

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 832/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)-

Viale Mar Jonio 9 – scala D



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano (MI) viale Mar Jonio 9

Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 301, particella 22, subalterno 93,

Stato occupativo

Corpo A:

A seguito sopralluogo effettuato in data 21/02/2022 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. [REDACTED], si è rilevato che l'unità immobiliare è occupata dal Sigg. [REDACTED] e dalla sua famiglia, che occupa i locali con regolare contratto di locazione.

Contratti di locazione in essere

In data 23/05/2019 è stato stipulato un contratto di locazione tra il Sig. [REDACTED] (locatore) e il Sig. [REDACTED] (conduttore).

La locazione ha durata di quattro anni dal 23/05/2019 al 22/05/2023, con rinnovo tacito, per un importo annuo di €. 7.200,00 da corrispondersi in 12 rate scadenti il giorno 16 di ogni mese.

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 6 in data 24/05/2019 al n. 6222 serie 3T. (vedi ALL. 6)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€. 126.500,00 (centoventiseimilacinquecento,00)**

da occupato: **€. 114.000,00 (centoquattordicimila,00)**

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano viale Mar Jonio 9, appartamento posto al piano quinto composto da tre locali oltre a servizio e zona cottura separata e da piccolo balconcino.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale solaio a piano sesto.

La sottoscritta segnala che non ha potuto accedere al locale solaio di pertinenza in quanto parte del piano solaio è stato oggetto di un incendio nel mese di maggio 2021 e ad oggi è interdetto l'accesso.

L'unità immobiliare ha affaccio sul cortile con accesso da Viale Mar Jonio e su Via Paravia.

Il condominio non è dotato di ascensori e di servizio di portineria.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di [REDACTED] nato in Egitto il 26/01/1980, C.F. [REDACTED] e di [REDACTED] nato in Algeria il 27/12/1978, C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(All. 2)

Intestati:

[REDACTED] nato in Egitto il 26/01/1980, C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/2

[REDACTED] nato in Algeria il 27/12/1978, C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 301 particella 22 sub. 93**

dati classamento: **Zona censuaria 2 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 5 vani - Superficie catastale mq. 66 – Rendita Euro 426,08**

Indirizzo: Viale Mar Jonio 9 piano: 5-6

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 24/03/2006, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2006 Repertorio n. 21940 Rogante [REDACTED], Compravendita (n. 13994.1/2006)

1.4. Coerenze

Appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi e vano scala comune; cortile comune; proprietà di terzi; Via Paravia

Solaio da nord in senso orario: solaio di proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Viale Mar Jonio, dove è ubicata l'unità immobiliare è sita nel quartiere di edilizia popolare di San Siro, zona periferica ad ovest della città di Milano.

La zona da un punto di vista urbanistico si presenta con un tessuto ad impianto aperto con prevalenza di edilizia residenziale popolare, costituita da fabbricati pluripiano.

Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice zona: D24

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

L'immobile è ben servito anche dal punto di vista dei trasporti. A circa 400 metri di distanza si trova la fermata Segesta della Metropolitana M5 e nelle vicinanze si fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito nella metà degli anni Trenta è un condominio di sei piani fuori terra oltre al piano interrato.

Il complesso edilizio è costituito da più corpi di fabbrica con cortile chiuso e piantumato. L'unità immobiliare, oggetto di procedura, è posta nell'edificio con accesso dal cortile e identificato dalla scala D.

L'edificio non è dotato di servizio di portineria e di ascensore.

Il fabbricato complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione scadenti sia nelle parti esterne che interne.

La facciata su Viale Mar Jonio è rivestita in parte in mattoni e in parte in intonaco in sufficiente stato conservativo, mentre le facciate su cortile e su Via Paravia sono scrostate in più punti. I balconi, presenti solo sulle facciate su cortile e sulla via Paravia, hanno parapetti in muratura molto ammalorati.

- struttura: pareti portanti in mattoni pieni e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco e in mattoni in stato di conservazione scadente
- copertura: a doppia falda
- accesso allo stabile: portone carraio a due battenti in ferro;
- scala interna: in muratura con rivestimento gradini in pietra e parapetto
- in ferro verniciato
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'appartamento è posto al piano quinto del fabbricato con accesso dalla scala D, alla quale si accede dal cortile.

L'appartamento è composto da piccolo ingresso sul quale si affacciano il cucinino e il bagno. Dall'ingresso si entra nel locale soggiorno con balcone che si affaccia sulla Via Paravia e alle due camere da letto

Per una maggiore identificazione dello stato attuale viene allegata una pianta del rilievo effettuato. (vedi All. 3)

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** doppia;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino a circa h. 2 metri
- **pavimenti:** in piastrelle di ceramica in sufficiente stato di conservazione;
Bagno: pavimento e rivestimento in ceramica in sufficiente stato di conservazione
Cucina: pavimento e rivestimento in ceramica in sufficiente stato di conservazione
- **infissi esterni:** in alluminio con doppio vetro e protezioni esterne con tapparelle in plastica di colore marrone;
porta d'accesso: blindata a battente in legno;
- **porte interne:** in legno con apertura a battente;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** centralizzato con radiatori in ghisa
- **acqua calda sanitaria:** caldaia a gas posta nel locale cucina;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, WC, bidet e vasca;
- **impianto di condizionamento:** presente nei tre locali;
- **altezza dei locali:** H. m. 3,00;

Le condizioni generali di manutenzione delle finiture dell'appartamento sono discrete.

2.4 Breve descrizione della zona

Viale Mar Jonio, dove è ubicata l'unità immobiliare è sita nel quartiere di edilizia popolare di San Siro, zona periferica ad ovest della città di Milano.

