

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 545/2022

Giudice delle Esecuzioni: **IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare

Via Sempione n. 49

PERO (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento sito in Pero (MI, via Sempione n. 49

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Pero - Fg. n. 7; Mapp. n. 74, Sub. 705 Cat A/3, classe 2, consistenza vani 4; posto al piano 3-5, rendita € 289,22.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal locatario signora

Contratti di locazione in essere

Si. Contratto di locazione registrato in data 7/05/2017 protoc. 1705070755751402 al n. 1893 serie 3T a decorrere dal 01/05/2017.

Contratto di anni 4 + 4 sottoscritto in data 01/01/2017 con canone annuo complessivo di € 9.000,00

Comproprietari

- Nessuno

Proprietà per 1/1 di

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto (corpo A): **€ 138.000,00**

LOTTO 1**(Appartamento al piano terzo con solaio al piano quinto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A (Appartamento)****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento sito in Pero in via Sempione n. 49 all'interno di uno stabile condominiale di dimensioni piuttosto significative. L'appartamento si trova al piano terzo ed è raggiungibile Attraverso un corpo scala con accesso comune dal cortile interno. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da: cucina aperta, soggiorno, una camera, un bagno, due balconi (in lato nord/est e in lato sud/ovest) e un vano solaio esclusivo al piano quinto. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 70,00 commerciali opportunamente ponderata.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1** di piena proprietà dell'immobile di (c.fisc.) **(allegato 6)**.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pero come segue:Intestazione:

Proprietà 1/1 nato a il (c.fisc.)

Descrizione:

Comune di Pero (MI) via Sempione n. 49 - Fg. n. 7; Mapp. n. 74, Sub. 705 Cat A/3, classe 2, consistenza vani 4; posto al piano 3-5, rendita € 289,22.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione del 20/02/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. MI0133670) n. 13364.1/2007

Variazione di classamento del 20/02/2008 in atti dal 20/02/2008 pratica n. MI0157388 (n. 12171.1/2008)

Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 01/06/2015 in atti dal 01/06/2015 pratica n. MI0444820 (n. 245279.1/2015)

Variazione del classamento del 01/06/2016 in atti dal 01/06/2016 pratica n. MI0268282 (n. 86558.1/2016)

Classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento al piano terzo:

a nord/est via Sempione; a sud/est vano scala e passaggio comune, altra unità proprietà di terzi e balcone di terzi; a sud/ovest cortile comune; a nord/ovest altra unità proprietà di terzi e balcone.

Del solaio al piano quinto:

a nord/est via Sempione; a sud/est altra unità proprietà di terzi; a sud/ovest disimpegno comune; a nord/ovest altra unità proprietà di terzi.

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

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

1.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona: Posizione centrale nel Comune di Pero ricadente nell'ambito del tessuto consolidato in adiacenza all'asse viario del Sempione. L'immobile pignorato è un appartamento con solaio di pertinenza e fa parte di un condominio con ogni probabilità degli anni '60. La zona è densamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale, di tipologia tradizionale ma senza un disegno architettonico riconoscibile, costituito da edifici di due-tre piani e da condomini. Presenti molti negozi al dettaglio.

Caratteristiche zone limitrofe: A carattere residenziale, prevalentemente degli anni '60 e '70, con negozi di piccolo dettaglio e botteghe.

Collegamenti (Km): Collegamento molto agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata linea metropolitana rossa M1 Pero a circa 350 m e collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 30 min. Il centro di Pero è interamente percorribile a piedi.

1.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificata ma in CA.

Strutture verticali: materiale: probabile parete di mattoni forati con intercapedine (tipologia a cassa vuota). Non possibile la verifica della stratigrafia.

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero cemento Condizione: non verificata
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore giallo chiaro. Condizioni: superfici esterne in discreto stato. Si segnalano delle macchie e degradi dovuti a percolamenti d'acqua in corrispondenza dei frontalini balconi e imbotti delle aperture.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: tradizionale a doppia falda. Struttura tradizionale in latero cemento. Manto di copertura non verificato.
<i>Infissi esterni (riferito all'immobile pignorato):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio verniciato marrone testa di moro all'esterno e verniciato bianco all'interno, con vetro camera. Condizioni: Buone. Serramenti piuttosto recenti e meccanismi funzionanti. Tapparelle in PVC.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppio battente in profili metallici e vetro.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata

1.3. Caratteristiche descrittive interne

Dell'appartamento CORPO A

<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino blindato con pannello di rivestimento in laminato colore noce nazionale.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte a battente o a scomparsa in legno verniciato bianco con maniglia e ferramenta in alluminio satinato.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: struttura in latero cemento e controsoffittatura in lastre di cartongesso intonacato al civile e/o rasato gesso nel corridoio e in alcune porzioni dei locali per consentire l'alloggiamento dell'impianto di raffrescamento. Condizioni generali buone: non si segnalano crepe, macchie, infiltrazioni, né problemi di altra natura.

