

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Unicredit Credit Management Bank S.p.a.

Contro

Abdul Adel – Ouda Mohamed

N. Gen. Rep. **3964/2013**

Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

*con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17
Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158
e-mail: mbonetti@fastwebnet.it
PEC: bonetti.10728@oamilano.it*

Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI
Perito: Arch. Marco Bonetti



Beni immobili siti in MILANO
Via Santa Rita da Cascia n. 59

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Premessa: l'immobile è stato venduto il 04/12/2014 successivamente alla data del pignoramento alla sig.ra [REDACTED] che oggi ha la piena proprietà per la quota di 1/1.

- A.** Al momento del pignoramento proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (vedi intestazione) di **Appartamento** sito in Via Santa Rita da Cascia, al civico 59. Appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno/cucina, una camera e un bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **37,00** circa.

Identificato in Catasto (al momento del pignoramento) come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 del signor [REDACTED]

Proprietà 1/2 del signor [REDACTED]

tra loro in regime di separazione dei beni

Attuale identificazione:

Proprietà 1/1 della signora [REDACTED]

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 544; Mapp. n. 310, Sub. 20, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 2,5; Superficie catastale 36 mq, posto al piano 1; rendita euro 284,05.

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Costituzione del 28/02/1991 n. 700466.1/19991 in atti dal 28/02/1991 impianto meccanografico.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord/est in senso orario:

A nord/est ballatoio di ingresso e cortile comune interno; a sud/est appartamento proprietà di terzi sub 38; a sud/ovest via Santa Rita da Cascia; a nord/ovest appartamento proprietà di terzi sub 36.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Posizione piuttosto periferica nel Comune di Milano, in zona Barona. L'edificio si trova all'interno di un tessuto urbano densamente abitato. Zona con parcheggio prevalentemente a pagamento.



Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e produttivo. Presenza di negozi di piccolo dettaglio. Tessuto urbano soprattutto degli anni '60-'70 di modesta qualità architettonica.

Servizi offerti dalla zona: Carrefour in via Voltri e in viale Famagosta (buono), molti negozi al dettaglio (buono), farmacie numerose in zona a circa 400 m (discreto); parco giochi non presente (insufficiente), asili nido Memmi in via S. Martini (sufficiente), scuola elementare pubblica, scuola media e scuola superiore presso Istituto comprensivo I. Alpi (appena sufficiente); la posizione dell'immobile nella città di Milano assicura comunque ampia scelta scolastica; ospedale San Paolo a 1.400 mt (ottimo); spazi verdi in piazza Miani e in via Santa Rita da Cascia (ottimo), centri sportivi e palestre (buono).
La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Collegamento agevole con il centro della città di Milano con mezzi pubblici. Linee di superficie bus 98 e bus 74 a breve distanza (150 m) e stazione della metropolitana M2 linea verde Famagosta a circa 1.300 m. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 40 min.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato al momento del sopralluogo dall'attuale proprietaria EL [redacted] [redacted] [redacted] quale ha dichiarato di occupare l'immobile insieme a n. 4 figli (3 minorenni). Il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario e l'occupante ha permesso di visionare compiutamente tutti i locali dell'appartamento.

Per i certificati anagrafici relativi ai due esecutati si veda l'**allegato 6**.

Non risultano registrati contratti di locazione a nome dei signori [redacted] [redacted]

[redacted] in qualità di danti causa, né contratti a nome della [redacted]

[redacted] che ha acquistato successivamente l'immobile (**allegato 9**).

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 prov. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non conosciute

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro Sig.ri [REDACTED] di **Unicredit Banca S.P.A.** con sede a Genova (cf: 1293132159) atto a firma del Dott. Nicola Grimaldi (Notaio in Milano - MI) in data del 26/03/2003 al Rep n. 12645, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 1 in data 03/04/2003 ai nn. 32720/4855.

Importo capitale: €135.000,00

Importo complessivo: € 270.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto di compravendita in data 26/03/2003 rep. 1264 [REDACTED] contro i signori [REDACTED] con atto a firma del Dott. Nicola Grimaldi (Notaio in Milano), trascritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 1 in 03/04/2003 ai n. ri 32719/23019.

Compravendita: atto di compravendita in data 04/12/2014 rep. 204729/29862 **a favore di** [REDACTED] contro i signori [REDACTED] atto a firma del Dott. Roberto Bossi (Notaio in Milano), trascritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 1 in data 10/12/2014 ai n. ri 45484/62600.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: atto di **pignoramento del 11/12/2013 al Rep. n. 22155** notificato dal Tribunale di Milano, contro Sig.ri [REDACTED] **a favore di Cordusio RMBS SECURITISATION S.R.L.** con sede a Verona (c.f. 03991520267) trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 10/01/2014 Registro particolare 562 Reg. Gen. 768.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2.5 Annotazioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: L'immobile oggetto d'esecuzione non risulta conforme alle norme edilizie. L'appartamento risponde ai requisiti di legge riguardo le condizioni le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aero-illuminanti; non sono invece rispettate le norme igienico sanitarie



e manca un antibagno con funzione di filtro tra il servizio igienico e l'ambiente cucina/soggiorno (ved. successivo cap. 7.1).

