.2020:
 Regolarità edilizia e catastale (denuncia di completamento):
 € 1.500,00
 € 2.851,98
TOTALE
 € 79.345,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore unitario (negozio con cantina) di mq/corpo	Totale € 79.345,00
Superficie lorda (mq) di mq/corpo	Totale € 46,00

Bibido San Giacomo, 03/02/2021

il perito
 Arch. ANITA TEMELLINI