

Tribunale di Milano

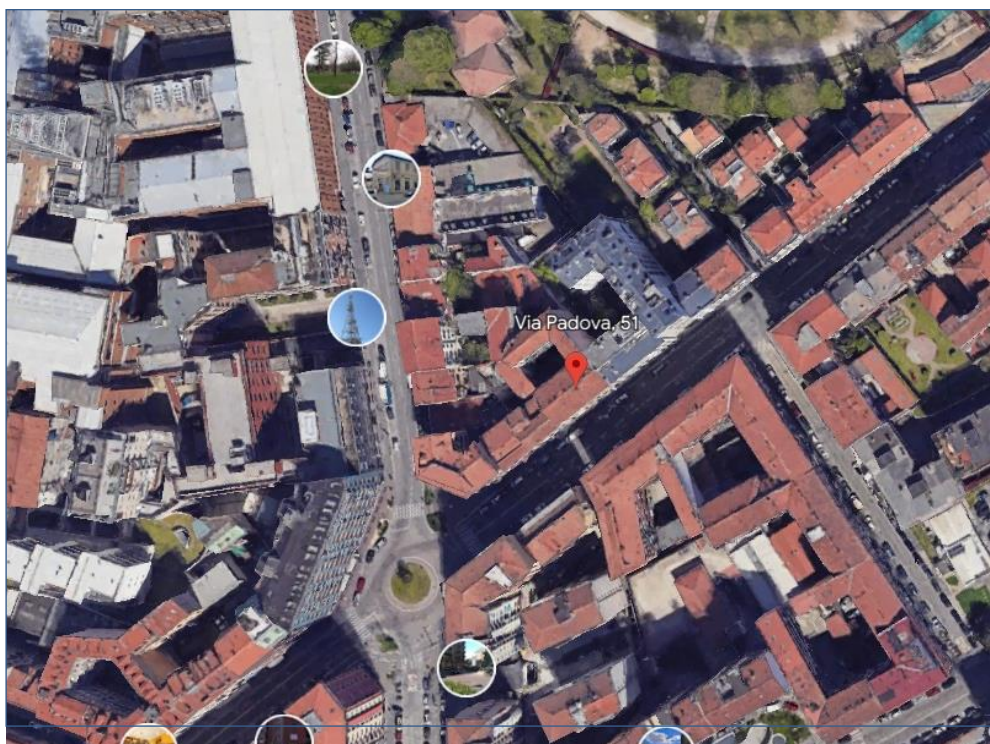
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 558/22

Giudice delle Esecuzioni: **FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Padova 51



1. Via Padova 51 - Foto da satellite

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene immobile in Milano via Padova 51
Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]
Dati Catastali: foglio 235 particella 193, subalterno 13

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dai Sig.ri XX

Contratti di locazione in essere

Nessun contratto in essere

Comproprietari

XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 109.000,00

LOTTO 001

(Appartamento con area solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Padova n. 51 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali oltre servizi con accesso da ballatoio comune con vano solaio di pertinenza al piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 50/100 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe sulla quota di 50/100 di piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)**

Intestati: XXXXXXXXXXXXXProprietà 50/100

XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 50/100

dati identificativi: **Foglio 235 particella 193, subalterno 13, piano secondo**

dati classamento: **A/4, Cl.4, 3 vani 3,5, sup. mq.68, rendita € 352,48**

Indirizzo: Via Padova, 51, Milano

Dati derivanti da:

Atto compravendita del 16/11/2004 Notaio TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio n. 5161/1766 registrato e trascritto a Milano 1 il 27/11/2004 ai n. ri 95281/57941 **(all.2)**.

Coerenze

dell'appartamento: a nord scala comune
a sud via Padova
a est mappali 179 e 195
a ovest altro appartamento servizio comune

del solaio: a nord corridoio comune;
a sud via Padova
a est sottotetto
a ovest altra ditta

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/ PADOVA /PALMANOVA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: viale storico in uscita dalla città da piazzale Loreto. La zona offre servizi di vicinato, media distribuzione.

Principali collegamenti pubblici: di superficie (Autobus 56, Filobus 91/92, M2).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

L'edificio di 5 piani fuori terra fu costruito negli anni '20 del secolo scorso e presenta la tipologia di casa a ballatoio, tipico esempio milanese di edilizia popolare dell'epoca.

