

Geom. Gian Luca Passarella
Via Po n. 98 20032Cormano Mi
tel. 026150000 fax 0297373185
E:gianluca.passarella@fastwebnet.i
t

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Terni Susanna

R.G.E. 96/2010

Procedente: BANCA POPOLARE DI MILANO

Esecutato: ~~OPERA DI SOBBEROGGIO MILANO~~

Bene pignorato: intera proprietà dell'appartamento di due locali e servizi sito nel Comune di Milano in via Santa Rita da Cascia 59, piano secondo censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Milano, catasto fabbricati del Comune di Milano al foglio 544, mapp. 310, sub. 37.

*Relazione di descrizione tecnica e stima
dell'Esperto di Ufficio*

Il sottoscritto Geom. Gian Luca Passarella, con studio in Cormano Via Po 98, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Milano al nr. 6627 all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al nr. 8172 rassegna la presente relazione, come da nomina che il Giudice Dott.ssa Susanna Terni nell'udienza del 15 giugno 2010 aveva effettuato ponendomi il quesito sotto indicato previo giuramento di rito:

Provveda a:

1) ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore e della relativa ricevuta di ritorno

L'appartamento è stato da me visionato in data 03/08/2010 alle ore 14,00

15 SET 2010
SEZIONE ESECUTIVA
TRIBUNALE DI MILANO



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE FISCAL E IMMOBILIARE

NUM. 40/2010
GIUDIZIO DI SOSTANZA

BANCA POPOLARE DI MILANO

MAROUS SABER MOHAMED MOHAMMED SAM

I beni risultano, presso il Catasto Fabbricati di Milano, esattamente intestati alla parte .

Atto di provenienza

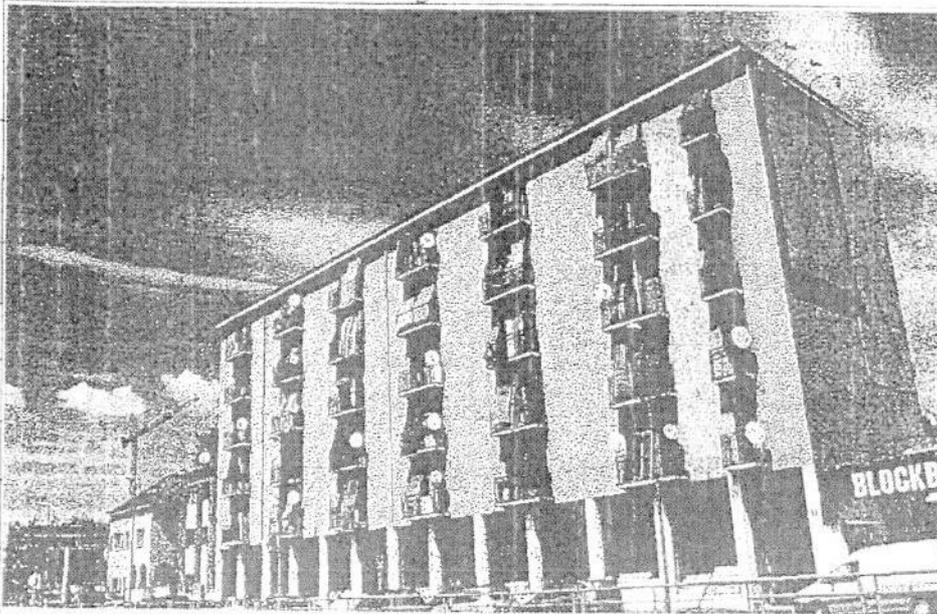
- in forza di atto di compravendita, per scrittura privata in autentica del dott. Filippo Salvo notaio in Buccinasco rep. 21970 raccolta nr. 8663 del 07/02/2005, atto registrato a Milano 5 il 10/02/2005 al n. 1809 serie 11 e trascritto alla Conservatoria di Milano 1 il 11/02/2005 ai numeri r.g. 9120 r.part. 5298 (copia informale allegata).

3) a fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i:

Il bene oggetto di ipoteca, è sommariamente descritto quale:

Descrizione dell' appartamento:

- Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo composto da: ingresso sul soggiorno, angolo cottura a vista nel soggiorno stesso, camera matrimoniale con piccolo balcone prospettante la via Santa Rita da Cascia e servizio igienico.



