

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1279_2021

Giudice delle Esecuzioni: **Roberto Angelini**

PROCEDURA PROMOSSA DA: *DATO OSCURATO*

CREDITORE: *DATO OSCURATO*

DEBITORI: *DATO OSCURATO*, *DATO OSCURATO*

RELAZIONE DI STIMA

del 27/10/2022

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano, piazzale Selinunte n. 3



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

ELENA CAO

CF:CAOLNE63D53F205H

con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53

telefono: 3384371237

email: elenacao@libero.it

PEC: cao.17984@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) piazzale Selinunte 3

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 337, particella 51, subalterno 107

Stato occupativo

Corpo A

Al sopralluogo: libero (occupato dalla proprietà)

Contratti di locazione in essere

Corpo A

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota

Corpo A

DATO OSCURATO, proprietà per la quota di ½

DATO OSCURATO, proprietà per la quota di ½

Comproprietari

Corpo A

Nessuno

Conformità

Corpo A

Appartamento:	Edilizia	non conforme
	Catastale	non conforme
Cantina:	Edilizia	conforme
	Catastale	non attestabile

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 68.000,00

da occupato: € 54.000,00 (non ricorre il caso)

Criticità da segnalare

- Difformità edilizia e catastale appartamento: conformità ripristinabile con opere e con pratica edilizia in sanatoria
In merito all'Esame di impatto paesistico necessario per regolarizzare le difformità della facciata, ritenendo plausibile che queste siano intervenute in sede di costruzione e insistendo le stesse su parti comuni, non si espongono i relativi costi ritenendoli in capo al condominio.
- Conformità catastale cantina: non attestabile
- Vano cantina: si evidenzia una difformità relativamente alla presenza del vano cantina tra l'Atto di provenienza, il Pignoramento e relativa Nota di trascrizione, la documentazione catastale (Planimetria e Visura) che rispettivamente insistono su bene identificato come:

- nell'atto di provenienza Notaio Orsola Forino Rep. 4174/2582 del 8 aprile 2005, trascritto a Milano 1 in data 19/04/2005 ai nn. 26291/14839: "Porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Milano, piazzale Selinunte n. 3, e precisamente: appartamento al piano primo della scala H composto da due locali oltre servizi con annesso vano di cantina al piano cantinato" (all. 1279_2021_Atto di provenienza)
- nell'Atto di Pignoramento del 12/10/2021: "immobile sito in Comune di Milano, piazzale Selinunte 3, Foglio 337, Cat. A4, zona cens. 2, piano 1, vani 4,5" (all. 1279_2021_Atto di pignoramento)
- nella Nota di trascrizione del pignoramento nn. 95163/66190 del 02/12/2021: "Unità negoziale n. 1 Immobile in Comune di Milano, Foglio 337, Particella 51, Subalterno 107, Abitazione di tipo popolare , piazzale Selinunte 3, piano 1 (all. 1279_2021_Nota trascrizione pignoramento)
- nella Visura catastale storica per immobile: Dati identificativi unità immobiliare in Piazzale Selinunte n. 3 Piano 1 (all. 1279_2021_Visura storica catastale e Planimetria catastale)

Si evidenzia che la sottoscritta ha proceduto:

- alla verifica di tutti i passaggi di proprietà antecedenti alla provenienza, visionati in data 06.10.2022 presso la Conservatoria di Milano-Agenzia delle Entrate, da cui emerge l'esistenza del vano cantina identificato al piano cantinato alle medesime coerenze, e in particolare:
 - Rogito Notaio Bossi Roberto del 12/07/1999, Rep. 163918/11938
 - Rogito Notaio Enrico Mezzanotte del 28/04/1981, Rep. 55210
 - Rogito Notaio Federico Mezzanotte del 28/09/1981, Rep. 55210
 - Contratto di cessione in proprietà di alloggio del 26/11/1974 Notaio Antonio Zagara in Milano, Rep. 29611, trascritto il 17.12.1974 ai nn. 26516/22743
- a un confronto con ALER che, eseguite le opportune indagini a riguardo e relativamente alle indicazioni riportate in un precedente rogito comprensivo di estratto planimetrico, "suppone per esclusione" di identificare la cantina di pertinenza al piano seminterrato, accessibile da scala B, come da planimetria allegata, affermando di non avere "trovato in loco nessun riferimento numerico direttamente riconducibile all'appartamento che possa confermare quanto richiesto" (all. 1279_2021_Comunicazione ALER identificazione vano cantina)

Si evidenzia che la presente relazione di stima viene redatta considerando la presenza del vano cantina secondo l'identificazione di ALER.

