

Tribunale di Milano
PROCEDURE CONCORSUALI
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
RR.GG. 41/2023 E 42/2023
Giudice delegato: **Dott.ssa Luisa Vasile**

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: unità immobiliare in Paderno Dugnano (MI)
Via Cernaia n.11



Il Perito

Geom. Claudio Magnano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A (Appartamento)

Beni in: Paderno Dugnano (MI), via Cernaia n.11;

Categoria: A3 [Abitazioni economiche];

Dati Catastali: foglio 54, particella 131, subalterno 29.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero.

Contratti di locazione in essere

Per l'immobile in oggetto non risultano in essere contratti di locazione.

Comproprietari

Per l'immobile in oggetto non sussistono comproprietà con altri soggetti oltre gli intestatari.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: **20.900,00** €

LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI SOGGETTI A LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

CORPO: A

A.1. Descrizione del bene

In Comune di Paderno Dugnano (MI), via Cernaia n.11:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto, Scala "E", composto da due locali e servizi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

A.2. Quote e tipologia del diritto sul bene soggetto a liquidazione controllata

Quota di $\frac{1}{2}$ di ciascuno dei sovraindebitati della piena proprietà dell'immobile.

Eventuali comproprietari: non risultano altri comproprietari.

A.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Paderno Dugnano come segue: (All.5)

intestati: proprietà per $\frac{1}{2}$ e

proprietà per $\frac{1}{2}$;

dati identificativi: **fg. 54 part. 131, sub 29;**

dati classamento: **Cat. A/3** [abitazioni di tipo economico], classe **2^A**, R.C. **247,90 €**,

consistenza **4 vani**;

superficie: totale **43 m²**, totale escluse aree scoperte **43 m²**;

indirizzo: VIA Cernaia n.11, Scala 1, Piano **S1 - 4**;

Dati derivanti da: atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

A.4. Coerenze

Dell'appartamento: a Nord: vano scala e pianerottolo comune, ad Est: proprietà aliena, a

Sud: proprietà aliena; ad Ovest: cortile comune;

Della cantina: a Nord: altra cantina di proprietà aliena (sub 54), ad Est: parte comune su via

Cernaia, a Sud: altra cantina di proprietà aliena (sub 53), ad Ovest: passaggio comune pressi

Scala "D" (cfr. planimetria di dettaglio All.1).

A.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla procedura concorsuale e alla nota di trascrizione della relativa Sentenza

Dall'ispezione ipotecaria acquisita non risultano discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'attivo della procedura di liquidazione controllata a carico dei sovraindebitati ed alla nota di trascrizione della relativa Sentenza.

2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. 3)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

- In Comune di: Paderno Dugnano (MI);
- Fascia/zona: Periferica;
- Destinazione: Produttiva/Residenziale;
- Tipologia prevalente: Insediamenti commerciali/produttivi ed abitazioni civili;
- Urbanizzazioni: la zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Servizi offerti dalla zona: Chiesa, farmacia, scuole elementari, poste, negozi, supermercato, bar, ecc.;

Principali collegamenti pubblici di superficie:

- 0,2 Km. dalla fermata "PADERNO D.no fraz. VILL. AMBROSIANO" del Trasporto Pubblico Locale (linee n. Z130, Z150, 165);
- 1,7 km. dalla stazione ferroviaria di Paderno Dugnano (passante ferroviario);

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,0 Km dall'A52 "Tangenziale Nord Milano", uscita 12 "Cormano-Bollate";

Collegamento aeroportuale: a circa 25 Km. dall'aeroporto di Milano Linate.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra (piano rialzato e quattro piani) oltre ad un piano seminterrato, costituito da cinque scale denominate da "A" ad "E" cui si accede da un cortile interno, costruito dall'Impresa F.lli Vizzarri con sede in Milano negli anni 1958-1959.

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG. 41/2023 E 42/2023
COPIA "PRIVACY"**

- struttura: in cemento armato;
- facciate: rifinite ad intonaco per esterni;
- accesso: cancello in ferro pedonale e carrabile da via Cernaia su cortile interno e portone vetrato in alluminio anodizzato colore oro;
- scala interna: a rampe parallele con ampie finestre, pianerottoli in graniglia di marmo e gradini in marmo;
- ascensore: non esistente;
- portineria: non esistente;
- barriere architett.: presenti non rimovibili, costituite dagli scalini della scala interna, essendo l'edificio privo di ascensore;
- parcheggi: l'edificio fruisce di parcheggi pubblici sulle adiacenti Via Cernaia e Via Gadames;
- condizioni generali dello stabile: normali in relazione alla vetustà; sono risultate alcune condizioni localizzate di degrado quali una porta chiusa con catena passata in un foro nella muratura (cfr. All.3, Foto n.4).