Ubicazione L'immobile è posto nel quadrante sud della città di Milano in complesso edilizio con cortile interno posto in fregio alla Via Santa Rita da Cascia.



Il fabbricato condominiale è posto a cortina non continua sulla via Santa Rita da Cascia con corpo interno perpendicolare posto in posizione mediana.

L'edificio presenta ingresso centrale da cui si accede al disimpegno al piano terreno ove è posto il piccolo locale portineria, sul fianco è localizzato il vano scala, parzialmente aperto, che serve ambedue le stecche edilizie, quella su via Santa Rita Da Cascia e quella interna



perpendicolare alla prima; in tempi più recenti è stato realizzato l'impianto ascensore.

Il tessuto urbano è consolidato e l'edificazione del contorno risulta sostanzialmente riferibile agli anni '60-70 del secolo scorso, nelle vicinanze la continuità del tessuto residenziale non subisce sostanziali variazioni, lo spartiacque urbanistico è Viale Faenza ed il suo proseguimento Viale Famagosta in lato di sud che delimita a nord la zona più centrale e prossima a Viale Cassala ed ai Navigli esterni ed a sud la Barona- Conca.

La zona è servita da numerose tratte e linee ATM (74-95-76-47 e dalle stazioni Romolo e Famagosta della MM, queste poste a circa 400mt.

La zona è comunque da considerarsi prossima al centro cittadino, da cui dista, in linea d'aria, poco più di 3 chilometri, ma da cui è separata dalla circonvallazione (viale Cassala).

Gode dei servizi alla persona e della mobilità proprie della città di città di Milano per quanto attiene le



L'ingresso



infrastrutture ed i servizi alla persona.

IL FABBRICATO COMPLESSIVO

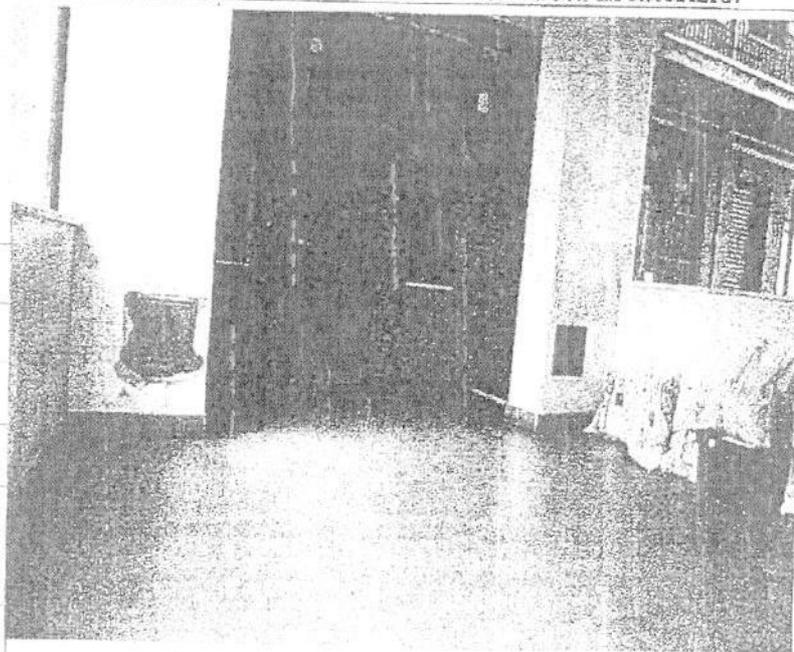
Il fabbricato, in cui è posta l'unità oggetto di relazione, è costituito nel Condominio di Via Santa Rita da Cascia n. 59 20143 Milano.

L'edificio principale si eleva su 6 piani f.t., quello inteno su 5 piani f.t. e comprendono oltre 60 unità, quasi sempre di ridotta dimensione, sono serviti da unico vano scala ed impianto di ascensore e da riscaldamento condominiale, è presente cortile interno pavimentato.

STRUTTURA Fabbricato degli anni '60 del secolo scorso con struttura portante in c.a.

COPERTURA Coperture quasi orizzontali.

TAMPONAMENTI In muratura a cassa vuota in laterizio.