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) piazzale Selinunte n. 3 appartamento posto al piano primo, composto da due locali oltre servizi, con annesso vano cantinato al piano cantinato.

L'edificio in cui si trova l'appartamento è composto da sei piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato. È servito da sei scale interne. L'immobile è accessibile attraverso un portone pedonale posto al piano stradale attraverso cortile interno a verde.



Inquadramento territoriale

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*, e sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*.

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Intestati: *DATO OSCURATO* CF *DATO OSCURATO* proprietà $\frac{1}{2}$, *DATO OSCURATO* CF

DATO OSCURATO proprietà ½

dati identificativi: fg. 337 part. 51 sub. 107

dati classamento: Categoria A4 - Classe 3 - Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale Totale 49 mq, Totale escluse aree scoperte 49 mq

Indirizzo: piazzale Selinunte n. 3 piano 1_S1*

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

* la planimetria catastale e la visura storica catastale non riportano il vano cantina

1.4.Coerenze

Dell'appartamento da Nord in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, il piazzale Selinunte, altro appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune, cortile comune

Del vano di cantina (come da identificazione ALER): cantina di proprietà di terzi, corridoio, altra cantina di proprietà di terzi, muro perimetrale

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

Nessuna

Si veda al punto 11 della presente relazione criticità relativa al vano cantina.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Accesso all'immobile su piazzale Selinunte 3

Servizi offerti dalla zona entro 500 mt: Supermercati – Bar – Ristoranti – Farmacia – Banche – Centro Commerciale Milano Portello – Asilo – Scuole elementari – Palestra – poliambulatorio – Scuola elementare – Scuola primaria

entro 1 km: Auxologico San Luca – San Siro Ippodromo – San Siro Stadio

entro 2 km: Ospedale San Carlo Borromeo – Piscina – Fiera Milano – City Life

entro 5 km: centro di Milano – Parco delle Cave – MUDEC – Politecnico Campus Bovisa

Principali collegamenti pubblici entro 500 mt: - autobus linee 49, 98 - tram 10, 16 - Metropolitana MM1 Gambara e Segesta entro 700 mt – Stazione FS Porta Garibaldi (5 km) - Autostrada A4 e A50 distante 10 km – Aeroporto Linate distante 13 km

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra e un piano seminterrato

- struttura: struttura mista in ca + tamponamenti in forato;

- facciate: rivestite con intonaco tinteggiato; basamento intonaco frattazzato colore grigio
- solette: laterizio armato;
- cornici serramenti e davanzali: in pietra verso piazzale Selinunte;
- balconi: soletta in ca, parapetti in muratura e in ferro verniciato;
- copertura: a falde in tegole tipo marsigliesi;
- serramenti: vari;
- scuri: tapparelle colore verde su finestre, scuri su balconi;
- balconi: soletta in c.a., parapetti in ferro e vetro:
- androne: pavimento in ceramica, pareti intonaco tinteggiato;
- scala condominiale: in c.a., alzate e pedate tipo graniglia, pianerottoli in piastrelle in graniglia, parapetto in cemento, pareti a intonaco;
- parapetti ballatoi: cemento, corrimano in ferro verniciato;
- accesso da strada all'area condominiale: porta a doppio battente in ferro colore grigio;
- pavimentazione interna condominiale: cemento;
- zona a verde interna:
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse



Vista aerea area condominiale



Vista immobile su piazza Selinunte



Viste Prospetto su piazzale Selinunte 3 e ingresso carraio e pedonale



Vista androne verso cortile



Vista androne verso strada



Vista prospetto interno



Vista prospetto interno



Vista androne di ingresso



Vista vano scala



Vista prospetto interno



Vista prospetto interno



Vista vano scala A



Vista pianerottolo

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento al piano primo composto da 2 locali più servizi, e annesso vano cantina al piano interrato (si veda al p.to 11 della relazione criticità inerente il vano cantina)

