

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

data prima udienza comparizione: 18.01.2022 ore 9.45

N° Gen. Rep. 1369/2020

Giudice delle Esecuzioni: dott.G.Puricelli

Procedente creditore: UNIONE BANCHE SPA

interventuti: /

Debitori: [REDACTED]

Custode giudiziale: avv. GD. Balzarano

Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO sito in Milano, piazza Selinunte, 3



arch. Emanuele Bianchi

Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 11983

Albo Architetti Milano n. 6598

Studio in: via Terragni, 31 Milano

Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809 Email:

ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

Dati Catastali Corpo A

Beni in **Milano, piazza Selinunte, 3**

Categoria: **A/4** [Abitazione di tipo POPOLARE]

Dati Catastali: **foglio 337, particella 51, subalterno 41**

Classe **3** consistenza **4,5 vani** Rendita **383,47€ - mq 49** totale aree 48 (**ALL. 3**)

Misurati dal CTU: 49,29 mq lordi ponderati

stato occupativo: **OCCUPATO (ALL. 4)**

Corpo A: al sopralluogo, occupato fisicamente dall'esecutato

Contratti di locazione in essere: SI

Comproprietari: NO

Valore immobile mercato : € 88.722,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 83.785,90 > € 84.000,00**

da occupato: **€ 73.000,00**

LOTTO 001**(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A:****1.1. Descrizione del bene**

In Comune **Milano, piazza Selinunte** appartamento ad uso abitazione posto piano rialzato, interno 35, scala "C" composto da due locali più bagno:

"appartamento sito al piano rialzato, distinto con il numero 35, composto da due locali più servizi, con annesso un vano di cantina; coerenze con i dati dell'atto di provenienza: dell'appartamento: a nord appartamento numero 55, Ad Est piazzale Selinunte ed appartamento numero 36, a sud appartamento numero 36 e vano scala, ad ovest area comune; della cantina: a nord cantina di terzi, ad Est corridoio comune, a sud vano scala e parte comune, ad ovest parte comune." (da rogito) **(ALL. 2)**

NB Si fa notare che nella descrizione del rogito viene indicato un locale "cantina" che non compare però nella planimetria catastale allegata risalente al 27/01/1942. Nella Nota di Trascrizione vien ancora descritto come vano al piano S1 sebbene l'esecutato non ne abbia fatto menzione, quindi non è stato possibile il rilievo della cantina;

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile di [REDACTED] nato IN Egitto 11/12/1966 CF:

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1; dati identificativi: Categoria: **A/4** [Abitazione di tipo popolare] **foglio 337, particella 51, subalterno 41** Classe **2** consistenza **4,5 vani** Rendita **383,47€ - mq 49,00** totale aree escluse 48 mq
Dati derivanti da: Visura storica per immobile + Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1967 al 16/02/2020 - Visura n.T 6449 **(ALL. 3)**

1.2. Coerenze (rilevate dall'esperto)

dell'appartamento, da nord in senso orario: altra unità medesimo condominio, piazzale Selinunte, altra unità medesimo condominio, scale comuni e corridoio comune;

della cantina: /(ndr)

- 1.3. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nessuna rilevata tranne NB descritto sopra sulla presenza della cantina non rilevata.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione sommaria del quartiere e zona

Si tratta del quartiere San Siro, uno dei più grandi quartieri realizzati a Milano dall'Istituto per le Case Popolari oramai quasi novant'anni fa: comprendeva infatti circa 6000 alloggi di edilizia popolare; venne costruito tra il 1935 e il 1947. Al suo interno si trovano, oltre al piazzale già menzionato, altre vie e viali che a raggiera partono dal punto centrale: Viale Aretusa e Viale Jonio (molto più ampi con giardino al centro), Via Zamagna, Via Morganatici, Via Gigante e Via Maratta, più altre strade minori per accedere ai lotti laterali, come le vie private Preneste, Micene, Tracia, Abbiati e Allori; il tutto composto da corpi di fabbrica disposti in maniera seriale intorno ad una maglia stradale ordinata e ortogonale. Oggi è rimasto quartiere popolare con una nutrita popolazione distribuita tra varie entità etniche.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, alimentari e non; scuole elementari, medie e superiori

Principali collegamenti pubblici: - tram 15 e MM Segesta a pochi minuti a piedi oltre a vari bus di superficie

2.1. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio è composto da 6 piani fuori terra, più copertura, risalente - analizzando i caratteri tipologici dell'architettura e le pratiche edilizie - agli '40/'50 del secolo scorso:

- struttura: travi, pilastri in c.a. e laterizi armati;
- facciate: prima fascia corrispondente al piano terra in bugnato cementizio, altri piani in erezione intonaco plastico di colore rosa/arancione scolorito;
- accesso: cancello in ferro colorato grigio per entrare nel comprensorio ALER; altro cancelletto vetro/alluminio per accedere alla scala di pertinenza "C"
- scala interna: a rampa doppia con gradini in conglomerato di marmette;
- ascensore: no, piano rialzato
- portineria: presente locali ma chiusa
- condizioni generali dello stabile: mediocri; **(ALL.6)**
-

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento composto da entrata con disimpegno, bagno, cucinotto adiacente al soggiorno, soggiorno, corridoio e camera L'appartamento si sviluppa su un livello; Sono presenti alcuni sedimenti di muffe nell'angolo del bagno dovute probabilmente a perdite pregresse. Ci sono poi i controlli sull'impianto elettrico di cui non è pervenuta certificazione.

