

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1945 /2016

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Flaviana BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA integrazione del 30/08/2021

per aggiornamento del punto 7 (regolarità edilizia)

LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento bilocale**
in Milano, via Montegani n. 21



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco

Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano

Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Ludovico Montegani n. 21

Categoria: A/4 [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 580 particella 47, subalterno 18,

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 81.000,00

da occupato: € 66.000,00

LOTTO 001

Appartamento bilocale

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Ludovico Montegani n. 21, appartamento al piano quarto con soffitta al piano quinto, in stabile senza ascensore.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **MINA Souad Mina Nous** nata in EGITTO il 16/01/1983 cf MNISMN83A56Z336K Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (come da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

MINA Souad Mina Nous nata in EGITTO il 16/01/1983 cf MNISMN83A56Z336K Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **Foglio: 580 Particella: 47 Sub.: 18**

dati classamento:

cat. A/4 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. cat. Totale: 54 m² Totale escluse aree

scoperte: 54 m² R.C. Euro 325,37

Indirizzo: VIA LUDOVICO MONTEGANI n. 21 piano: 4-5;

Partita: 62377

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 19/03/2007 protocollo n. MI0241284 in atti dal 19/03/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 22746.1/2007)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/03/2007 protocollo n. MI0233017 in atti dal 15/03/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 21870.1/2007)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 580 - Particella 47

Scheda catastale: del 19/03/2007 prot. n. MI0241284

1.4. Coerenze

Abitazione: Altra proprietà e corpo scale comune, cortile comune, altra particella, via

Montegani

Soffitta: Altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, via Montegani

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

- nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica – quartiere Stadera

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Trattasi di zona con una buona concentrazione di servizi, nel raggio di 500 m. sono presenti attività commerciali di dettaglio, esercizi della media-grande distribuzione (Carrefour a 300 m, Lidl a 600), scuole (a 100 m.) sportello bancomat, farmacia, centro parrocchiale ecc.

Principali collegamenti pubblici: Linee tranviarie 3 e 15 a 50 metri, M2 stazione Abbiategrasso 700 metri, autolinee 95, 94, 155 a 250 m.

I collegamenti extraurbani su gomma sono garantiti dall'ingresso alla A7 distante circa 700 m.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale di tipo economico, a destinazione commerciale al piano terreno e destinazione residenziale in elevazione, edificato alla fine degli anni Venti del Novecento, alto cinque piani fuori terra oltre sottotetto non abitabile.

- struttura: muratura portante e c.a.;
- copertura: a falde con struttura in legno e manto in laterizio
- facciate: con finiture decorative in cemento e parziale rivestimento lapideo;
- accesso: tramite portone su strada si accede ad un passaggio e da qui al cortile interno. Si accede ai corpi scale dal cortile;
- ascensore: non presente
- impianto riscaldamento: assente
- portineria: no;
- condizioni generali dello stabile: mediocri;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Bilocale posto al piano quarto senza ascensore della scala 'B', costituito da piccolo ingresso, locale soggiorno, cucinino, servizio, camera; oltre soffitta al piano sottotetto.

Appartamento:

- esposizione: doppia, a ovest su via Montegani (camera), a est sul cortile interno (soggiorno e servizio);

- pareti: intonacate al civile e tinteggiate, nel servizio e nella zona cottura sono presenti piastrelle di ceramica;
- pavimenti: rivestiti in piastrelle in graniglia di cemento;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo e in alluminio con vetro doppio, oscurati da tapparelle in legno;
- infissi interni: legno e vetro
- porta d'accesso: doppio portoncino;
- soffitti: intonacati;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente, presente scaldabagno per acs;
- servizio igienico: con lavabo, vaso, vasca da bagno tipo semi-seduto;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,48 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

Soffitta:

- pavimenti: al rustico;
- soffitti: a spiovente, finitura al rustico (travi e tegole a vista);
- porta d'accesso: in legno con chiavistello;

2.4. Breve descrizione della zona

Il quartiere ha prevalente destinazione residenziale e sorge in prossimità del Naviglio Pavese. La zona è ben dotata di servizi (scuole, esercizi commerciali della piccola, media e grande distribuzione, farmacia, sportelli bancari, chiesa parrocchiale ecc.) e molto frequentata.

2.5. Certificazioni energetiche:

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, come da interrogazione del catasto energetico lombardo in data 10/08/2021.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

non prodotta in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

non prodotta in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato il 15/12/2020 e consentito dalla proprietaria la quale riferiva di occupare l'immobile con la famiglia (marito e tre figli dei quali due minorenni).

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in data 19/05/2021

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

1. **MINA Souad Mina Nous** nata a Assiut (EGITTO) il 16/01/1983 cf MNISMN83A56Z336K Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (come da atto di provenienza)

In forza di **compravendita** con atto in autentica notaio BANONE ROBERTO Repertorio 86254/17794 del 13/04/2007 trascritto a Milano 1 in data 18/04/2007 - Registro Particolare 16149 Registro Generale 28266.