Corpo A:

Appartamento: identificato in edificio A, scala H, n.132

Esposizione: doppio affaccio Est-Ovest

Porta ingresso: a battente anta unica blindata

Porte interne: a battente anta unica in legno, a soffietto in plastica in bagno

Serramenti: in alluminio doppio vetro

Oscuranti: tapparelle in plastica

Pavimento: piastrelle tipo graniglia, in ceramica in bagno e sul balcone

Pareti: intonaco tinteggiato

ceramica nei bagni h 2,00 mt, ceramica cucina h ca 1,50 mt

Soffitti: normalmente tinteggiati

Impianto termico: condominiale

Impianto ACS: caldaia a gas; impianto parzialmente fuori traccia

Termosifoni: ghisa

Impianto elettrico: sottotraccia, parzialmente fuori traccia

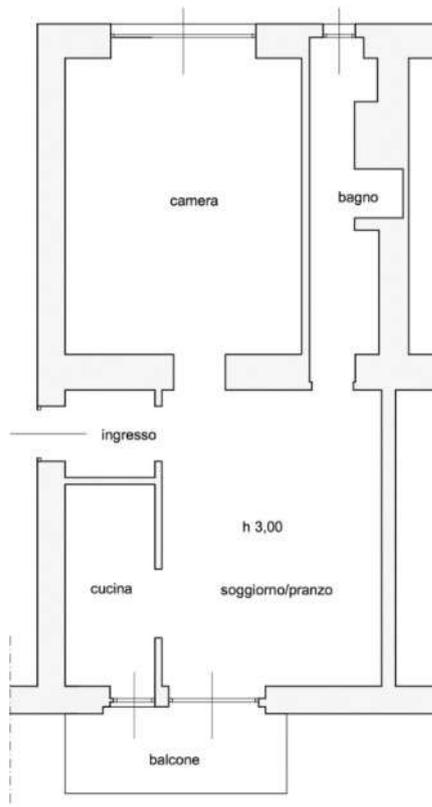
Impianto idrico: sottotraccia

Impianto citofonico: non funzionante

Altezza dei locali: mt 3,00

Condizioni generali del subalterno

molto scarso
molto scarso
molto scarso
molto scarso
mediocre
molto scarso
scrostamenti,
umidità, muffe
molto scarso
molto scarso
tracce umidità
non rilevabile
non rilevabile
scarso
non rilevabile
non rilevabile
molto scarso
molto scarse



PLANIMETRIA APPARTAMENTO



Vista pianerottolo



Vista ingresso



Vista dall'ingresso



Vista verso l'ingresso



Vista soggiorno verso balcone



Vista soggiorno verso camera



Vista soggiorno verso cucina



Vista soggiorno



Vista cucina



Vista cucina



Vista balcone su piazzale Selinunte



Vista balcone verso soggiorno



Viste camera



Vista bagno

Cantina: identificato in edificio A, scala B

Esposizione: affaccio Ovest

Porta ingresso: a battente anta unica in legno

Pareti: mattoni

Pavimento: cemento

Serramenti:

Soffitto: volta in cotto

Altezza dei locali: mt 2,50

Condizioni generali del subalterno

molto scarso

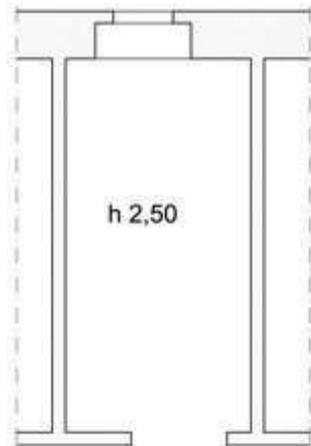
molto scarso

molto scarso

molto scarso

molto scarso

molto scarse



PLANIMETRIA CANTINA



Vista accesso cantina da cortile interno



Vista accesso da vano scala B



Vista scala accesso piano cantinato



Vista corridoio piano cantinato



Vista porta accesso cantina



Vista ingresso cantina



Vista da porta ingresso



Vista verso porta ingresso

2.3. Breve descrizione della zona

L'immobile è parte di un lotto a forma trapezoidale prospiciente piazzale Selinunte, in zona semi periferica. Il complesso è costituito da 7 edifici che definiscono uno spazio delimitato dalle strade via Morgantini, via privata Tracia e via Edoardo Zamagna. Il subalterno oggetto della procedura è sito nel corpo attestato sul piazzale, con affaccio posteriore su area condominiale interna parzialmente a verde.

