

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 910/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano piazzale Selinunte 6



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano piazzale Selinunte n. 6

Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **337**, particella **72**, subalterno **60**

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da Sig. _____ (titolare del contratto di locazione) con la moglie _____, i figli _____ e _____ oltre che al Sig. _____ presentatosi quale zio.

Contratti di locazione in essere

Contratto con scadenza il 15.05.21 con rinnovo tacito fino al 15.05.22.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 90.450,82

da occupati: non ricorre il caso



Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 1500 mt dalle linee 49, 90/91 e M1 Lotto.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso immobiliare a cui afferisce l'immobile pignorato, è costituito da più stecche e relativi corpi scala con accesso pedonale da piazzale Selinunte. La palazzina di nostro interesse è costituita da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine.

- accesso da strada: cancello in metallo con imbragatura per mantenerlo sempre aperto anche di notte;
- facciate: ad intonaco;
- accesso alla scala: portoncino in alluminio e vetro;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di graniglia;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: presente l'intera giornata da lunedì a venerdì;
- pavimentazione parti comuni esterne: autobloccanti e terreno a giardino;
- locali immondizia: igienicamente non conformi;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: pessimo.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano piazzale Selinunte n. 6, consistente in appartamento posto al terzo piano, composto da corridoio di distribuzione a bagno, cucina e soggiorno da cui si accede a una camera da letto; cantina di pertinenza al piano cantinato.

Lo stato del complesso residenziale, della palazzina ove è ubicato il subalterno oggetto di procedura esecutiva nonché le parti comuni esterne ed interne versano in uno stato di degrado dovuto a una trascurata manutenzione e agli atti di vandalismo effettuati dagli stessi residenti per lo più affittuari.

Gli interni del bene oggetto di pignoramento oltre che a presentarsi in uno stato di disordine e sporcizia necessiteranno di importanti interventi di ristrutturazione con sostituzione dei serramenti, degli impianti, dei sanitari e dei rivestimenti.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord-ovest/ sud-est;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: 2 in pvc con doppio vetro e 2 in legno con vetro semplice, quest'ultimi in pessime condizioni, presenza di zanzariere di cui solo una integra;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porte interne: presenti solo quella del bagno e della camera da letto tipo a battente in legno in pessime condizioni;
- pareti: tinteggiate e in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente ma non funzionante;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas Vaillant installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia con attacco per lavatrice ubicata in balcone;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,90 circa;



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano, n. 6, consistente in appartamento posto al piano terzo, composto da soggiorno, cucina, una camera da letto e un bagno oltre che cantina di pertinenza al piano cantinato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di ,
 nata a c.f.:

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1)

Intestato a: , proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **337**, particella **72**, subalterno **60**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 2; consistenza 4 vani; sup. catastale 59 mq; rendita € 289,22

indirizzo: Comune di Milano, piazzale Selinunte n. 6 piano 3-S1, scala F;

dati derivanti da:

- variazione nel classamento del giorno 27.01.2018 protocollo n. MI0033334 in atti dal giorno 27.01.2018 (n. 8319.1/2018).
- diversa distribuzione degli spazi interni del giorno 26.01.2017 protocollo n. MI0036973 in atti dal giorno 26.01.2017 (n. 1247.1/2017).
- variazione del giorno 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione del giorno 05.12.2000 protocollo n. 239333 in atti dal giorno 05.12.2000. Rettifica del piano (n. 68616.1/2000).
- variazione del giorno 01.01.1992. Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del giorno 30.06.1987.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: cortile, vano scala, altra unità immobiliare, cortile di piazzale Selinunte 4, altra unità immobiliare altra unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni;

della cantina: cortile, altra cantina di terzi, corridoio comune d'accesso, vano scala comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani

Tipologia prevalente: abitazioni civili



- condizioni generali: cattive.

Cantina

- porta d'accesso: in legno con chiusura per mezzo di lucchetto;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in cemento;
- plafone: in mattoni a vista;
- presenti due piccole bocche di lupo;
- punto luce: presente solo nel corridoio comune;
- si segnala il passaggio di impianti a soffitto e lungo le pareti sia orizzontalmente che verticalmente.

2.4. Certificazioni energetiche (all. 3)

L'attestato di certificazione energetica (ACE) relativo all'unità abitativa in oggetto codice identificativo 15146-007391/13 è stato registrato il 13 marzo 2013 e scadrà il 13 marzo 2023. Se ne allega copia anche se è probabile che la vendita avverrà successivamente alla data in cui l'ACE potrà essere ancora valido e in tal caso vige comunque il fatto che per le procedure esecutive non è più obbligatorio.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 02.03.2022.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dal sig. _____ e la sua famiglia quali inquilini, che si sono dimostrati collaborativi. Il sig. _____ ha dichiarato di occupare i beni con la moglie, due figli e un ulteriore parente.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Risulta un contratto di locazione registrato a Magenta con scadenza in data 15.05.2022 per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa l'esecutata come da documento allegato (all. 4).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 18.09.2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 5) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (all. 6,7) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di _____ nata a _____, c.f. _____, in forza di acquisto in autentica del Notaio Sergio Ciancimino di Milano (all. 5) in data 06.04.2017 n. 23958/8493 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 21.04.2017 ai nn. 19449/28360 a carico di _____, nato nelle _____ il _____ c.f. _____ e _____, nata nelle _____ il _____ c.f. _____



4.2. Precedenti proprietà

Proprietà per **1/2** in regime di comunione legale dei beni ai signori

sopra generalizzati in forza di acquisto in autentica del Notaio Maurizio Silocchi di Milano in data 29.01.2001 n. 205903 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano l'09.02.2001 ai nn. 6947/5061 a carico di _____ nata a _____ il _____ c.f. _____

_____, nata a _____ il _____ c.f. _____

_____, nata a _____ il _____ c.f. _____

_____, nata a _____ il _____ c.f. _____

Proprietà per **1/12** di _____ e _____ sopra generalizzate e per **1/6** di _____ e _____, come sopra generalizzati per successione in morte di _____ nata a _____ il _____ c.f. _____ deceduta il _____ registrata il 10.04.2002 al N. di Repertorio 884/2000 Notaio Ufficio del Registro, trascritta il 14.04.2003 ai NN. 36710/25442 devoluta per legge.