Contro Molinari Dina nata a MILANO il 14/01/1946

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di **Molinari Dina** nata a MILANO il 14/01/1946 in forza di
 - per la quota di $\frac{1}{2}$ successione in morte di CANONICO Teresa nata a CASARILE il 06/11/1921 e deceduta in data 28/02/1976, dichiarazione di successione presentata in data 29/05/1979 n. 3312 Uff. Successioni Milano, trascritta in data 01/12/1980 Registro Particolare 36642 Registro Generale 44742
 - per la quota di $\frac{1}{2}$ successione in morte di MANZELLI Cecilia nata a SECUGNAGO (LO) il 28/12/1900 deceduta in data 04/02/1990. Accettazione tacita di eredità, atto notaio BANONE ROBERTO Repertorio 86254/17794 del 13/04/2007, trascritto a Milano 1 il 18/04/2007 - Registro Particolare 16150 Registro Generale 28267Non risulta trascritta la dichiarazione di successione. Nell'atto di compravendita si legge che la dichiarazione di successione è stata presentata in data 29/05/1990 n. 4639 all'Uff. Successioni Milano

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile a firma dott. Vincenzo Capruzzi Notaio in Milano (in atti), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico con restrizioni) alla data del 12/08/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 18/04/2007 - Registro Particolare 6585 Registro Generale 28268 60976 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio BANONE ROBERTO Repertorio 86255/17795 del 13/04/2007

a favore Banca Popolare di Verona e Novara srl Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Verona c.f. 03231270236

contro MINA Souad Mina Nous sopra identificato

Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale

Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/08/2016 rep. 37610 trascritto il 05/09/2016 - Registro Particolare 39446 Registro Generale 58256 contro MINA Souad Mina Nous sopra identificato, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Condominio via Montegani 21 in Milano

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla 'SAGIM sas' che ha fornito le informazione che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 27,50/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo 2019-20: circa € 800 comprensive di spese generali e acqua (5 persone)

Spese condominiali non pagate relative a tutti i condomini (sono presenti due scale che servono gli appartamenti e le attività commerciali al piano terra per complessive 33 unità) l'esercizio 2018-19 si è chiuso con un saldo negativo di circa € 32.000 (come dedotto dal riparto a preventivo per l'esercizio 2019-20). L'unica situazione moratoria superiore ai 2000 euro è quella per cui causa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano spese straordinarie deliberate

Cause in corso: una per recupero crediti

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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 insolute 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata a mezzo pec richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 06/09/2020 protocollata con P.G. 472875 del 20/11/2020 per gli atti di fabbrica e per le modifiche interne nel decennio 1998-2008. In data 20/11 è stata acquisita copia dei Nulla Osta ad abitare (licenza di occupazione) e a costruire, i documenti però sono privi degli elaborati grafici.

In data 19/02/2021 dall'Area Sportello Unico per l'Edilizia è stata trasmessa comunicazione di 'nulla figura' relativa alle opere interne, mentre per gli atti di fabbrica è stato inviato un 'invito alla visita' in data 14/06, effettuato l'accesso al portale è stato prenotato il primo appuntamento utile per la visione della pratica per il giorno 27/08/2021.

Si procede quindi all'aggiornamento dell'elaborato di stima per la parte relativa alla regolarità edilizia e conseguentemente per il calcolo del prezzo a base d'asta

7.1. Pratiche edilizie :

- nulla osta per opere edilizie in data 16/08/1929 atti 106633, per fabbricato ad uso abitazione
- nulla osta per opere edilizie in data 03/01/1930 atti 190519, per sopralzo fabbricato ad uso abitazione
- licenza di occupazione dei locali in data 07/03/1933 atti 99545/17102/1932, licenza n. 215

7.2. Conformità edilizia:

Non risultano depositati atti successivi a quelli di fabbrica. Dal confronto tra gli elaborati grafici planimetrici in atti e quanto in fatto si rileva una differente distribuzione interna

Andrà quindi presentata una pratica edilizia in sanatoria

Costi: € 1000 per sanzione + approssimativamente € 1200 per l'incarico ad un tecnico per la presentazione di una pratica di 'CILA in sanatoria'

7.3. Conformità catastale

Dal confronto tra la scheda catastale depositata e quanto in fatto, l'unità immobiliare risulta conforme.

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 dalla 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.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	52,0	100%	52,0
soffitta	mq.	4,5	25%	1,1
		56,5		53
		mq. lordi		mq. commerciali

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, 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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per riparametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione. Un'altra indagine è stata condotta sulle proposte di vendita attualmente pubblicizzate per appartamenti posti nel intorno urbano.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: D18

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1.650 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e aprile 2021. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destina-

zione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Tra dicembre 2019 e aprile 2021 sono state rilevate 35 compravendite, tra queste si segnalano in particolare le seguenti per immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (cat A4 - 2/3 vani - valore inferiore ai 130.000 euro) e distanti non più di 100 m:

- A) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 60.000,00 euro
 Immobile: residenza A4 - 3 vani quota trasferita 100% dicembre 2019
- B) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 64.000,00 euro
 Immobile: residenza A4 - 2,5 vani quota trasferita 100% aprile 2020

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI (Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezziari)	20,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo - Realizzato da oltre 30 anni	-25,00
Tipologia immobile - economico	-20,00
Ascensore - Assente	-20,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	-12,00
	-57,00 43%

<i>€/mq valutazione massima OMI per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione</i>	<i>Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione</i>
€ 3.900,00	€ 1.677,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Bilocale residenziale	A4	53,0	€ 1.677,00	€ 88.881,00

€ 88.881

Per verifica, si confronta la valutazione ottenuta con i valori delle vendite più sopra rilevati e, tenuto conto della consistenza maggiore dell'immobile oggetto di perizia, la si ritiene congrua.

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 perito

• VALORE LOTTO 001	€ 88.881,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.444,05
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.200,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 1.600,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 80.636,95
arrotondato	€ 81.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 66.000,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- Non risulta trascritta la dichiarazione di successione in morte di MANZELLI Cecilia nata a SECUGNAGO (LO) il 28/12/1900 e deceduta in data 04/02/1990, a favore di MOLINARI Dina (successivamente Molinari Dina vende al debitore esecutato). Nell'atto di compravendita si legge che la dichiarazione di successione è stata presentata in data 29/05/1990 n. 4639 all'Uff. Successioni Milano. E' invece trascritta l'accettazione tacita di eredità.

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Certificato di residenza
- 10) Valutazioni OMI

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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 li: 30/08/2021

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco