

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 627/21

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE
IN MILANO VIA P. PARUTA n. 51

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503*

Via Paladini n. 5 - 20133 Milano

Telefono 02/6693402

e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Esperto: Geom. Michele Berardini

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile e relativo prezzo base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico

In comune di Milano via P. Paruta n. 51: appartamento al piano secondo con annessa area di cantina al piano sotterraneo.

N.C.E.U. Foglio 203 mappale 99 subalterno 15

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

Lotto unico

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 106.000,00 / €. 100.700,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: non ricorre il caso

**Bene immobile sito in comune di Milano
Via P. Paruta n. 51 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dott.ssa Silvia Vaghi in data 2/3/2022 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 4/3/2022.

Il sopralluogo presso l'immobile in oggetto è avvenuto in data 29/6/2022.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento in data 22/5/2021

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° [REDACTED] 23/5/2021 al n. 49954/35067

a favore:

BANCO BPM S.p.a. sede Milano

contro:

[REDACTED] BAYE SERIGNE FALLOU MBACKE nato in Senegal il 23/5/1971 intera proprietà

intera proprietà: in comune di Milano via P. Paruta n. 51:

appartamento al piano secondo con annessa area di cantina al piano interrato, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 203 mappale 99 subalterno 15

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Milano via privata Paolo Paruta n. 51, appartamento al piano secondo composta da due locali oltre servizio, con annessa area di cantina al piano sotterraneo (interno 15).

Coerenze abitazione da nord in senso orario: cortile comune, ballatoio comune, vano scala comune, altra unità, via Paruta, altra proprietà al mappale 97.

Coerenze area di cantina da nord in senso orario: altra area di cantina, zona di passaggio comune, altra area di cantina, via Paruta, altra proprietà al mappale 97.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **49,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

investimento Fallico MBO che dato in secedo il 2/5/1971. Intera proprietà

censimento:

Foglio 203 – mappale 99 – subalterno 15 – via Paolo Paruta n. 51 – piano 2/S1 – z.c. 3 – categoria A/5 – classe 4 – vani 2 – superficie catastale totale mq. 49 / totale escluse aree scoperte mq. 49 – rendita €. 134,28 (in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 5/9/1987 prot. 24970).

Osservazioni

Si evidenzia che l'area (o spazio) di cantina annessa all'appartamento in oggetto non è del tutto racchiusa poiché solo nei lati sud e ovest è delimitata dalle murature perimetrali dell'edificio, mentre negli altri lati essendo priva di pareti divisorie risulta liberamente comunicante con altri spazi di cantina di terzi e zona di passaggio comune.

Posizione e consistenza di tale spazio di cantina è determinata da quanto rappresentato nella planimetria catastale (con formato di acquisizione A3 e stampata nonché qui allegata in formato A4 come anche indicato nella copia).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata**

In comune di Milano via P. Paruta n. 51.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano via Paruta n. 51 nella zona periferica nord-ovest della città denominata "Crescenzago", dotata dei necessari servizi.

Caratteristiche

Trattasi di un edificio in stile "vecchia Milano di ringhiera" di tre piani fuori terra oltre piani sottotetto e cantinato sotterraneo, edificato negli anni Venti/Trenta del Novecento.

La struttura portante è in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile; la facciata esterna presenta fregi in cemento oltre due balconi con parapetto in profilato di ferro; la facciata interna presenta i classici ballatoi comuni con ringhiera in profilato di ferro; il tetto in legno a falde inclinate, e con abbaini, ha copertura in tegole di laterizio. Dalla via Paruta un portone in legno immette nel corridoio comune che giunge sino al vano scala, quest'ultimo aperto verso il cortile comune recintato.

L'unico corpo scala dell'edificio presenta: pareti tinteggiate; scala con pedate in pietra; ringhiera in profilato di ferro; ballatoi pavimentati in ceramica.

L'edificio è sprovvisto di impianto ascensore e dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato risulta in sufficienti condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di manutenzione.

Portineria: assente.

Presenza di barriere architettoniche: si.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano secondo risultano più abitazioni tra cui quella oggetto di stima composta da: soggiorno con zona cucina a vista, camera, bagno e disimpegno.

L'abitazione prospetta su due fronti opposti ovvero verso la via Paruta e il cortile comune.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate; nella zona in cui è attrezzata la cucina le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica, così come nel bagno ed in parte del disimpegno.