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento per civile abitazione posto al piano 4°, composto da unico vano ingresso-soggiorno-locale cucina con balcone, servizio e camera:

- esposizione: singola, ad Ovest sul cortile interno mediante porta-finestra e balcone del soggiorno e finestre del locale cucina, del servizio e della camera;
- aeroilluminazione: buona, per l'altezza di piano;
- pareti: nel soggiorno e locale cucina in piastrelle di ceramica sui lati lunghi fino ad altezza porta, nel bagno in piastrelle di ceramica ad altezza porta, nelle rimanenti pareti e nella camera normalmente tinteggiate;
- pavimenti: a tappeto in piastrelle di ceramica nel soggiorno, locale cucina e

ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG. 41/2023 E 42/2023
COPIA "PRIVACY"

- camera ed in piastrelle di ceramica nel bagno;
- infissi esterni: nel soggiorno: obsoleto in legno con vetro singolo, nel locale cucina e bagno: obsoleti in ferro con vetro singolo satinato, nella camera ad alto isolamento termico con vetrocamera, si precisa che solo nel soggiorno e camera gli infissi sono dotati di tapparelle avvolgibili;
 - porta d'accesso: di tipo obsoleto, non blindata;
 - porte interne: in legno con inserti vetrati e finitura in laminato colore noce chiaro, risultano presenti soltanto nella camera (rimossa dalla sua sede ed appoggiata alla parete del soggiorno) e nel bagno;
 - imp. citofonico: installato, il terminale non è provvisto di video;
 - imp. elettrico: installato, sottotraccia. Risulta non regolarmente mantenuto, con diversi interruttori e prese di produttori ed aspetto diversi, alcuni privi di placche;
 - impianto TV: installato, sottotraccia;
 - impianto telef.: installato, sottotraccia;
 - impianto idrico: installato, sottotraccia. Il rubinetto di sezionamento dell'impianto collocato nel bagno a sx del wc risulta bloccato in apertura;
 - impianto gas: allacciato alla rete di distribuzione locale del gas metano per l'alimentazione del piano cottura e dello scaldabagno;
 - impianto termico: assente. Nei tre locali risultano collocati i rispettivi radiatori a parete in precedenza alimentati dall'impianto di riscaldamento centralizzato, non più attivo;
 - acqua calda sanitaria: prodotta mediante impianto autonomo dal quale risulta asportato lo scaldabagno a gas;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piccola vasca (cm. 100x60);

ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG. 41/2023 E 42/2023
COPIA "PRIVACY"

- altezza dei locali: 2,90 m.;
- condizioni generali: da ristrutturare (infissi esterni, impianti, ecc.).

Vano cantina pertinenziale al piano seminterrato, collegato direttamente alla tromba scale:

- porta d'accesso: in tavole di legno;
- pavimento: in mattonelle;
- pareti: intonacate, al rustico;
- plafone: intonacato, al rustico;
- infisso esterno: presente ma non luminoso;
- altezza dei locali: 2,25 m.;
- condizioni: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è sito nel quartiere "Villaggio Ambrosiano", di recente urbanizzazione, a sud del territorio comunale, a circa 2 km. dal centro civico, in una zona caratterizzata da edifici di tipo ultrapopolare a popolazione multietnica sorto nei pressi della ex fonderia "Tonolli" e nel quale sono presenti diversi insediamenti produttivi e logistici ed anche a carattere sportivo e ricreativo, nonché le zone verdi del Parco Gadames e del Parco di Via Argentina. Il quartiere, a Nord, è separato dalla rimanente parte del territorio comunale dal tracciato dell'autostrada A52 "Tangenziale Nord Milano", tuttavia a Sud è adiacente al centro abitato del limitrofo Comune di Cormano.

Nella zona sono presenti alcuni principali servizi quali Chiesa, farmacia, poste, supermercati, bar, sale cinematografiche, ecc.

2.5. Certificazioni energetiche

Per l'immobile in oggetto non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

Poiché il suddetto documento, ai sensi del D.Lgs. n.192/2005, dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di compravendita, il relativo costo, quantificato in 150,00 €, viene

detrato dal valore di stima dell'immobile.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Per l'immobile in oggetto non sono disponibili certificazioni relative agli impianti.