Accettazione tacita di eredità da parte degli eredi _____, _____, _____ trascritta il 16.03.2001 ai NN. 14475/10393 in morte di _____ come sopra generalizzati, nascente da atto Notaio Nicola La Monica Coadiutore del Dr. Maurizio Siloc, sede Milano del 20.01.2001.

Quadro a rinuncia di eredità da parte del figlio _____, N. Rep. 217257/49958 del 15.03.2000 Milano Notaio Pietro Sormani.

Proprietà per **1/2** di _____ e _____ sopra generalizzati in forza di atto d'acquisto del Notaio Zagara del 16.09.1986 N. Rep. 116738 registrato a Milano il 26.09.1986 n. 17419 (n.132898/1986).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna.
- **Misure Penali**
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna.

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

- **iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta il 21.04.2017 ai nn. 4793/28361 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Sergio Ciancimino in data 06.04.2017. rep. 23959/8494 a favore di Banca Popolare di Milano s.p.a. con sede in Milano c.f. 00103200762 contro _____ . Importo ipoteca € 148.800,00 di cui € 99.200,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni.
Grava su Milano, foglio 337, particella 72 sub. 60.



- **Pignoramenti**
Pignoramento del 20.07.2021 rep. 11645 trascritto il 09.09.2021 ai nn. 70739/49410 contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banco BPM s.p.a. con sede in Milano c.f. 09722490969.
- **Altre trascrizioni**
Nessuna.
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. 6,7**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dall'Aler con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 8**).

Non è mai stato costituito Condominio perché l'intero complesso è gestito direttamente da Aler. Non vi è copia di Regolamento di Condominio.

La distribuzione delle spese non avviene per millesimi, che non sono riportati né nell'atto di provenienza né nel riparto delle spese, ma l'importo viene stabilito considerando la superficie di mq 45,92.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile previste per il 2022: € 1.602,12.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.166,68.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuno dichiarato.

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

Il condominio dispone di uno spazio a verde nel cortile con aiuole e alberi d'alto fusto. In tali spazi è severamente vietato introdurre autoveicoli o motocicli.

I locali immondizia sono ubicati anch'essi nel cortile di fronte agli accessi delle varie scale e versano tutti in pessime condizioni dovute all'incuranza degli inquilini di accatastare masserizie di ogni genere anche fuori dagli spazi dedicati.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No per la presenza di sole scale per accedere agli alloggi.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 9):

- Richiesta di Licenza del 13/11/1940 atti n. 273559/28517
- Licenza Edilizia del 11/03/1941 atti n.29029/6128
- Collaudo Opere in conglomerato cementizio del 05/11/1943 atti n. 125511/22742
- Licenza di Occupazione n. 357 del 21/03/1952, atti n. 120024/16957/1947
- SCIA n. 9288/2017 Rimozione porta e battente tra locale soggiorno e locale cucina

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme ai titoli edilizi reperiti. Gli abusi consistono nell'aver chiuso il balcone che si affaccia sul cortile interno utilizzato quale veranda. Tale abuso non può essere sanabile e risulta necessario effettuare la rimessa in pristino demolendo gli infissi. Costi stimati: per demolizione, trasporto e smaltimento presso le PP.DD. circa € 2.000,00.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 27.01.2017. La difformità consiste nell'aver chiuso il balcone attraverso una serie di infissi. Costi stimati: già espressi nel precedente capitolo.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	58,0	100%	58,0
balcone	mq.	4,0	30%	1,2
cantina	mq.	7,0	25%	1,8
		69,0		61,0
		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 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.



Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2021 – zona D24 – Periferica/Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani
quotazioni di abitazioni di tipo economico normale da € 1.600,00/mq. a € 2.000,00/mq.
- TeMA MILANO
Periodo: 2° semestre 2021
Zona: Selinunte, Rembrandt
quotazioni di abitazioni vecchie di tipo economico normale da € 1.550,00/mq. a € 2.200,00/mq.
- Immobile analogo venduto all'asta: richiesto € 100.000,00 venduto a € 75.000,00.

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	61,0	€ 1.650,00	€ 100.650,00
				€ 100.650,00

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 perito, oltre alle riduzioni per spese tecniche e spese insolite

• Valore (appartamento + cantina di pertinenza)	€ 100.650,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.032,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica tramite ripristino a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
• spese insolite nel biennio	-€ 3.166,68
	€ 90.450,82

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 90.450,82

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ad eccezione dell'abuso da regolarizzare da parte dell'acquirente nei tempi concessi dalla legge, non si riscontrano altre criticità degne di nota.

Il sottoscritto Arch. Manuela Perugia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al custode a mezzo PEC e all'esecutato via mail.



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 26.05.2022.

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- all. 1.** visura storica e planimetria catastale
- all. 2.** rilievo fotografico
- all. 3.** contratto di locazione
- all. 4.** ape
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 7.** ispezione ipotecaria per nominativo esecutato
- all. 8.** esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 9.** titoli edilizi
- all. 10.** attestazione avvenuto inoltro relazione estimativa a precedente, esecutata e custode