Il ballatoio di accesso

FACCIATE Tradizionali con intonaco e rivestimento a colore.



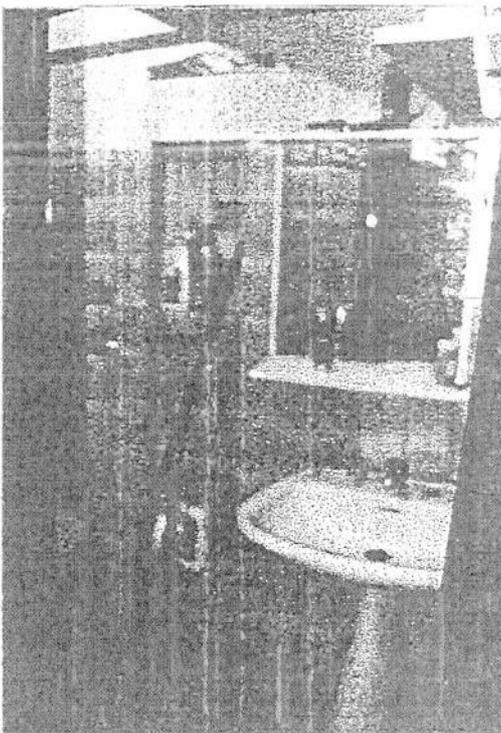
INGRESSO COMUNE L'accesso avviene attraverso portone in alluminio, color naturale, con posto citofonico esterno, l'accesso dal marciapiede avviene con scalinata porticata.

ATRIO Ridotto atrio di ingresso con la presenza di piccola area quintata destinata a portineria nelle vicinanze del vano scala, condizioni generali sufficienti.

SCALE Originarie con gradini in graniglia e ceramica.

La porta di accesso all'unità avviene dal ballatoio comune di fronte all'ampio disimpegno-pianerottolo scala.

INTERNO: L'immobile si presenta in sommarie condizioni manutentive, si può ipotizzare che negli anni '70-80 fossero stati sostituiti i pavimenti, oggi in ceramica, e la porta di ingresso, il resto è in condizioni tali da necessitare di interventi radicali attinenti quasi tutte le finiture ed impianti. Complessivamente è da considerarsi scadente.

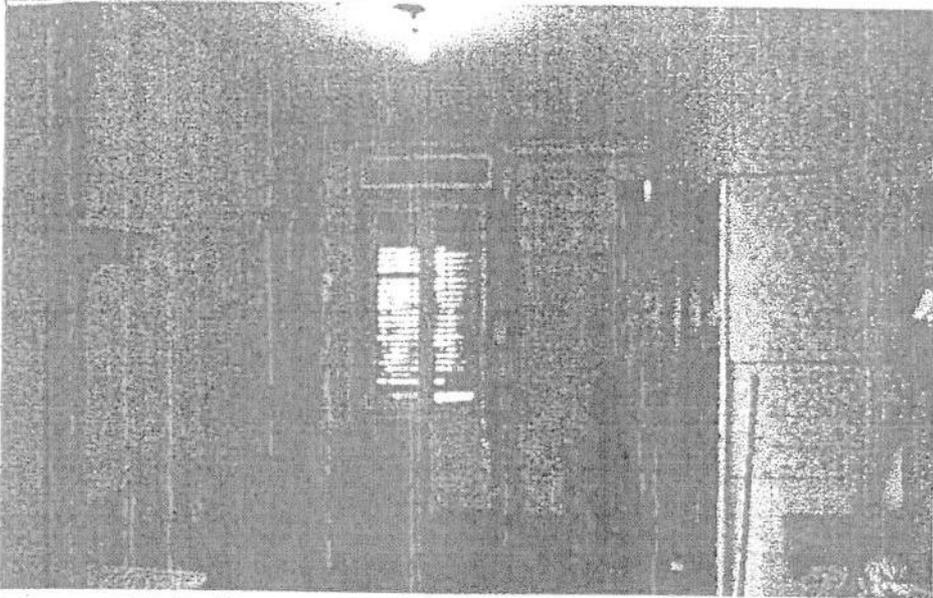


INTONACI E PARETI Gli intonaci sono a civile.

