

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni immobiliari
G.E.: Dott.ssa Simonetta Scirpo

N° Gen. Rep. **1711/2018**
promossa da: XXXXXXXX
contro: XXXXXXXXX
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2019 ore 10.10
Custode giudiziario: Dott. Simone Allodi



ELABORATO PERITALE

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n. 6890
Albo dei Consulenti (CTU) del Tribunale di Milano n. 9148

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Pero (appartamento ad uso abitazione+ ripostigli esterni)
pignorato per proprietà di quota di $\frac{1}{2}$.
Strada Statale del Sempione n°122, scala B, piano terra;
Categoria: residenziale A/4
Dati Catastali: **foglio 6, particella 94, sub. 762 graffato al mappale 95 sub.702.**
classe 3, consistenza 3,5 vani,
superficie catastale 45 m², totale escluse aree scoperte: 45 m²; rendita: € 198,84.

Dati variazioni:

Variazione classamento del 26-04-2019 prot.N. MI0139790;
Variazione per diversa distribuzione spazi interni del 11-05-2018 prot.n.MI0204176;

Intestatari del bene

XXXXXXX, nata a XXXXXX il 00-00-0000, C.F. XXXXXXXXXXXX
(proprietà per $\frac{1}{2}$)
XXXXXXX, nato a XXXXXX il 00-00-0000,
C.F. XXXXXXXXXXXX(proprietà per $\frac{1}{2}$)

Detenzione del bene

E' residente nell'immobile la Sig.ra XXXXXXXXXXX, creditore procedente e proprietaria per quota di $\frac{1}{2}$.

Contratti di locazione in essere

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'immobile non risultano contratti di locazione a nome degli intestatari in qualità di danti causa.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore da libero senza decurtazione = € 84.000,00
quota di $\frac{1}{2}$ con decurtazione= € 40.000,00
da occupato quota di $\frac{1}{2}$: € 35.700,00

Elementi emersi:

Deve essere presentata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, che prevede una sanzione per il ritardo nella presentazione di € 154,00.

LOTTO 1 (Appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Pero(MI), Strada statale del Sempione n. 122, scala B, **quota di ½ di appartamento ad uso abitazione** posto al piano terra, composto da due locali più bagno, con annessi ripostigli esterni in corpo staccato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva di **m²45**, circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto

XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX il 00-00-0000, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX
(proprietà per ½)
XXXXXXXX, nato a XXXXXXX il 00-00-0000,
C.F. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per ½)

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pero come segue: (**all.B1 planimetria e B2 visura storica**)

Intestati:

XXXXXXXX XXXXX, nata a , C.F. XXXXXXXXXXXXXXX
(proprietà per ½)
XXXXXXXX,XXXXX nato a 10-06-1974,
C.F. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per ½)

Dati identificativi:

Indirizzo: Strada Statale 33 del Sempione n°122
Dati Catastali: **foglio 6, particella 94, sub. 762 graffato al mappale 95 sub.702.**
categoria: A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani,
superficie catastale 45 m², totale escluse aree scoperte: 45 m²; rendita: € 198,84.

Dati variazioni:

Variazione classamento del 26-04-2019 prot.N. MI0139790;
Variazione per diversa distribuzione spazi interni del 11-05-2018 prot.n.MI0204176;

1.4. Coerenze

Appartamento, da a nord in senso orario:
altra unità immobiliare, portico comune; altra unità immobiliare; passaggio comune al mappale 87 a cui si accede alla casa;
dei ripostigli esterni: portico comune, cortile comune, al mappale 95 per due lati e portico comune.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 16-07-2019, con l'ausilio del custode giudiziario, Dott. Simone Allodi, i beni sono stati mostrati alla scrivente dall'esecutata che ha dichiarato di occuparli personalmente.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio dell'anagrafe del comune di Pero, la Sig.ra XXXXXXXX, risulta residente, come da certificato contestuale residenza/stato di famiglia(**all. G**).

