

**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura R. G. 3893/2010**

MPS Gestione Crediti Banca S.p.A./

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Ferrari

Il sottoscritto arch. Pietro Testa, con studio in Milano Via Imperia n. 19, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato esperto nella procedura in epigrafe per la stima degli immobili colpiti dal pignoramento, dopo aver prestato il giuramento di rito innanzi al Signor Giudice come da verbale agli atti, avviava le operazioni peritali, tese ad acquisire quanto necessario per rispondere compiutamente al quesito posto reperendo, tra l'altro, copia del titolo di provenienza non in atti ed effettuando l'accesso all'immobile con rilievo metrico e fotografico. Sulla base di quanto sopra rassegna la presente relazione peritale.

Indice degli argomenti trattati nella presente relazione

1. Accesso all'immobile.
2. Descrizione .
3. Riferimenti Catastali.
4. Coerenze.
5. Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso e detenzione del bene.
6. Componenti Edilizie specifiche ed impianti.
7. Consistenza.
8. Pratiche edilizie e conformità urbanistico – edilizia.
9. Abitabilità / Agibilità.
10. Certificazione conformità degli impianti.
11. Certificazione energetica.
12. Conformità catastale.
13. Proprietà e titolo di provenienza.
14. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della Procedura.
15. Convenzioni matrimoniali.
16. Ulteriori avvertenze per l'acquirente.
17. Valutazione.
18. Valore della quota colpita da pignoramento per immobile sia libero, sia occupato.

Riepilogo sintetico dati di cui alla successiva relazione dettagliata

Descrizione	Appartamento in Milano Via Filippo Abbiati n. 7 piano terzo composto da due locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano cantinato.
Dati catastali dell'immobile	Comune di Milano Via Filippo Abbiati n. 7 foglio 337 - mappale 95 - sub. 42 - cat. A4 - cl. 2 - consist. vani 4,5 - piano 3/S1 - rendita € 325,37.
Quota pignorata	Intera proprietà
Stato occupativo	Libero Presente contratto locazione registrato il 01.06.2011 successivamente alla trascrizione del pignoramento del 18.01.2011
Valore dell'immobile	libero: € 104.500,00 occupato: € 89.000,00



Relazione di perizia

appartamento al terzo piano con annesso vano di cantina

1. Accesso all'immobile

Il sopralluogo interno è stato effettuato in data 8 aprile 2013, alla presenza di un cittadino di nazionalità egiziana.

2. Descrizione

In Comune di Milano Via Filippo Abbiati n. 7, zona semiperiferica Ovest ad alta densità abitativa, discreti collegamenti di mezzi pubblici, esercizi commerciali al dettaglio nelle vicinanze.

In edificio di cinque piani fuori terra oltre cantinato: appartamento al terzo piano composto due locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano cantinato.

3. Riferimenti Catastali

N.C.E.U. Comune di Milano Via Filippo Abbiati n. 7, - foglio 337 - mappale 95 - sub. 42 - cat. A4 - cl. 2 - consist. vani 4,5 - piano 3/S1 - rendita € 325,37.

4. Coerenze

Come da atto di provenienza, in contorno e in senso orario:

appartamento: Via Abbiati, appartamento proprietà di terzi, vano scala comune, appartamento proprietà di terzi;

cantina: corridoio comune, vano immondezzaio, area comune e cantina di proprietà di terzi.

5. Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso e detenzione del bene

A seguito di interrogazione effettuata all'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio di Milano 2, ha comunicato la sussistenza del seguente contratto, reperito in copia dallo scrivente.

Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 01.06.2011, registrato il 01.06.2011, presso l'Agenzia delle Entrate - [REDACTED] ovvero successivamente alla notifica del pignoramento (raccomandata del 10.12.2010) e alla relativa trascrizione (18.01.2011).

Durata della locazione anni quattro + quattro dal 01.04.2011 al 30.03.2019 con tacito rinnovo per altri quattro anni nell'ipotesi in cui che il locatore non comunichi disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 09.12.1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto ai sensi dell'art. 2, comma 1, legge 431/98, comunicando la propria intenzione con raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere entro 60 giorni, in mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza il contratto sarà rinnovato tacitamente, per altri quattro anni, alle medesime condizioni.

[REDACTED]

Canone annuo di locazione € 4.800,00.

6. Componenti Edilizie specifiche ed impianti

Condominiali

Il complesso edilizio dove sorge il fabbricato di cui la porzione immobiliare fa parte, presenta tipologia economico popolare, costruzione ex IACP Milano; si compone di più fabbricati distinti per plurime scale. L'unità in esame è ubicata nel palazzo denominato scala C, composto da cinque piani fuori terra.

Dalla Via Abbiati, tramite cancelli di ferro verniciato, si accede al cortile condominiale interno, indi alle varie scale. Il cortile interno presenta zone a verde con essenze a medio/alto fusto, zone pedonali in battuto di cemento.

- Struttura: cemento armato.
- Facciate: intonaco tinteggiato.
- ingresso: portone di ferro verniciato;
- scale: a rampe parallele con gradini di graniglia;



- ascensore: non presente;
- portineria: servizio presente per tutto il complesso edilizio, in appositi locali sul fronte strada.

Condizioni delle parti comuni: sufficienti.

Appartamento

Si compone di ingresso, soggiorno, cuocivivande, camera, bagno, balcone.

- esposizione: due finestre su Via Abbiati;
- pareti: intonaco tinteggiato, piastrelle in bagno e cuocivivande;
- pavimenti: piastrelle di ceramica in bagno, di graniglia negli altri locali;
- infissi esterni: legno verniciato con vetri semplici; scuri avvolgibili;
- infissi interni: porte a battente di legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: esistente in parte sotto traccia e in parte con cavi volanti, non a norma;
- imp. idrico: esistente sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas, radiatori di ghisa, termoarredo nel bagno; produzione acqua calda sanitaria;
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, mezza vasca.

Altezza dei locali: ml. 3.00.

Condizioni: appena sufficienti con diverse finiture dell'epoca.

7. Consistenza

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, a titolo indicativo si riporta la superficie complessiva, arrotondata al mq. per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature, interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%: mq. 46.00 circa; balcone mq. 3.00 circa.

8. Pratiche edilizie e conformità urbanistico – edilizia

8.1 Pratiche edilizie

Impianto edilizio ante 1 settembre 1967 (Licenze Edilizie in data 26.06.1941 e 27.02.1952).

Pratiche edilizie successive: comunicazione, per esecuzione di opere interne, ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 presentata al Comune di Milano Consiglio di Zona 7 il 10.02.1992 – prot. [REDACTED]

8.2 Conformità urbanistico – edilizia:

Non conforme.

Al Sopralluogo si è riscontrata una diversa esecuzione di opere rispetto alle tavole progettuali allegate alla comunicazione ai sensi dell'art. 26, consistente nella mancata realizzazione di vano ripostiglio nella camera da letto.

Regolarizzazione

Si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante pratica edilizia a sanatoria.

Costo stimato per pratica oneri, oblazione, spese tecniche € 2.000,00 circa.

9. Abitabilità / Agibilità

Licenza di Occupazione n. [REDACTED], con decorrenza dal 03.02.1953.

10. Certificazioni conformità degli impianti

Non presenti.

11. Certificazione energetica

A seguito di mandato ricevuto è stato predisposto l'Attestato di Certificazione Energetica di cui al Decreto Legislativo n 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2009.

Il Certificato, redatto da Tecnico iscritto all'Elenco dei Soggetti Certificatori della Regione Lombardia al [REDACTED] è stato registrato in data 25 novembre 2013, codice [REDACTED]

Validità fino al 25 novembre 2023. L'immobile è in classe energetica G con Indice di Prestazione Energetica EPh 209.27 kWh/m²a.

Si rappresenta che l'A.C.E. originale è il file .PDF firmato digitalmente. La copia cartacea dell'Attestato è ritenuta valida se dichiarata conforme all'originale da un Pubblico Ufficiale Autorizzato.



12. Conformità catastale

Conforme.