<i>Pareti (interne):</i>	materiale: mattoni forati + intonaco al civile. Doppia mano di tinteggiatura bianca per interni a finire. Non si segnalano macchie, ponti termici o altre evidenze di degrado.
<i>Rivestimenti:</i>	Cucina: nessun rivestimento Bagno: Rivestimento su tutte le pareti in piastrelle di gres porcellanato di grande formato rettangolari, posate diritte fino a circa m 2,00 di altezza. Insetto di cornice in piastrelle di mosaico. Colore grigio chiaro.
<i>Pavimenti :</i>	Tutti i locali: cucina, soggiorno, corridoio e camera in piastrelle di gres porcellanato formato cm 40 x 40 posate diritte, di colore grigio chiaro. Piastrelle di gres porcellanato grigio chiaro nel bagno, formato rettangolare posate diritte. Sui balconi sono posate piastrelle di klinker marrone posate sfalsate di cm 10 x 20.
<i>Antenna:</i>	Condizione: non verificata. Presumibilmente condominiale. Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: attacco del gas sul balcone, dove si trova anche la caldaia per acqua calda sanitaria con scarico diretto in esterno.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. condizioni: Presenti in tutti i locali le prese elettriche, i frutti e i componenti in genere. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare regolarmente funzionante.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: centralina di derivazione presente.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono solo voce condizioni: funzionante.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavatrice, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non recuperate.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: a gas metano centralizzato, con termosifoni in ghisa di tipo tradizionale. Nel bagno installato termo-arredo verticale. condizioni: funzionante al momento del sopralluogo Certificazioni: non recuperate.
<i>Scala interna</i>	Non presente.
<i>Certific. energetica:</i>	NON Presente (scaduta)

Condizionamento: tipologia: presente e di tipo canalizzato in controsoffitto con bocchette di aerazione grigliate. La macchina di refrigerazione si trova sul balcone lato nord/est.

Solaio : tipologia: sottotetto con altezza variabile da un minimo di m 1,60 (in gronda) a un massimo di m 2,85 (al colmo). Porta di accesso in lamiera di metallo verniciata; pareti e soffitto intonacati al rustico; pavimento in piastrelle di ceramica 10 x 20 come i balconi posate sfalsate a correre.

1.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Centro commerciale Bonola a circa 3,3 km (appena sufficiente), supermercati Carrefour, Penny Market e Tigros rispettivamente a 100 m, 200 m e 600 m (ottimo); molti negozi al dettaglio di varia gamma merceologica (buono), farmacia Vittoria e farmacia San Fedele a circa 400 m (ottimo); scuola comunale materna a 900 m e scuola primaria (istituto comprensivo) Marconi a circa 1 km (buono); scuola secondaria di 1° grado Dante Alighieri a 1,3 km e scuola media Borsa a 2 km (sufficiente); scuola media superiore nessuna in prossimità salvo la Scuola d'Arte, ma collegamento agevole con la città di Milano e quindi con tutti gli istituti superiori disponibili (sufficiente); spazi verdi in Parco Giardinone a 300 mt (buono); attrezzature sportive non in prossimità, centro Sporting Club a 1,5 km (appena sufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico.

1.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono stati resi disponibili i certificati di regola d'arte degli impianti.

1.7. Certificazioni di idoneità statica

Collaudo statico: Attiene all'intero condominio. Non recuperato.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 04/011/2022.

Al sopralluogo era presente anche l'esecutato signor _____ L'appartamento al momento del sopralluogo è occupato dalla signora _____

3.2. Esistenza contratti di locazione

Contratto di locazione registrato in data 7/05/2017 protoc. 1705070755751402 al n. 1893 serie 3T a decorrere dal 01/05/2017. Contratto di anni 4 + 4 sottoscritto in data 01/01/2017 con canone annuo complessivo di € 9.000,00

4 PROVENIENZA (allegato 5)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/1 di nato a il (c.fisc.) dal **20/03/2014 fino almeno al 12/2022** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 05/2022 in forza di atto di **donazione** di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno a e a firma Dott. (Notaio in) del 20/03/2014 al Rep. n. 26005 racc. 8430 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 02/04/2014 al Registro Particolare n. 20380 Reg. Gen. 28742 e di contestuale **acquisto** da della quota di 1/2, atto a firma del Notaio Dott. del 20/03/2014 al Rep. n. 26005 racc. 8430 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 02/04/2014 al Registro Particolare n. 20381 Reg. Gen. 28743.