La zona da un punto di vista urbanistico si presenta con un tessuto ad impianto aperto con prevalenza di edilizia residenziale popolare, costituita da fabbricati pluripiano.

Sulla via, a doppio senso di marcia, si trovano spazi di parcheggio sufficienti.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare in oggetto.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dall'Amministratore dello stabile.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stata data risposta dall'amministratore in merito alla eventuale richiesta.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

A seguito sopralluogo effettuato in data 21/02/2022 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. [REDACTED], si è rilevato che l'unità immobiliare è occupata dal Sigg. [REDACTED] e dalla sua famiglia, che occupa i locali con regolare contratto di locazione.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In data 23/05/2019 è stato stipulato un contratto di locazione tra il Sig. [REDACTED] (locatore) e il Sig. [REDACTED] (conduttore).

La locazione ha durata di quattro anni dal 23/05/2019 al 22/05/2023, con rinnovo tacito, per un importo annuo di €. 7.200,00 da corrispondersi in 12 rate scadenti il giorno 16 di ogni mese.

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 6 in data 24/05/2019 al n. 6222 serie 3T. (vedi ALL. 6)

4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] nato in Egitto il 26/01/1980, C.F. [REDACTED] 6W – piena proprietà per 1/2

[REDACTED] nato in Algeria il 27/12/1978, C.F. [REDACTED] – piena proprietà per 1/2

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] di Milano del 24/03/2006 repertorio n. 21940/10909, trascritto a Milano 1 il 30/03/2006 ai nn. 13994/25192.

Gli stessi hanno acquistato da [REDACTED] l'appartamento sito a Milano in Viale Mar Jonio 9, P. 5-6.

dal **30/03/2006** ad **oggi**

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

[REDACTED] nato a Milano il 12/09/1955, C.F. [REDACTED] – piena proprietà per la quota di 1/2

[REDACTED] nata a Milano il 23/04/1954, C.F. [REDACTED] - piena proprietà per la quota di 1/2

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] di Cinisello Balsamo (MI) del 23/02/2001 repertorio n. 1497/686, trascritto a Milano 1 il 12/03/2001 ai nn. 9710/13380.

Gli stessi hanno acquistato da [REDACTED] l'appartamento sito a Milano in Viale Mar Jonio 9, P. 5-6.

dal **12/03/2001** al **24/03/2006**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dai certificati ipotecari alla data del 10/08/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 21/02/2022 si evince:

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

NESSUNA

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

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **30/03/2006** ai nn. **25193/5265** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED] in data 24/03/2006 rep. n. 21941/10910 a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Verona , c.f. 03231270236 contro [REDACTED]

Importo ipoteca €. 340.000,00 di cui €. 170.000,00 di capitale

durata del vincolo: 30 anni

Grava sull'unità immobiliare site a Milano in Viale Mar Jonio 9, P.5-6. censita al foglio 301, particella 22, sub 93.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il **04/08/2021** ai nn. **66528/46629** nascente da verbale di pignoramento immobili del 12/07/2021 rep. 309376 emesso da Uff. Giudiziario del Tribunale di Monza contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 049383202668

Grava sull'unità immobiliare site a Milano in Viale Mar Jonio 9, P.5-6. censita al foglio 301, particella 22, sub 93.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da A.L.E.R. (Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano) con

sede in Milano in Viale Romagna 26 – protogen@aler.mi.it

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail e non è stata data risposta scritta, ma solo telefonica, dopo innumerevoli solleciti.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non è stato indicato da A.L.E.R.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa **€. 1.730,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa **€. 3.460,00.**

Eventuali spese straordinarie già deliberate: Non indicate dall'Amministratore

Il saldo totale delle spese insolute alla data del 28/02/2022 ammonta a circa **€. 31.530,00**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

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

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata **prima del 1° settembre 1967.**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile** (Art. 21) – **Nuclei storici esterni** Art. 15.6) .

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale e all'ultima pratica edilizia.

L'unità immobiliare è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 30/03/2001 prot. n. 1274.117/2001** presentata per ampliamento bagno

7.2 Certificato di agibilità:

La sottoscritta ha fatto richiesta al Servizio Agibilità Online del Comune di Milano, ma nessun documento digitale è presente nell'Archivio informatico.

7.3 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** all'ultima pratica edilizia, depositata al Consiglio di Zona 7, il 30/03/2001.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 21/03/2006 con protocollo n. MI0180115.

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 dallo/a 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:

Si segnala che la superficie del locale solaio è stata desunta solo dalla misurazione di quanto rilevato nella planimetria catastale.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	70,0	100%	70,0
balcone	mq.	2,8	25%	0,7
solaio	mq.	6,6	25%	1,7
		79,4		72,4
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondati a mq. 72,00

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 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) – 1° semestre 2021 – Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice zona: D24 - Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **1.600** euro/mq. a **2.000** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Settore Ovest – SELINUNTE/REMBRANT

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare - prezzo min. **1.600** / prezzo max. **2.300** (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE di Milano

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **1.400** euro/mq. a **1.700** euro/mq.

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A4	72,0	€ 1.900,00	€ 136.800,00
				€ 136.800,00

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.

• VALORE LOTTO 001	€ 136.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.840,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 3.460,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 126.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 113.850,00
arrotondato	€ 114.000,00

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 forfetario 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

L'Agenzia delle Entrate per le unità immobiliari della zona da valori di locazione medi di € 5,85/mq. per mese.

Mq. 72 x € 5,85 = € 421,20 < di € 600,00 mensili pattuiti nel contratto

Si dichiara pertanto la congruità del canone di locazione.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

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

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: 28/02/2022

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Contratto di locazione
- 7) Copia DIA del 2001