Nel bagno cieco, dotato di impianto di areazione forzata, sono in opera: box doccia, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetrocamera protetti da persiane in legno. La porta d'ingresso è in legno a due battenti.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,90 che nel bagno e disimpegno è ridotta a circa m. 2,78 stante in questi ultimi pavimento rialzato con relativi gradini.

Il riscaldamento autonomo, con caldaia murale nel disimpegno, è diffuso da radiatori.

L'abitazione, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in sufficienti condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

All'appartamento è annessa area di cantina non del tutto racchiusa al piano sotterraneo (vedi osservazioni capitolo 1), che presenta: pavimento in cemento; pareti intonacate; soffitto a volta con mattoni a vista; altezza max circa m. 2,40; scarse condizioni.

2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente)

Lotto unico

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	15	appartamento	2	48,50	100%	48,50
unico	15	area di cantina	S1	6,60	15% *	0,99
Totale superficie commerciale circa mq.						49,49
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						49,00

Osservazioni *

Per quanto riguarda l'annessa area di cantina la sua superficie è stata calcolata sulla base della planimetria catastale che la identifica, e considerato che la stessa non è del tutto racchiusa la sua superficie lorda, sopra indicata (di cui circa mq. 5,40 calpestabile), è stata raggugliata con coefficiente minore rispetto a normali cantine chiuse.

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'appartamento in oggetto risulta attualmente sprovvisto di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica, essendo scaduto in data 23/7/2020 l'A.C.E. n. 15146-016900/10 (allegato all'atto di provenienza del 2010).

Certificazioni impianti: non fornite.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo la persona che ha permesso l'accesso, a seguito dei contatti con il custode giudiziario, ha riferito che l'immobile in oggetto è abitato dal proprietario.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo del proprietario, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Si allega certificato anagrafico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 11/5/2022)

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore BANCA POPOLARE DI VERONA E S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.p.a. sede Verona, iscritta

il 29/9/2010 al n. 57559/12213 con il valore di Euro 165.000,00. Importo iscritto totale Euro 165.000,00. Grava su intera proprietà immobiliare di cui al capitolo 1.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore BANCO BPM S.p.a. sede Milano, trascritto il 07/8/2021 con il valore di Euro 165.000,00. Grava su intera proprietà immobiliare di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

Fermo restando quanto meglio precisato nelle osservazioni al capitolo 7, situazione che ha reso impossibile una verifica della conformità edilizia, si ritiene probabile che la pratica edilizia del 1987 (vedi sempre capitolo 7) possa aver determinato lo stato di fatto attuale, stante che quest'ultimo corrisponde anche a quanto rappresentato nella planimetria catastale (per quanto non probante) presentata poco dopo la pratica edilizia attualmente irreperibile.

4.3.2. Situazione catastale:

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto, facendo presente che nella stessa l'area di cantina annessa all'appartamento in oggetto può sembrare avere murature divisorie con altre aree di cantina di terzi e spazio di passaggio comune, mentre invece tali divisori sono inesistenti (vedi osservazioni capitolo 1).

In tale planimetria si rileva imprecisa altezza dell'abitazione.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

Alla luce di quanto sopra esposto si fa presente che qualora invece lo stato di fatto dell'appartamento dovesse rivelarsi difforme, per regolarizzarlo i futuri aggiudicatari dovrebbero necessariamente presentare al Comune di Milano adeguata pratica edilizia a firma di tecnico abilitato (con costi prudenzialmente dedotti come di seguito indicato).

Il sottoscritto ritiene che i costi per eventuali pratica edilizia e denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), **da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa € 2.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto il 1/7/2022 dichiarazione con allegati da cui risulta quanto segue:

- importo totale scoperto: €. 6.394,61 (comprensivo di rata scadente 30/10/2022)
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali: circa €. 1.100,00
- spese gestione 2022 preventivo: €. 1.050,52
- spese gestione 2021: €. 1.165,93 (oltre €. 978,78 per movimenti personali)
- nessuna opera straordinaria deliberata
- millesimi di proprietà: 81,52/1.000,00
- copia Regolamento di Condominio: non fornita

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo per spese condominiali insolte relative agli ultimi due esercizi 2021 e 2022.

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo, ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale.

N.B. 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 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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: l'immobile pignorato risulta intestato a

FAYE (cognome) SERIGNE FALLLOU MBACKE (nome)
nato a Dakar (Senegal) il 23/5/1971, intera proprietà

in base al seguente atto:

• compravendita in data 17/9/2010 notaio dr. Giuseppe De Rosa rep. 23218/17140, trascritta alla Conservatoria RR. II. Milano 1° il 28/9/2010 ai n.ri 57558/37385, per acquisto da Bariffi Alba nata a Parma il 13/12/1967

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

In tale atto l'acquirente dichiarava di essere legalmente separato in forza di Decreto del Tribunale di [redacted] [redacted] in data 21/5/2007 n. 3824/07. Dal certificato anagrafico attuale lo stesso risulta di stato libero.