Procedendo alla regolarizzazione edilizia necessita di aggiornamento mediante procedura DOCFA.

Costo stimato per spese tecniche e diritti catastali € 800,00 circa.

13. Proprietà e titolo di provenienza

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Titolari al ventennio

[REDACTED]

14. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della Procedura.

Come da Certificazione notarile in atti, l'immobile oggetto di procedura ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** [REDACTED]

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare notificato dall'U. G. del Tribunale di Milano [REDACTED]

Nota. La Certificazione notarile, resa in data 02.03.2011, riporta anche ipoteca volontaria iscritta in data 30.10.2008 nn. [REDACTED]

Costi stimati per cancellazioni, a seguito di informazioni assunte: ipoteca volontaria: € 35,00, pignoramento: € 262,00; oltre spese per l'eventuale professionista incaricato.



15. Convenzioni matrimoniali

Non presenti. I signori [redacted] acquistavano l'immobile in parti uguali ed entrambi di stato civile celibi.

16. Ulteriori avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

- Si rappresenta che alla data del 30.01.2014, come da comunicazione dell'Amministratore ALER Milano ricevuta in data 29.01.2014 che si allega, sussistono i seguenti debiti pregressi per spese gestione ordinaria e manutenzione: esercizio 2008 € 1.031,13, esercizio 2009 € 1.333,19, esercizio 2010 € 1.287,40, esercizio 2011 € 1.285,69, esercizio 2012 € 1.335,09, esercizio 2013 € 1.306,88, esercizio al 30.01.2014 € 124,75, per complessivi € 7.704,13.
- Il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore 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 alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

17. Valutazione

Ipotesi e criteri di stima e fonti di informazione: metodo comparativo basato su valori di mercato praticati in zona, agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, osservatori del mercato immobiliare listino [redacted] primo semestre 2013 pubblicato ottobre 2013, tenuto conto dello stato di conservazione, dell'attuale andamento di mercato.

destinazione	mq.	valutazione €/mq.	coefficiente	valore di stima
appartamento	46.00	2.200,00	1.00	101.200,00
balcone	3.00	2.200,00	0.50	3.300,00
valore dell'intero				104.500,00

18. Valore della quota colpita da pignoramento: intera per € 104.500,00.

Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato.

Immobile libero

Prezzo base d'asta consigliato, per la **quota intera** di proprietà, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di situazione edilizia in cui si trova, a corpo e non a misura **immobile libero € 104.500,00**

Immobile occupato

valore di riferimento per immobile libero € 104.500,00
decurtazione per immobile occupato 15% € 15.675,00
€ 88.825,00 **arrotondato € 89.000,00**

Prezzo base d'asta consigliato, per la **quota intera** di proprietà, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di situazione edilizia in cui si trova, a corpo e non a misura **immobile occupato € 89.000,00**

Il consulente nominato
arch. Pietro M. Testa



Si allegano alla relazione i seguenti documenti:



- Bollettino accettazione raccomandata al precedente (avviso di ricevimento mai tornato al mittente), raccomandate ai debitori tornate al mittente per computa giacenza;
- atto di provenienza;
- copia contratto di locazione reperito;
- Comunicazione Amministratore Condominio ALER Milano del 29.01.2014;
- Licenza di Occupazione;
- A. C. E. firmato digitalmente e scansione cartacea dell'Attestato con specifiche sulla validità dell'A.C.E. da parte del Soggetto Certificatore;
- planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa;
- Certificazione notarile e nota trascrizione pignoramento;
- fotografie.

Si allega su foglio separato

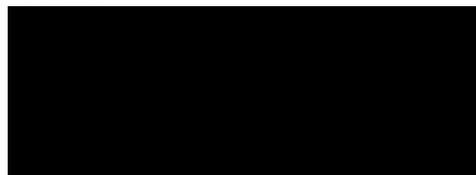
- descrizione del bene, identificazione catastale, coerenze;
- elenco iscrizioni e trascrizioni.

Si attesta di aver provveduto all'invio di copia della perizia alle parti come segue:

posta ordinaria



e-mail



arch. Pietro M. Testa

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Testa', written over a light grey rectangular background.