Il piano terreno è destinato ad esercizi commerciali. Il fronte strada presenta finestre e balconi con parapetti in ferro, decorazioni in cemento e fasce marcapiano mentre all'interno le facciate si presentano assolutamente semplici. Ai piani si accede attraverso corpi scala aperti che sbarcano sui ballatoi su cui si affacciano gli ingressi alle diverse unità immobiliari. L'edificio è privo di ascensore.

- struttura: prevalente in mattoni e cemento armato;
- facciate: intonaco e decorazioni in cemento. Piani terra con alta zoccolatura in lastre di cemento su via Padova;
- accesso: portone centrale in ferro e vetro;
- corpi scala agli angoli della corte
- scala interna: aperta con rampe con gradini in cemento
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocri

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano secondo composta da un ampio ingresso, su cui si affacciano il bagno e il locale soggiorno dal quale si accede alla camera. Il bagno è stato ricavato sul retro del bagno comune cui ancora oggi si accede dal ballatoio.

Appartamento:

- esposizione doppia;
- pareti tinteggiate a tempera, rivestimento in ceramica nei locali di servizio
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo e ceramica;
- infissi esterni: in legno
- porta d'accesso: in legno dotata di sopraluca
- porte interne: in legno con riquadratura in vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia e no;

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1/9/22 al 31/8/23 dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: circa € 1.600,00

Spese straordinarie per rifacimento facciata: € 2.918,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa € 3.300,00.

Debito totale € 11.501,96

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

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 al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma 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

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.

La costruzione dell'immobile risulta antecedente al 1927 e fino al 1923 lo stesso si trovava in territorio del comune di Turro, aggregato al comune di Milano con regio decreto n.1912 del 1° ottobre 1923.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in **"Nuclei storici esterni (art.15.6) Tav.02 Indicazioni urbanistiche"** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche.

L'immobile non è assoggettato a vincoli:

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8):

- Edificio antecedente il 1923. L'ufficio non ha reperito documenti.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla distribuzione interna come da scheda catastale del 1979. E' presumibile che nel medesimo anno sia stata regolarizzata catastalmente l'aggregazione di parte del bagno confinante, originariamente comune.

Al fine di regolarizzare anche dal punto di vista amministrativo è possibile presentare CILA per opere interne, eliminando però il vano cottura dal locale di ingresso che disimpegna il bagno, situazione non conforme alle norme igienico-sanitarie, e regolarizzando gli impianti.

Costi stimati: sanzione € 1.000,00, pratica € 800,00.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale ma non regolare dal punto di vista igienico sanitario per le motivazioni già citate.

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 dalla 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.	S.L.P.+ S.N.R.	Coeff.	Sup. omogeneizzata
appartamento	mq.	60,00	100	60,00
Vano solaio	mq.	9,00	15	1,35
TOTALE	MQ.	69,00		MQ. Commerciali 61,35

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)

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: zona D34 – Periferica/Monza Crescenzago

Economico in condizioni normali

Valore mercato prezzo min. 1.700 / prezzo max. 2.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min.4,9/ prezzo max.6 (Euro/mq x mese)

Bollettino **Camera di Commercio MILANO, Monza Brianza e Lodi**

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Periferica/Padova Palmanova

Appartamenti da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 1900 / prezzo max. 2450 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 500 / prezzo max. 800 (mese)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Cat. catastale	Sup. Comm.	Valore a mq	Valore comp.
Abitazione economica	A/4	mq. 61,35	€ 1.900,00	€ 116.565,00

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

Valore del lotto 01	€ 116.565,00-
	€ 5.828,25
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 110.736,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e sanzione a carico dell'acquirente indicative	€ 1.800,00
Prezzo a base d'asta del lotto 001 al netto delle decurtazioni, Libero	€ 108.936,75
Arrotondato	€ 109.000,00

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 oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Immobile non locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita di rilevante impatto per la procedura

La presente relazione sostituisce quella depositata in data 11/08/2023 a seguito delle integrazioni richieste con provvedimento del Giudice in data 23/10/2023.

La sottoscritta Arch. Elena Maria M. Boriani 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.

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: 22/12/2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Visura storica e scheda catastale
- 2) Atto di proprietà 2004
- 3) Fotografie
- 4) Verbale di sopralluogo del 25/01/2023
- 5) Vincoli giuridici
- 6) Amministrazione: Consuntivi 20/21 e 21/22 + spese straordinarie
- 7) Comune di Milano Uff. Edilizia Privata