PAVIMENTI Tutti i locali hanno pavimentazione ceramiche in sufficienti condizioni manutentive



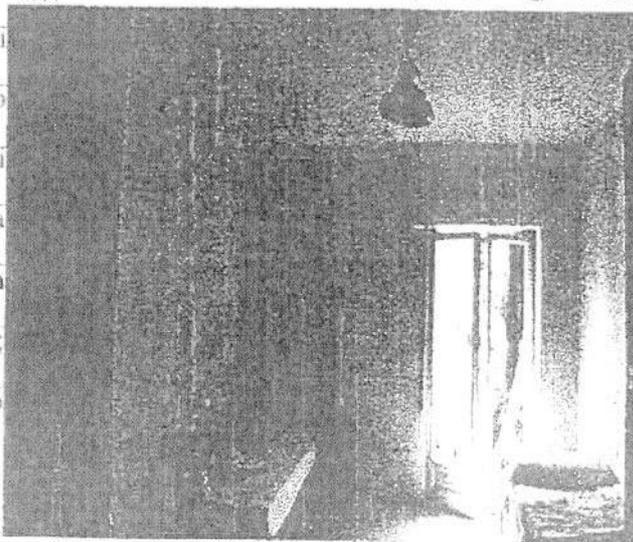
RIVESTIMENTI I rivestimenti per la cucina e del bagno sono in



ceramica., ma da considerarsi inefficaci e da sostituire.

SERRAMENTI Esterni: I serramenti, di color bianco, sono originali del

periodo, privi di
doppio vetro, scontano
diffusi ammaloramenti
del legno, tanto da
prevedere la
sostituzione da subito.
esternamente sono
installati avvolgibili.



Interni: In

legno tamburato, quella del bagno da sostituire da subito, la porta di
ingresso e discreta.



IMPIANTO ELETTRICO Del tipo sottotraccia con frutti ordinari, si rilevano manomissioni e allacciamenti volanti per prese specifiche.

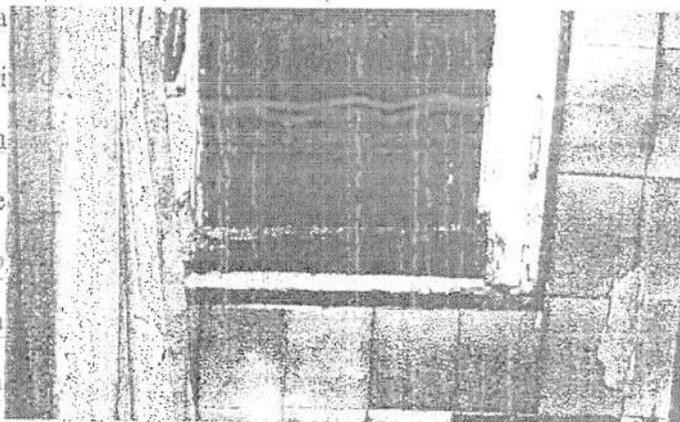
IMPIANTO IDRICO Tutto sottotraccia e di non recente realizzazione, il bagno è composto da soli tre pezzi.

IMPIANTO GAS L'immobile è servito da rete gas, scaldabagno nell'angolo cottura con scarico non verificato.

IMPIANTO TERMICO Impianto di riscaldamento centralizzato con pannelli a pavimento.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile scontato il periodo di costruzione non recente ed anche un uso poco consono ed una manutenzione, cura e pulizia interna



insufficienti. *La finestra bagno da sostituire subito*

Le finiture sono tutte da rivedere, ed in particolare lo scaldacqua di cui evidenzia la necessità di revisione anche relativamente allo scarico fumi.

4) a riferire sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza

del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Avuto incarico con giuramento il 15 giugno 2010 ho provveduto in data 22/07/2010 ad inviare raccomandata per fissazione dell'accesso per il giorno 03 agosto 2010 alle ore 14,00.

In tale data ho potuto accedere all'unità constatando che la stessa era abitata da due persone che mi hanno riferito che l'esecutato non era reperibile e che loro non avevano contratto di locazione ma risultavano essere solo ospiti. Gli stessi detenevano le chiavi e l'immobile era nella loro disponibilità.

L'immobile era arredato ed utilizzato.

5) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ovvero:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione
- convenzioni matrimoni e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della data o trascrizione
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri legali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
- Si è provveduto alla richiesta di eventuale stato debitorio dell'unità rispetto alle spese condominiali presso l'amministratore pro-tempore,, studio Bassano sus di Via Montenero n. 6 Milano 02/5455361 il quale ha inviato



dettaglio dei ratei scoperti portanti un totale di € 11.086,04 oltre ad € 1.310,54 per oneri e onorari attinenti la richiesta del decreto ingiuntivo, note che vengono qui allegate.

6) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (trascrizioni, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari;

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- *atto esecutivo o cautelare- Trascrizione:* Il pignoramento procedente la BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a.r.l., è stato trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 1° il 26/01/2010, reg. generale 4477 e reg. particolare 2902 a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO con sede in Milano cf 00715120150 ed è contro il sig. ~~Carlo Alberto Molteni~~ ~~(Ditta Molteni Reg.)~~ c.f. ~~000000000000000000~~, per un credito di euro 125.940,17.= e colpisce l'intera proprietà del sopra descritto bene immobiliare.

- *Iscrizione ipotecaria a fronte di mutuo.*

I. Iscrizione n. 33163/9153 del 25 giugno 1999 per € 149.772,50 a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino. Imi spa con sede in Torino, in forza di atto di mutuo a rogito notaio Alfredo Acquaro di Milano in data 31/05/1999 rep.106639/27503 per un capitale di € 145.000.000



(€74.886,25) - durata anni 20-

2. Iscrizione n. 9121/1896 del 11 febbraio 2005 per € 250.000 a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop a r. l. con sede in Milano, in forza di atto di mutuo a rogito notaio Filippo Salvo di Milano in data 07/02/2005 rep. 21971/8664 per un capitale di € 125.000 - durata anni 24-

• **Null'altro da rilevare.**

7) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnando eventuali difformità urbanistiche, edilizia e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della l. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare e del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso di sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiari che la costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 01.09.1967.

Si rileva che lo stato attuale dell'unità corrisponde a quello della scheda catastale allegata conseguentemente si evince che non son state eseguite opere edili successivamente all'edificazione.

8) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- della certificazione energetica di cui L. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e

delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/02/2007 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07/ aprile 2008.

— della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

L'esperto nominato dal giudice, previo incarico del giudice o dell'avvocato di parte procedente, si rende disponibile a redarre la certificazione energetica in 20 giorni a partire dalla data dell'incarico stesso.

Per quanto attiene l'unità oggetto di relazione non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti con riferimento a quello elettrico, adduzione gas, scarichi ed impianto idro-termico sanitario; si rammentano le riserve sulla regolarità e funzionalità dello scaldabagno e dell'emissione dei fumi prodotti dallo stesso.

9) ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota.

1) Consistenza

Si è provveduto alla richiesta presso l'Ufficio del Territorio della planimetria catastale attuale, mediante le quali sono state controllate a campione, sul posto, le consistenze dell'unità immobiliare.

Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti. Superficie lorda commerciale, comprendente le murature perimetrali, in ragione del 50%.



se comuni con altri o 100% se esclusive, le tramezzature, gli sguinci, le porzioni accessorie, in ragione del 30% per gli accessori indiretti cantine, solai, in misura variabile dal 30% al 50% in caso di balconi o logge scoperte o coperte :

Appartamento superficie totale convenzionale mq.36,00 circa.

Stima

Stante la tipologia, localizzazione e dimensione il Perito estimatore ritiene che fra i metodi di stima usuali dell'estimo, al caso specifico, sia opportuno applicare, la stima comparativa.

Tale stima che, essenzialmente, si realizza nella "comparazione" di unità immobiliari similari e sovrapponibili tanto da poter produrre una comparazione che opportunamente corretta con la coscienza e la conoscenza del buon estimatore permetta di determinare il più probabile valore commerciale.

Nel caso specifico l'esperto deve altresì determinare un valore che possa determinare la partecipazione di più enti o persone interessate all'acquisizione di detto bene.