Il signor riceve in donazione la quota di 1/2 dell'immobile dalla madre e acquista la rimanente quota di 1/2 dalla sorella

4.2. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1972-2014: Proprietà 1/1 di nata a il (c.fisc.) **dal 22/12/1972 al 20/03/2014** in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. del 22/12/1972 al Rep. n. 295 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 22/01/1973 al Registro Particolare n. 10052 Reg. Gen. 11341.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa alla data del 10/06/2022 implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 26/12/2022 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Non conosciute.

- **Misure Penali**
Non conosciute.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Non conosciute
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non conosciuti

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

- **Iscrizione:**

Ipoteca giudiziale **al n. Rep. 5579 del 30/04/2016**. Derivante da decreto ingiuntivo **contro** nato a il (c.fisc.) **a favore di** con sede a .fisc. atto del Tribunale di Milano trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 03/03/2017 al Registro particolare 4419 Reg. Gen. 24710.

Importo capitale: € 200.000,00

Importo complessivo: € 220.000,00

Gravante tra gli altri sull'immobile oggetto del presente pignoramento, sito in Pero e identificato catastalmente al foglio 7, mapp. 74 sub. 705

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 13557 del 19/05/2022. Atto **contro** nato a il (c.fisc.) **a favore di** con sede in c.fisc. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 10/06/2022 ai numeri Registro particolare 56091 Reg. Gen. 83232.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Nessuna.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

L'immobile oggetto del pignoramento è amministrato dallo Studio con sede in , il quale ha fornito le seguenti informazioni:

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione decorre dal 01/09 e termina il 31/08 dell'anno successivo:

Spese ordinarie annue di gestione immobile (arrotondate)	€ 2.490,00
Spese straordinarie già deliberate	Nessuna
Ammontare del debito al 31/08/2022	€ 1.640,52
Millesimi di proprietà appartamento	22,5200
Millesimi spese generali	26,5400
Millesimi acqua	5,0000
Altre cause in corso	Non segnalate

Riscaldamento

Gas metano - centralizzato

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque 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, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile non è accessibile perché non c'è l'ascensore né il servoscala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite:

La ricerca ha dato i seguenti risultati:

- **pratica edilizia CILA del 2015** per modifica distribuzione interna con rifacimento dell'impianto elettrico a firma iscritto all'Ordine degli architetti di Milano al n.
Lavori eseguiti dall'impresa con sede in .

7.2. Conformità edilizia:

Al momento della stesura della relazione dal punto di vista urbanistico l'immobile si trova in zona B1 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità fondiaria - del PGT vigente. Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme.

L'immobile ad uso appartamento è conforme dal punto di vista edilizio.

La distribuzione interna dei tavolati corrisponde a quanto licenziato (**allegato 7**)

Appaiono rispettati i requisiti di legge per quanto attiene i rapporti aero-illuminanti, le altezze interne e le superfici utili in relazione alla destinazione d'uso.

- paiono nella realtà diversamente destinati, con terminali impianti che fanno ritenere altra destinazione.

L'immobile è completo, arredato e gli impianti sono regolarmente funzionanti: al momento del sopralluogo **i locali sono abitabili.**

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento è conforme.

La scheda è stata elaborata in data 01/06/2016 dal Geom. iscritto al collegio dei geometri di e consegue i lavori di ristrutturazione avvenuti nel 2015 con CILA.

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/a 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:

CORPO A

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Terzo				
Appartamento	mq	66,34	100%	66,34
Balconi	mq	8,10	30%	2,43
Piano Quinto				
Solaio	mq	7,56	25%	1,89
Totale	mq	82,00		70,00Arr.

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

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Centrale – Pero – Abitazioni di tipo economico in ottimo stato
- O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano – (Pero) Appartamenti di nuova costruzione classe A o completa ristrutturazione
- Agenzie immobiliari di Nerviano e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Pero (Zona Centro) per abitazioni in stabili di fascia media (min e max)

- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili di nuova costruzione (o completa ristrutturazione) aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.750 €/mq a 1.900 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.720 €/mq a 2.120 €/mq (Borsino immobiliare per immobili in fascia media) e da 1.900 €/mq a 2.200 €/mq (Camera di Commercio per immobili di nuova costruzione). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti per immobili di nuova costruzione è pari a 2.100 €/mq.

Il perito ritiene che il valore più probabile dell'immobile nello stato in cui si trova sia pari a 2.100 €/mq.

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero
Abitazione	A/3	mq 70,00	€ 2.100,00	€ 147.000,00

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. L'adeguamento è stato applicato sia sull'appartamento che sul box in quanto il box è vincolato e asservito all'appartamento.

• 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:	- €	7.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	0,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni – arrotondate)	- €	1.700,00
Totale	- €	8.700,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile (Corpo A) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 138.000,00**

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti 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 mail ordinaria.

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 li: 11/01/2023

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza (non disponibile alla data di deposito della perizia)
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Atti di fabbrica
- 8) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
- 9) Copia Privacy della relazione peritale