Appartamento:

- esposizione: a est/ovest doppio affaccio
- pareti: normalmente tinteggiate in colori chiari prevalentemente bianco;
- pavimenti: zone giorno – bianche, bagno, camere - ceramiche monocottura
- infissi esterni: in legno e alluminio, vetri singoli e porta finestra sul balconcino vetri doppi;
- porte interne: in legno con innesto in vetro smerigliato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia tranne alcuni tratti fuori
- imp. idrico: sottotraccia;
- soffitti in intonaco bianco
- imp. termico: presente, centralizzato con emissione tramite radiatori in ghisa modulari, pitturati color panna, non funzionanti da quanto riportato dall'esecutato
- acqua calda sanitaria: ACS con caldaietta citata Junkers senza revisione mostrata, da controllare tubo di scarico
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia e piccola vasca
- impianto di condizionamento: non presente;

2.3. Certificazioni energetiche:

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico. Non risulta alcuna certificazione energetica. **(ALL.9)**

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna fornita durante l'accesso né inviata dall'U.T. del comune di Milano.

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna informazione in relazione all'idoneità statica, recepita dal comune. Solo collaudo strutture risalente all'epoca della costruzione.

3 DETENZIONE DEL BENE

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/07/2021, è stato possibile accedere ai beni per concessione dell'inquilino, il sig. [REDACTED] che ha dato accesso a tutti i locali tranne che alla cantina.

3.2. Esistenza contratti di locazione: NON LIBERO

Risposta Agenzia delle Entrate Agenzia Territoriale n. 4 Milano: OGGETTO: OGGETTO: Richiesta informazioni R.G.E. 1369/2019: [REDACTED] CF [REDACTED]

"In merito alla richiesta in oggetto si comunica che il soggetto risulta essere locatore nel contratto n. 3604 serie 3T del 2018 registrato presso l'UT Milano 4 (TNP) il cui testo si allega alla presente. Referente : Maria Annese" (ALL.4)

NB Quest'ultimo documento dimostra la presenza di un contratto stipulato il 23/04/2018 - ante pignoramento quindi, nota di Trascrizione del 04/11/2019 - valido dal 23/04/2018 al 22/04/2022.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Dal certificato notarile agli atti, alla data del 06/12/2019, redatta dal notaio A.Trotta, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (ALL.2) e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - ispezioni ipotecarie per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (ALL.5) alla data del 19/10/2021, si evince quanto segue:

[REDACTED] proprietà 1/1 in forza di atto di acquisto Notaio F. Licari, in Milano, Rep. 29783 Raccolta n. 7612 del 12.02.2002 n. 810, trascritto a Milano il 13/02/2002 ai n.ri **10280/7245**

4.2. Precedenti proprietari

anteriamente al ventennio il bene in oggetto era di proprietà esclusiva della signora: [REDACTED], nata a Milano il 23/09/1962, **C.F.** [REDACTED]

Civita in data 26/07/1993, repertorio n. 174.920/3032, trascritto a Milano 1 il 03/08/1993 ai **numeri 29417/20312.**

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;

- **Misure Penali**

Nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;

- **Convenzioni matrimoniali**

Nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuna rilevata durante le indagini documentali

- **Eventuali note:** nessuna

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

• **Iscrizioni**

IPOTECA VOLONTARIA del 13/02/2002 – RP 1973 RG 10280 pubblico Ufficiale Francesca Licari Rep. 29783 del 12/02/2002 derivante da concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L. con sede a Bergamo CF 00208220160 contro [REDACTED] [REDACTED] per l'intero di rito di piena proprietà

• **Trascrizioni**

PIGNORAMENTO del 04/11/2019 rep. 27404 trascritto il 04/11/2019 ai nn. 81549/55407 contro [REDACTED] proprietà 1/1 del diritto di proprietà a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A. Bergamo CF 03053920165

• **Altre formalità reperite nelle ispezioni:** nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale

- Non sono state pervenute etichette di sorta tali da poter individuare un amministratore dello stabile
- Eventuali spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate: **n/d**

- Amministratore Super(condominio): **n/d**

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: non riscontrabili dalla visita di sopralluogo:/

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna rilevata durante il sopralluogo effettuato.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

dal piano di entrata del cortile dovrebbero essere superate le differenze di quota formate da 5 gradini al momento senza dispositivi di risalita elettrici (ALL.6)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante il 1967 (1939/46) come si è potuto evincere dai Certificati di Abitabilità del 06/11/1946 che richiamano al loro interno la Licenza di Costruzione 14/06/1939 Atti n. 103128/18065=1939.