2.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'immobile non risultano contratti di locazione a nome di XXXXXXXXX, in qualità di dante causa.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**all. A**)

3

Dalla documentazione depositata in atti, si evince:

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

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

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**
nessuna
- **Pignoramenti - trascrizioni**

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 09-10-2018 ai nn. 00000/00000, in forza di sentenza n.925¹, emessa dal Tribunale penale di Milano GUP dr. De Marchi in data 16-04-2018, contro XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX (quota proprietà per ½) C.F., a favore di XXXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, (quota proprietà per ½) per l'importo di € 10.328,30, oltre interessi e spese accessorie.

Su unità immobiliari censite al Comune di Pero, foglio 6, part.94, sub.762, graffato al mappale 95 sub.702.

- **Misure Penali**
¹Sentenza n.925 emessa dal Tribunale penale di Milano GUP dr. De Marchi in data 00-00-0000, in seno al giudizio R.G. GIP 0000/0000 R.G.N.R. 0000/0000, nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX.
- **Altre trascrizioni**
Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti (all.A)**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami.

3.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Spese gestione 2017 = 335,38

Spese gestione 2018 = € 204,88

Le rate emesse alla data della relazione risultano tutte pagate;

le rate straordinarie emesse risultano regolarmente saldate.

E' presente in condominio un servizio di rotazione dei sacchi e lavaggio bidoni.

Non ci sono nel condominio posizioni debitorie particolarmente rilevanti.

Si allega documentazione dell'amministrazione in **all.H e all I.**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Immobile ubicato al piano terra; nell'ambito della ristrutturazione fatta è stata previsto il progetto di accessibilità, visibilità e adattabilità.

4.4. Attestazione APE :

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Il riscaldamento è autonomo, impianto termico con caldaia marca Immergas.

Dichiarazione di conformità (**all.F**)

5. PROVENIENZA

Dalle indagini eseguite e dalla documentazione depositata in atti, si evince:

5.1. Attuali proprietari

XXXXXXXX, nata a il 00-00-0000, C.F. 000000000,

(proprietà per ½)

XXXXXXXXXXXXX nato a 00-00-0000, C.F. 000000000

(proprietà per ½)

-in forza di atto di compravendita, Notaio Dott. Grossi Mario, in data 00-00-0000,

rep nn. 0000/0000. Atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 00-00-0000 ai n.ri 00000/0000 (**all.E copia atto**).

5.2. Precedenti proprietari al ventennio

XXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (), il 00-00-00, in forza di atto di compravendita, Notaio Francesco Sciarrone stipulato in data 00-00-0000, rep nn. 0000, atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 3 in data 00-00-0000 ai n.ri 00000/00000.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pero (all.D):

- Permesso di costruire in deroga, per realizzazione di bagno interno all'unità immobiliare con relativo disimpegno, rilasciato con provvedimento n° PDC 10/2012, rif.prot. n°5183 del 12-04-2012, dal Comune di Pero alla Sig.ra XXXXXXXX.

Dall'esame della planimetria di progetto si rileva la conformità con lo stato attuale.

6.2. Conformità edilizia/catastale (all.B1):

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme al progetto della pratica edilizia e alla planimetria catastale; l'unica modifica rilevata è quella concernente le porte di accesso ai ripostigli e al locale w.c. esterno, nel quale è stato rimosso il w.c.;

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Dovrà essere presentata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità presso il Comune di Pero, che prevede una sanzione per il ritardo nella presentazione, i quanto trascorsi i termini, di € 154,00.

6.4. Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dell'area in cui è inserito l'immobile prevista dal PGT del Comune di Pero risulta zona A residenziale, di recupero del centro storico, di cui all'art. 14 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

Il Comune di **Pero**, ubicato nell'hinterland nord-ovest di Milano, lungo la statale del Sempione, risulta compreso tra il territorio del capoluogo e quello del Comune di Rho; attraversato dal canale Olona, Pero è collegato a Milano con la linea della metropolitana milanese.

Ubicazione dell'immobile: nel centro storico, in un contesto a corte.

Tipologia prevalente dell'area: prevalentemente residenziale, con insediamenti a carattere commerciale.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi, ufficio postale, sportelli bancari, Municipio di Pero, Carabinieri Tenenza pero, parco via degli Orti, campi sportivi.

Principali collegamenti pubblici: Stazione metropolitana MM1 di Pero, autolinee n.ri. Z601 , Z606.

Collegamento viabilistico verso Milano e vicina rete autostradale (A4 Torino Trieste): SS 33 del Sempione, SP11.

7.2. Caratteristiche dell'edificio (allegati foto C)

Edificio di tre piani fuori terra costituito da tipologia a corte, con porticato al piano terra.

- struttura: muratura portante;
- facciata esterna: intonaco colore beige; facciata interno corte: colore giallo con porzioni in bianco;
- accesso alla corte mediante portico androne;
- porticato interno: soffitto in legno e pavimentazione in cemento;
- cortile: fondo non asfaltato; pavimentazione in ghiaia;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente; servizio di rotazione dei sacchi e lavaggio bidoni. gestito dal condominio;
- condizioni generali dello stabile parti comuni e facciate: nel complesso discrete, con alcune porzioni ristrutturate o in fase di ristrutturazione.

7.3. Descrizione unità immobiliare

Appartamento posto al piano terra sul lato di sinistra (vicino alla scala B), avente ingresso sotto il portico comune. L'appartamento è costituito dai seguenti locali: soggiorno-cucina, un disimpegno, camera, un bagno. Orientamento: nord ovest – sud-est. Impianto di riscaldamento autonomo.

Facenti parte della proprietà ci sono due ripostigli esterni all'alloggio, ubicati dirimpetto all'appartamento sotto il porticato, aventi, il primo altezza cm 165 e quello retrostante più ampio, altezza cm 360. Si rileva che il suddetto ripostiglio ha accesso anche da ulteriore porta sotto il porticato, non indicata su planimetria.

Condizioni generali: l'appartamento è ristrutturato e si presenta in buone condizioni. All'interno dell'appartamento sul muro perimetrale del soggiorno si rilevano alcune macchie dovute a umidità, ma che al sopralluogo risultavano asciutte.

Componenti edilizi specifici dell'appartamento e impianti

Appartamento:

- esposizione doppia: nord-ovst-sud-est;
- pareti: a civile, tinteggiate con pittura colore giallo chiaro e azzurro-turchese (camera); bagno e area cucina: rivestimento in piastrelle di ceramica h cm 160;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in legno con finitura in legno doppio vetro;
- persiane esterne e avvolgibile su finestra camera.
- Protezioni su tutte le finestre con grate in ferro.
- porta d'accesso: in legno, blindata;
- porte interne: in legno, scorrevole in bagno;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. Termico e acqua calda sanitaria autonomo con radiatori;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: cm. 280 circa;

Ripostigli:

- pavimentazione: piastrelle, porte in ferro, finestre con grate in ferro.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. B1**) e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	42,69	100%	42,7
ripostigli	mq.	9,40	30%	2,8
		52,1 mq. lordi		45,5 mq. commerciali

7

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.

Il criterio di stima si basa sulle seguenti metodologie:

-metodo diretto con assunzione di dati relativi ai valori commerciali degli immobili della zona ricavati dalle pubblicazioni di cui al punto 9.2.

-metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a immobili aventi tipologie e caratteristiche analoghe all'unità immobiliare in oggetto, conducendo indagini dirette sulle compravendite presso le Agenzie Immobiliari dell'area di Pero, in cui è inserito l'immobile.

Dall'indagine eseguita, emerge che le quotazioni medie per immobili simili, ubicati nell'area del centro storico, nel contesto a corte in oggetto, ristrutturati, vengono stimate da un minimo di € 1.750/m² a un massimo di € 1.850/m²;

Considerando pertanto l'ubicazione, le caratteristiche dell'immobile e la sua reale commerciabilità, si ritiene equo attribuire all'unità immobiliare il valore di € **1.850/m²**.

Inoltre, in eventuale regime di locazione, si applica una percentuale di riduzione al valore del 15%.

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

- Catasto di Pero
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Pero
- Ufficio tecnico del Comune di Pero

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2018
 Comune: Pero
 Fascia/Zona: periferia
 Abitazioni di tipo economico stato ottimo
 Valore mercato prezzo min.1750 / prezzo max.1950(Euro/mq)
 Valori relativi a listino Camera di Commercio di Milano e provincia
 Periodo: 2° semestre 2018
 Comune: Pero
 Appartamenti ristrutturati
 Valore mercato prezzo min.1850 / prezzo max.2050(Euro/mq)

9.4. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	45,50	€ 1.850,00	€ 84.175,00

Valore piena proprietà **€ 84.175,00**

ARROTONDAMENTO = € 84.000,00

Valore quota di 1/2 = **€ 42.000,00**

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore LOTTO 1 € 42.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi **-€ 2.100,00**
- Regolarizzazioni edilizie/catastali **-€ 154,00**

Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni € 39.746,00

Valore della quota di 1/2 € 39.746,00

Arrotondamento valore **€ 40.000,00**

Prezzo base d'asta del LOTTO 1

PERO Strada Statale del Sempione 122	
foglio 6 Particella 94 sub. 762 graffato particella 95 sub. 702	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 della quota di 1/2:	€ 40.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 35.700,00
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso di canone di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso di giudizio di divisibilità.

La sottoscritta Arch. Sonia Clea Papette dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Milano li 12/10/2019

L'esperto
Arch. Sonia Clea Papette



9

ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 2
- B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - B1 PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA
 - B2 VISURA STORICA PER IMMOBILE
 - B3 ESTRATTO DI MAPPA
- C) ELABORATI FOTOGRAFICI
- D) DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- E) TITOLO DI PROVENIENZA
- F) CERTIFICAZIONE IMPIANTO TERMICO
- G) CERTIFICATO CONTESTUALE RESIDENZA/FAMIGLIA
- H) VERBALE ASSEMBLEA CONDOMINIALE
- I) DOCUMENTI CONTABILI CONDOMINIO
- L) ATTESTAZIONE INVII PERIZIA

INDICE ARGOMENTI	pag	10
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE Lotto 1 (A)	2	
1.2 QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO	2	
1.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	2	
1.4 Coerenze	2	
2. DETENZIONE DEL BENE	2	
2.1 Detenzione del bene	2	
2.2 Esistenza e contratti di locazione	3	
3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	3	
3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	3	
3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	3	
3.3 Eventuali note e osservazioni	3	
4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4	
4.1. Spese di gestione condominiale	4	
4.2. Particolari vincoli e dotazioni	4	
4.3. Accessibilità	4	
4.4. APE	4	
4.5 Certificazione conformità impianti	4	
5 PROVENIENZA	4	
5.1 Proprietari	4	
5.2. Proprietari precedenti e al ventennio	4	
6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA	5	
6.1 Pratiche edilizie e abitabilità	5	
6.2 Conformità edilizia/catastale	5	
6.3. Regolarizzazioni edilizie	5	
6.4. Destinazione urbanistica	6	
7. DESCRIZIONE DEI BENI	6	
7.1 Descrizione generale del quartiere e zona	6	
7.2. Caratteristiche dell'edificio	6	
7.3 Descrizione unità immobiliare	6	
Componenti edilizie e impianti	6	
8 CONSISTENZA	6	
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	6	
9 STIMA	7	
9.1 Criterio di stima	7	
9.2. Fonti di informazioni	7	
9.3. Parametri estimativi	7	
9.4. Valutazione lotto 1	8	
9.5 Adeguamenti e correzione della stima	8	
10 Giudizio congruità canone di locazione	8	
11 Giudizio di divisibilità	8	
ALLEGATI	9	