6.2. Precedenti proprietari (per come risultante dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa e da ispezioni eseguite dallo scrivente)

6.2.1. BARIFFI ALBA nata a Parma il 13/12/1967 (intera proprietà), in forza di compravendita in data 28/6/1989 notaio dr. Gloria Battaglia rep. 3285/605, trascritto alla Conservatoria RR. II. Milano 1° il 7/7/1989 ai n.ri 29323/19921, per acquisto da Immobiliare Lugano Srl sede Milano

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto potuto verificare presso il Comune di Milano si rileva che il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967.

Successivamente per il fabbricato risulta la seguente pratica edilizia:

- Autorizzazione edilizia rilasciata in data 17/2/1989 n. 206 Atti 334080/10142/88 per accorpamenti di servizi, creazione di servizi e modifiche straordinarie

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto risulta la seguente pratica edilizia:

- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85 presentata in Consiglio di zona in data 4/6/1987 prot. n. 1006 (vedi osservazioni successive), si ritiene per formazione di bagno cieco interno e relativo disimpegno

Le ricerche finalizzate a reperire l'Abitabilità per il fabbricato hanno avuto esito negativo, e lo stesso non dispone del C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica).

Osservazioni

Premesso che in Comune ed in Consiglio di zona sono risultate irreperibili sia la pratica del 1989 relativa al fabbricato, che la pratica del 1987 relativa all'appartamento in oggetto (vedi lettere ricevute da tali Uffici), entrambe indicate negli atti di provenienza, rendendo pertanto impossibile una verifica della conformità edilizia, si evidenzia anche quanto segue:

premesse

- che Immobiliare Lugano Srl (all'epoca proprietaria) presentò al Consiglio di zona comunicazioni ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85 in data 4/6/1987, con protocolli da n. 1000 a 1010 compresi (quindi undici pratiche di fatto tutte irreperibili), ciascuna riferita a modifiche in singole unità immobiliari del fabbricato poste a piani diversi
- che una di tali comunicazioni tratterebbe l'appartamento in oggetto posto al piano secondo, che negli atti di provenienza è indicata con il prot. n. 1006/87
- che per quanto tale pratica edilizia sia risultata irreperibile presso il Consiglio di zona, lo scrivente ha visionato in tale sede i registri di presentazione delle pratiche edilizie, sul quale vi sono annotazioni riassuntive limitate però al solo piano in cui è posta ciascuna unità immobiliare trattata
- che su tale registro la pratica protocollo 1006/87 risulterebbe relativa a unità immobiliare al piano primo, mentre invece le pratiche che risulterebbero relative a unità immobiliari al piano secondo sono identificate con i prot. n.ri 1007/87-1008/87-1009/87-1010/87

pertanto allo scrivente non è dato sapere se il numero di protocollo relativo alla pratica edilizia che riguarderebbe l'appartamento in oggetto posto al piano secondo, non avendo potuto visionarla, possa essere impreciso negli atti di provenienza oppure possa essere imprecisa l'indicazione del piano nel registro comunale.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un'attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili liberi

Lotto unico	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con annessa area cantina	49,00	€ 106.000,00

N.B. valutazione a corpo già dedotta dei costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3) e dell'importo per spese condominiali insolte relative agli ultimi due esercizi (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso

8.4. 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: - € 5.300,00

spese per regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.) già dedotte

spese condominiali insolte relative agli ultimi due esercizi a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.): già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili liberi

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

Lotto unico	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annessa area cantina	€ 106.000,00	€ 100.700,00

8.4.2. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso.

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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 25 Luglio 2022

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- all. 1 – estratto mappa N.C.T.
- all. 2 – n. 1 visura N.C.E.U.
- all. 3 – n. 1 planimetria N.C.E.U.
- all. 4 – planimetria stato di fatto
- all. 5 – fotografie
- all. 6 – titolo compravendita [REDACTED]
- all. 7 – nota trascrizione compravendita [REDACTED]
- all. 8 – nota trascrizione compravendita [REDACTED]
- all. 9 – certificato anagrafico
- all. 10 – lettere Comune irreperibilità pratiche edilizie
- all. 11 – situazione condominiale
- all. 12 – inquadramento di zona