In allegato alla presente relazioni si possono consultare.

- **Licenza di Occupazione 6/11/46**
- **Estratti progetto approvato dall'UT comunale 2/2/39 e Commissione Igienico Edilizia 14/2/39**
- **Tavole riportanti la scala d'interesse relativa al bene pignorato**
- **Relazione di terza visita per licenza d'occupazione**
- **Relazione e certificato di collaudo strutture 1940**

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto di pignoramento risulta comunque azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano e lo stesso risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche in vigore, previa consultazione delle tavole Piano delle Regole, Carta dei Servizi e Tavole associate che vengono riportate all' **ALL.10**

L'immobile è **CONFORME** dal punto di vista urbanistico

7.1. Conformità edilizia:

La conformità è stata controllata da un raffronto tra RILEVATO all'accesso, tra quanto riportato sulla PLANIMETRIA CATASTALE e tra quanto riportato sulle tavole allegate alla CONCESSIONE del '46. (**ALL.1/7**). Le uniche difformità tra planimetria catastale e progetto sono la risega formata dai tavolati, di progetto, per inglobare la doccia che risulta essere posizionata all'esatto contrario (speculare) tra un progetto e la scheda. E il balconcino che nel RILEVATO e nella PLANIMETRIA CATASTALE risulta essere più corto del progetto della CONCESSIONE. Per esperienza la difformità potrebbe essere stata creata in fase proprio di costruzione. Tuttavia la planimetria, sulla scorta di queste osservazioni, **NON E' CONFORME**.

7.2. Conformità catastale

L'appartamento, rilevato durante il sopralluogo, confrontato poi con l'attuale planimetria catastale, (risalente al 27/01/1942) risulta essere **NON CONFORME** allo stato delle cose, come ben descritto graficamente nell'allegato grafico indicato (**ALL.1**). La non conformità è dovuta alla presenza di un muretto in bagno, non presente nell'elaborato grafico sanabile con l'abbattimento o la dichiarazione. Costo intorno ai 500 €

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:

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	Omogeneizzata
App. PR	Mq	47,66	1	48,66
Balcone	Mq	2,55	0,25	0,63
		50,21		49,29
		mq lordi		commerciali

** metrature desunte dalla planimetria catastale in scala raffrontata con misurazioni puntuali interne effettuate con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional*

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.

9.2. Fonti d'informazione - (All. 11)

Agenzia delle entrate bollettino immobiliare quotazioni

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Segesta/Aretusa/VespriSiciliani

Cod. zona: D24 – Microzona:46

Abitazioni Civili - Residenziale

Valore mercato prezzo min. **1.600 €**/prezzo max **2.000 €** (Euro/mq)Valori locazione: **4,8 €-6,9 €/mq**Dai 280 ai 300 mensili **congruo****Più Prezzi – Camera Commercio Milano (Più Prezzi)**

Periodo: 2° semestre 2020 Zona: Milano Piazza Selinunte

Appartamenti vecchi impianti obsoleti o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. **1.500**/prezzo max **2.100** (Euro/mq)

canone mensile: 470,00 / 640.00

Bollettino Immobiliare

Periodo: 2° semestre 2020 Zona: Selinunte zona in

stabili 2° fascia

valore di compravendita minimo prezzo min.

1.728,05(Euro/mq)**Valori agenzie di zona:** valore di compravendita prezzo **min. 1.000/prezzo max 2.600** (Euro/mq)**9.3 - Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione tipo popolare	A4	49,29	€ 1.800,00	€ 88.722,00

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:

• VALORE LOTTO 001	€ 88.722,00
• Riduzione del valore 5% per assenza di garanzia per vizi, libero:	€ 4.436,10
• Spese sospese condominio	€ /
• Lavori per sanare differenze planimetriche di cui al punto 7	€ 500,00
• Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 83.785,90
• Occupato: € 73.000,00 (arr. per eccesso) (-12% circa)	

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.

GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Come riportato nelle valutazioni il canone richiesto nel contratto di cui all'ALL.4 ricopre carattere di congruità data la zona e la posizione

GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non si consiglia la divisibilità. Inattuabile

CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA EVIDENTE – impianti tecnici obsoleti – mancanza rilievo cantina
Assenza dell'amministratore

10. ALLEGATI

1. PLANIMETRIA, ESTRATTO MAPPA E CONFRONTI
 2. ATTO COMPRAVENDITA + NOTA TRASCRIZIONE
 3. VISURA STORICA
 4. ENTRATE CONTROLLO + CONTRATTO
 5. INDAGINE IPOTECARIA IMMOBILE
 6. ALLEGATO FOTOGRAFICO VUOTO
 7. LICENZA DI OCCUPAZIONE E TAVOLE ALLEGATE '39-'46
 8. RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO 1940
 9. NO APE
 10. ESTRATTI PGT - Piano delle Regole
 11. VALUTAZIONI PUBBLICATE
- LICENZA DI ABITAZIONE - ABITABILITA'

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC. è stato inviato all'esecutato tramite 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 21/10/2021

Emanuele Bianchi