Dopo la verifica dei dati delle quotazioni immobiliari nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Milano, (prezzo valore) e del listino della Borsa Immobiliare (1° semestre 2010), che indicano in una forbice tra €/mq. 1700 ed €/mq. 2600 i valori unitari di riferimento per la zona Barona- Famagosta- Faenza, ad indagini esperite presso le agenzie nelle vicinanze dell'immobile, nonché la consultazione di offerte rilevabili dai vari siti Internet deputati alla commercializzazione di immobili, ed alla luce delle proprie conoscenze ed esperienze, il tecnico è in grado di



determinare i seguenti valori, nelle condizioni e con le caratteristiche sopraesposte.

Le superfici sopra esposte sono da considerarsi superfici convenzionali e commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Stima comparativa

Si premettono i rilievi di massima che incidono sulla determinazione del prezzo rispetto alla forbice fra il minimo ed il massimo.

in positivo

- le ideali dimensioni degli ambienti, contenute ma portanti due vani indipendenti ben usufruibili.
- Il doppio affaccio con buon riscontro d'aria.
- La dotazione dell'ascensore
- la discreta centralità

in negativo

- la tipologia del complesso che sconta una pluralità di unità per fabbricato.
- Serramenti in legno non più idonei e con necessità di interventi, anche di sostituzione.
- la buona disponibilità di alloggi simili attualmente in vendita
- il periodo contingente di mercato che penalizza proprio la tipologia di immobile, in cui si ricomprende quello oggetto della presente relazione, rilevato che l'immobile spessa essere appetibile per acquirenti al loro primo acquisto immobiliare o per investimento locatizio.



- La difficoltà di acquisizione dei mutui per le fasce economiche basse.

Il più probabile valore di mercato è opportunamente corretto onde poter determinare un prezzo che possa essere di interesse ad una pluralità di soggetti con ciò permettendo la formazione di un prezzo di assegnazione coerente.

Come detto la forbice dei valori medi è ampia, si ritiene di posizionarsi in primis sui valori di immobili non recenti, ovvero sia aventi vetustà ultratrentennale e non oggetto di interventi di risanamento conservativo a tempi prossimi.

Trattandosi di stima relativa ad una procedura esecutiva, che si potrebbe espletare con la messa all'asta dell'immobile, l'esperto deve altresì determinare un valore parzialmente ridotto rispetto a quello usuale, che possa determinare la partecipazione di più enti o persone interessate all'acquisizione di detto bene, con ciò creando quella pluralità di interesse che può fra definire il miglior prezzo di realizzo a fronte di una discreta partecipazione di offerenti attratti dal valore iniziale considerato sufficientemente favorevole.

Allo stato, considerato il notevole allungamento dei tempi di collocazione delle unità poste sul mercato, usualmente oltre i 160gg, e con prezzi a concludere in ribasso, dalle innumerevoli offerte, dalla selettività degli acquirenti, ed alla luce del bene in esame che manifesta anche elementi negativa ai fini commerciali e la necessità a breve di interventi edilizi di risanamento, si ritiene di posizionarsi in una valutazione più prossima ai minimi della zona mediana



Appartamento in Milano Via Santa Rita da Cascia n. 59

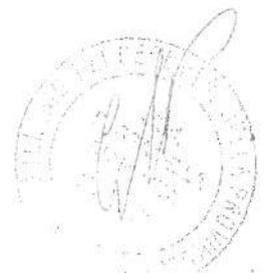
-Valore complessivo di stima appartamento Mq 36 X 2050€/mq. per un totale di € 73.800 (settantatremilaottocento,00euro)

Nel caso l'immobile fosse da ritenersi occupato verrebbe a determinarsi un minor valore di circa il 15% e conseguentemente la stima risulterebbe di euro 62.730 (sessantaduemilasettecentotrenta,00)

Alleghi inoltre alla relazione

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato del bene;
- c) fotografie interno ed esterno, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate (avviso di inizio operazioni peritali)
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia sul supporto informatico (versione Windows almeno '96);
- f) vista - fotografia zenitale
- g) visura catastale
- h) estratto di mappa
- i) atto di provenienza
- l) listini immobiliari
- m) oneri per la cancellazione
- n) Estratto conto condominiale

Il sottoscritto esperto, confidando di aver sufficientemente risposto ai quesiti



posti, termina la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice del
Tribunale per l'incarico affidatogli.

Geom. Gian Luca Passarella

Cormano, 09 settembre 2010.