4.3.1. Conformità catastale: La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto poiché è rappresentato un antibagno che nella realtà non c'è.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Bassano Sas con sede in V.le Montenero n. 6 a Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2016-17: € 1.242,97

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2017-18: € 1.465,81

Spese ordinarie annue di gestione immobile deliberate 2018-19: € 1.523,13

Spese straordinarie già deliberate: € 426,60 di competenza Aouda

Ammontare del debito dell'esecutato al 12/2018 : **€ 5.952,27**

Cause in corso: altre esecuzioni immobiliari

Millesimi di proprietà: 10,04

Millesimi riscaldamento: 12,54

Tipo di riscaldamento: centralizzato a pannelli pavimento (a gas metano)

Impianti condominiali: certificazioni ove necessarie nella disponibilità dell'Amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/1 della signora [redacted]

[redacted] fino alla data di stesura della presente (12/2018) in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Roberto Bossi (Notaio in Milano) del 04/12/2014 rep. 204729/29862 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 1 in data 10/12/2014 ai n. ri 45484/62600.

La signora [redacted] acquista l'immobile dai signori [redacted]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

2003-2014: Proprietà 1/2 [redacted]

[redacted] tra loro in regime di separazione dei beni, proprietari **dal 26/03/2003 fino al 10/12/2014** in forza di atto di compravendita del 26/03/2003 rep. 12644 contro i signori [redacted] atto a firma del Dott. Nicola Grimaldi (Notaio in Milano), trascritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 1 in 03/04/2003 ai n. ri 32719/23019.

I signori [redacted] acquistano l'immobile dai signori [redacted]



6.3 Per titoli anteriori il ventennio:

Sig.ri

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Concessione edilizia del condominio: L'edificio è stato costruito **prima del 1967**.

Il perito non è entrato in possesso della licenza edilizia originaria perché non è possibile risalire al proprietario originario (committente) né all'appaltatore ma, poiché trattasi di complesso condominiale di dimensioni significative si può ragionevolmente ritenere che l'intera costruzione sia stata regolarmente autorizzata.

Non risultano presenti nell'archivio telematico del Comune di Milano pratiche edilizie riconducibili all'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto d'esecuzione **non risulta conforme alle norme edilizie** perché manca un antibagno con funzione di filtro tra il servizio igienico e l'ambiente cucina/soggiorno; per sanare la situazione è necessario **presentare una pratica di sanatoria**, ripristinare lo stato originale licenziato (con antibagno) e pagare le dovute sanzioni.

7.2 Certificato di agibilità: non è stato possibile reperire il progetto originario. Ove presente, il certificato non riguarda la singola unità immobiliare ma si riferisce all'intero complesso condominiale.

Nello specifico **l'immobile oggetto d'esecuzione non è agibile sia per l'assenza di un antibagno, sia per la precarietà statica del solaio del locale bagno** che deve essere adeguatamente ripristinato e rinforzato.

7.3 Altre certificazioni:

7.3.1 Certificazione energetica

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15146-036242/14** registrato il 16/11/2014 e valido fino al 16/11/2024 a firma del Tecnico Alessandra Bianca n. accreditamento 5251 (**allegato 8**).

7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

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

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale. Per tutti gli impianti condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.



Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

- A. Al momento del pignoramento proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (vedi intestazione) di **Appartamento** sito in Via Santa Rita da Cascia, al civico 59. Appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno/cucina, una camera e un bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 37,00** circa.

Identificato in Catasto (al momento del pignoramento) come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 del signor [REDACTED]

Proprietà 1/2 del signor [REDACTED]

tra loro in regime di separazione dei beni

Attuale identificazione:

Proprietà 1/1 della signora [REDACTED]

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 544; Mapp. n. 310, Sub. 20, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 2,5; Superficie catastale 36 mq, posto al piano 1; rendita euro 284,05.

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Costituzione del 28/02/1991 n. 700466.1/19991 in atti dal 28/02/1991 impianto meccanografico.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord/est in senso orario:

A nord/est ballatoio di ingresso e cortile comune interno; a sud/est appartamento proprietà di terzi sub 38; a sud/ovest via Santa Rita da Cascia; a nord/ovest appartamento proprietà di terzi sub 36.

La costruzione dell'immobile risale a **prima del 1967**.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 2,97.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	36,89	1	36,89	Nord-est Sud-ovest	Pessime
Balconi e terrazze	0,85	0,30	0,26	Sud-ovest	Normali
Totale	37,74		37,15		
Totale			37,00Arr.		



Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero condominio
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e doppio uni
Si riferisce all'intero condominio
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato
- Solai (struttura):* tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata. **Appare in condizioni pessime il solaio del bagno** con distacco di tutta la porzione inferiore degli elementi forati in cotto.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore giallo/ocra.
Condizioni: superfici piuttosto degradate. Si segnano tracce di percolature d'acqua ed ammaloramenti dell'intonaco, puntuali distacchi di pittura, superfici sporche e macchie dovute all'umidità.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: piana con manto impermeabile
Si riferisce all'intero condominio
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno con pannello opaco ed inserto in vetro smerigliato (tra cucina e camera) o pannello intero (bagno). Maniglie in ottone
Condizioni: le porte sono di semplice fattura e benché funzionanti, non in buone condizioni. Si segnalano segni di colpi e urti.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio con vetro camera.
Condizioni: buone. Funzionanti.
Cassonetti in legno in condizioni sufficienti
Protezioni esterne: avvolgibili in legno colore verde scuro.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: intonaco al civile e mano di tinteggiatura. Lo stato materico dei plafoni è accettabile salvo nel bagno, dove **è crollata la parte inferiore dei laterizi del solaio.**
Rilevata una macchia dovuta a infiltrazione d'acqua non in corso al momento del sopralluogo del 2018.
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + mano di tinteggiatura a tempera. Lo stato delle pareti è insufficiente. Alcune rotture ripristinate in malo modo e superfici sporche.



- Rivestimento (componente edilizia):* Bagno: piastrelle in ceramica di bassa qualità formato cm 20 x 20 di colore rosa chiaro con cornice decorativa, su quattro lati fino a m 2,00 circa di altezza. Le condizioni sono pessime: alcune piastrelle sono mancanti, altre presentano rotture, altre ancora imbrattate.
Parete attrezzata cucina: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 25 di colore bianco/panna e inserti di piastrelle con motivi decorativi degli anni '60 a fiori fino a m 1,75 di altezza. Condizioni pessime con crepe, fori e scheggiature.
- Pavimenti : (componente edilizia):* Soggiorno/cucina e camera letto: piastrelle di ceramica di bassa qualità formato cm 30 x 30 colore grigio chiaro. Non si segnalano difetti degni di nota.
Bagno: piastrelle di ceramica di bassa qualità formato cm 20 x 20 colore grigio chiaro. Le condizioni sono pessime al pari del rivestimento.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino con chiusura semplice. Pannello in legno tamburato cieco di colore marrone.
Condizioni: Insufficiente, con una grossa rottura del pannello esterno verso il ballatoio.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: non verificata
Condizione: televisione presente
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: fornello cucina.
condizioni: funzionante.
certificazioni: non presenti. Contatore del gas metano all'interno dell'appartamento (da spostare all'esterno). Da verificare il funzionamento del contatore.
- Elettrico (impianto):* tipologia: non sempre sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto manifesta alcune criticità, come cavi scoperti e allacci impropri. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare funzionante
Certificazioni: non conosciute.
- Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: non verificato.



<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono semplice condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Non si segnalano perdite. Certificazioni: non conosciute Bagno con quattro sanitari (vasca corta).
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: serpentine a pavimento. Impianto a gas metano centralizzato condominiale. Il boiler per l'acqua calda sanitaria si trova nel locale bagno ed è funzionante. condizioni: non verificabile al momento del sopralluogo Certificazioni: non disponibili
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente rivestimento: ===== Condizioni: =====
<i>Certificazione energetica:</i>	Presente. il bene è stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con Attestato n. 15146-036242/14 registrato il 16/11/2014 e valido fino al 16/11/2024
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: =====

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $V_{mb} = p_{om} \times S_b$ dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

8.2. Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 considerata la zona D21 (periferia Famagosta - Barona)
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano: tavola decentramento settore sud n. 45
- Agenzie immobiliari di zona (Barona - Famagosta)



- Borsino immobiliare zona Barona – Famagosta - Faenza per abitazioni di tipo economico in fascia medìa.
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.550 €/mq a 1.900 €/mq (Agenzia Entrate) da 1.700 €/mq a 2.300 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.300 €/mq a 1.400 €/mq (Borsino Immobiliare)
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.700 €/mq.
Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.600 €/mq

8.3. Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e pertinenze	mq 37,00	€ 1.600,00	€ 59.200,00	€ 29.600,00

8.3. Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 2.960,00
 - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 4.000,00
 - Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni) arrotondati: - € 2.900,00
- Totale - € 9.860,00**

8.4 Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile A (appartamento) non può essere diviso.



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

APPARTAMENTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova(arrotondato)

Valore intera quota	€ 50.000,00
Valore singola quota	€ 25.000,00

Milano 06/12/2018

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Atto di compravendita successivo al pignoramento
- 8) Attestato di Prestazione Energetica
- 9) Contratti di locazione
- 10) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