2.7. Certificazione di idoneità statica

Per l'immobile in oggetto non è disponibile la certificazione di idoneità statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, effettuati il 29.11.2023 per l'appartamento previo accesso consentito dal Liquidatore ed il 21.12.2023 per la cantina previo accesso consentito dal Comproprietario _____, è risultato il seguente stato occupativo dell'immobile:

- Appartamento: libero da persone; risultano i seguenti beni mobili: nel locale cucina un mobile lavello, nel bagno una lavatrice, nella camera un armadio ed un mobile basso.
- Cantina di pertinenza: occupata da vari oggetti e masserizie.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente i sovraindebitati quali danti causa, come dichiarato dal comproprietario.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile, alla data del 13.07.2023 si evince:

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

▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

▪ **Misure Penali**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di misure penali.

▪ **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.

▪ **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie e/o altre limitazioni d'uso.

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

▪ **Trascrizioni**

Sentenza di apertura della Liquidazione Controllata del 27.04.2023 rep.289/2023 trascritta il 17.07.2023 ai nn.70347/100055, Autorità emittente: Tribunale di Milano,

a favore di: MASSA DEI CREDITORI di _____ e di _____

;

contro: _____, per il diritto di proprietà per la quota di ½

_____, per il diritto di proprietà, quota di ½;

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG. 41/2023 E 42/2023
COPIA "PRIVACY"**

grava: su part.131, sub 29 (appartamento).

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 10.03.2004 ai nn.7443/32188 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Alfredo AQUARO in data 03/03/2004 rep. 115808/33424

a favore di: _____ con sede in Milano c.f. _____ ;

contro: _____ [precedente proprietaria];

Importo: _____ € di cui _____ € di capitale, durata del vincolo 30 anni.

grava: su sub 29 (appartamento).

Si precisa che all'Art.4 dell'atto di compravendita ai sovraindebitati, la precedente proprietaria ha dichiarato che la suddetta ipoteca "*...verrà estinta contestualmente al presente atto e cancellata a cura e spese della parte venditrice nel più breve tempo possibile.*".

Ipoteca volontaria iscritta il 14.04.2005 ai nn.12311/52982 derivante da atto a garanzia di debito a rogito Notaio Gorgio MANTELLI in data 07/04/2005 rep. 211053/19207

a favore di: _____ con sede in Verbania c.f. _____ ;

contro: _____ , per il diritto di proprietà per la quota di ½

_____ , per il diritto di proprietà, quota di ½;

Importo: _____ € di cui _____ € di capitale, durata del vincolo 25 anni.

grava: su sub 29 (appartamento).

Ipoteca giudiziale

Dall'ispezione ipotecaria non risultano iscrizioni di ipoteche giudiziali.

Ipoteca legale

Dall'ispezione ipotecaria non risultano iscrizioni di ipoteche legali.

▪ **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 21.01.2010 ai nn.3226/6198 in forza del Verbale dell'U.N.E.P. del

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG. 41/2023 E 42/2023
COPIA "PRIVACY"**

Tribunale di Monza rep. 9274/2009 del 04.11.2009

a favore di: _____ con sede in Verbania c.f. _____ ;

contro: _____ , per il diritto di proprietà per la quota di ½

_____ , per il diritto di proprietà per la quota di

½;

Importo: _____ € oltre interessi a norma di contratto.

grava: _____ su sub 29 (appartamento).

5.3. Altre trascrizioni/iscrizioni

n/a.

5.4. Eventuali note/osservazioni

n/a.

6. CONDOMINIO

L'immobile è compreso nel Condominio "Cernaia", amministrato dalla Dott.ssa Alessandra Russo con sede in via Ingegnoli n.19, Milano, che ha fornito le seguenti informazioni:

Millesimi di pertinenza dell'immobile: _____ Appartamento: _____ 9,61

6.1. Spese di gestione condominiale

Periodo di esercizio: _____ 01/01-31/12

Spese ordinarie annue di gestione immobile (€): _____ 400,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia (€): _____ 800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile (€): _____ 500,00

Cause in corso: _____ n/p

Eventuali problematiche strutturali: _____ n/p

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 alla compravendita ed a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art.63, comma 4°, 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

n/a

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Risultano presenti barriere architettoniche non superabili, costituite dalle rampe di scale, non essendo l'edificio dotato di impianto di ascensore.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio è avvenuta nel 1959.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Paderno Dugnano in "Ambiti residenziali di recente formazione" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: n/a.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

L'accesso agli atti presso l'URP del Comune di Paderno Dugnano è stato eseguito il 20.12.2023 e sono stati estratti i seguenti documenti:

- **Autorizzazione edilizia** rilasciata in data 28.03.1958 (P.E. n.14/58) per lavori di realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione composto da 130 vani utili, 216 accessori, 13 negozi con relativi servizi intestata a Impresa F.Ili Vizzarri e relativi grafici;
- **Certificato di Agibilità** rilasciato il 26.06.1959.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo, rispetto alle pratiche edilizie sopra riportate, risultavano le non conformità riportate al successivo paragrafo 7.3. Pertanto, si procede alla quantificazione dei costi per la loro regolarizzazione ed alla relativa detrazione dal valore di stima.

7.3. Conformità catastale

Sul Portale dell'Agenzia delle Entrate è disponibile la planimetria catastale alla quale, al sopralluogo, l'appartamento risultava non conforme. Le difformità consistono in:

- ingresso e cucina: rimozione dei tavolati di separazione con il soggiorno, dando origine ad un unico ambiente ingresso-soggiorno-cucina;
- bagno: vano porta spostato da dx a sx del tramezzo (entrando).

Le suddette non conformità sono regolarizzabili mediante realizzazione di un disimpegno per il bagno, presentazione di CILA edilizia in sanatoria ed aggiornamento catastale.

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, con i seguenti costi stimati:

▪ Realizzazione disimpegno per il bagno:		470,00 €
▪ Presentazione al Comune di CILA edilizia in sanatoria:		
- Onorario tecnico asseveratore:	1.000,00 €	
- Sanzione amministrativa:	1.000,00 "	
Diritti segreteria comunale	<u>30,00</u> "	
Subtotale:	2.030,00 €	2.030,00 "
▪ Variazione catastale (nuova distribuzione interna)		
- Onorario tecnico (DOCFA):	400,00 €	
- Oneri regolarizzazione catastale:	<u>100,00</u> "	
Subtotale:	500,00 "	<u>500,00</u> "
▪ TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE		3.000,00 €

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 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	43,0	100%	43,0
balconi	"	5,0	30%	1,5
cantina	"	5,0	25%	1,3
		53,0		45,8
		mq lordi		mq commerciali

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 2023

Comune: PADERNO DUGNANO (MI), Zona: D1 – Valori di mercato	min	max
Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale (€/m ²):	1.300	1.500
Comune: PADERNO DUGNANO, Via Cernaia - Valori di mercato	min	max
Abitazioni in stabili di 2 ^a fascia (€/m ²):	1.318	1.410

- **IMMOBILIARE.IT** – Ottobre 2023

Comune: PADERNO DUGNANO, Villaggio Ambrosiano

Prezzi medi degli immobili residenziali n(€/m²): 1.601

- **RICERCHE SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE**

Sono state reperite le quotazioni di altri n°3 immobili proposti in vendita, comparabili con quello in oggetto e siti nella medesima zona.

ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG. 41/2023 E 42/2023
COPIA "PRIVACY"

9.3. Valutazione del LOTTO

Il più probabile valore di mercato del bene risulta dall'applicazione della formula

$$V \text{ [€]} = C \times K \times V_m \quad \text{in cui:}$$

- C [m²]: consistenza commerciale del bene;
- K [ad.]: coeff. unico connesso alle peculiarità del bene (cfr. par. 8.1), come rilevate all'ispezione peritale. Nel caso in oggetto viene posto K = **0,49**;
- V_m [€/m²]: quotazione media individuata del bene in base al confronto di mercato (cfr. parr. 8.1. e 8.2.), pari a **1.180 €/m²**.

Pertanto, il Valore specifico del Lotto risulta:

$$V \text{ [€/m}^2\text{]} = 0,49 \times 1.180 = \mathbf{580,00 \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

Ed il Valore complessivo del Lotto risulta:

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore complessivo (€)
abitazione civile	A/3	46,0	580,00	26.680,00
				26.680,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta un 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 anche se non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Valore immobili da stima	26.680,00 €
Riduzione 5% per assenza garanzia	-1.334,00 "
Regolarizzazioni	
- Opere (disimpegno bagno)	470,00 €
- Pratica edilizia	2.030,00 "
- Pratica catastale	500,00 "
- Attestato di Prestazione Energetica	<u>150,00</u> "
Subtotale regolarizzazioni	3.150,00 €
Spese condominiali	-1.300,00 "
Valore decurtato	20.896,00 €

E, in cifra tonda: 20.900,00 € (diconsi ventimilanovecento/00 EUR).

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non risultano criticità da segnalare.

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, lì 05.02.2024

l'Esperto Nominato
Geom. Claudio Magnani



ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale, stralcio ortofotocarta, stralcio P.G.T.;
- 2) Titolo di provenienza;
- 3) Fotografie dell'immobile;
- 4) Copia privacy dell'elaborato di stima;
- 5) Visure catastali all'attualità;
- 6) Regolamento condominiale.