È in un'area a prevalente destinazione residenziale, immediatamente adiacente al quartiere di San Siro; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale/terziaria. Il traffico nella zona è sostenuto ma scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.4. Certificazioni energetiche:

Alla data del 6 ottobre 2022 non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica registrato sul portale del Catasto Energetico di Regione Lombardia

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile, come da comunicazione del 05/08/2022 di ALER Milano

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/05/2022 alla presenza del proprietario *DATO OSCURATO* e del *DATO OSCURATO* nato in *DATO OSCURATO*, si è verificato che l'immobile è occupato dai suddetti signori, oltre alla moglie dell'esecutato e dai tre figli minori che il *DATO OSCURATO* dichiara essere al momento del sopralluogo in Egitto.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione registrati sull'immobile oggetto della procedura, come da comunicazione dell'UT Milano 5 del 25/07/2022

4. PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari**

DATO OSCURATO CF *DATO OSCURATO* proprietà dell'immobile per la quota di 1/2 e *DATO OSCURATO* CF *DATO OSCURATO* proprietà per la quota di 1/2 (dal 08/04/2005) in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Forino Orsola in Milano in data 08/04/2005 rep. nn. 4174/2582, trascritto a Milano 1 in data 19/04/2005 ai nn. 26291/14839 (all. 1279_2021_Atto di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

DATO OSCURATO CF *DATO OSCURATO* e *DATO OSCURATO* CF *DATO OSCURATO* (proprietari dal 12/05/1999 fino al 08/04/2005) per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Bossi Roberto in Milano in data 12/05/1999

rep n. 163918/11938, trascritto a Milano 1 in data 20/05/1999 ai nn. 25197/17013 (all. 1279_2021_Elenco sintetico formalità)

DATO OSCURATO, CF *DATO OSCURATO*, proprietà per 1/1 (dal 28/09/1981 fino al 12/05/1999), in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Mezzanotte Federico in Cernusco Lombardone (LC) in data 28/09/1981 rep. 55210 (All. 1279_2021_Certificazione notarile).

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (All. 1279_2021_Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (All. 1279_2021_Elenco sintetico formalità) alla data del 13/04/2022 si evince:

5.1. Vincoli e 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

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria: iscritta il 19/04/2005 ai nn. 26292/5896 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Forino Orsola rep. 4175/2538 del 08/04/2005 a favore di *DATO OSCURATO* con sede in *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO* a carico ai Signori *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*, titolare della quota di /2 di piena proprietà, e *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*, titolare della quota di /2 di piena proprietà
Importo ipoteca: € 290.000,00
Importo capitale: € 145.000,00
Ipoteca giudiziale:
Nessuna
Ipoteca legale: Nessuna
- **Pignoramenti**
Pignoramento del 12/10/2021 rep. 17235 Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Mi-

lano derivante da atto esecutivo o cautelare trascritto il 02/12/2021 ai nn. 95163/66190, in favore di *DATO OSCURATO* con sede in cf. *DATO OSCURATO*, a carico di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*, titolare della quota di ½ di piena proprietà, *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*, titolare della quota di ½ di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della valutazione di stima

Sezione D: si precisa che l'atto di precetto intimava il pagamento della somma di euro 108.759,70

- Altre trascrizioni
Nessuna
- Eventuali osservazioni
Si evidenzia che il pignoramento non menziona il vano cantina accessorio presente nell'atto di provenienza (vedi criticità al pto 11 della relazione)

6. CONDOMINIO

L'immobile è gestito dalla Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale - ALER Milano con sede in Milano (MI), Viale Romagna 26. Le informazioni che seguono sono state fornite dai diversi uffici competenti: Settore Rendicontazione Servizi, Direzione Generale Coordinamento Avvocatura, Direzione Tecnica-Sociale (all. 1279_2021_Comicazioni ALER)

Millesimi di proprietà dell'appartamento: non essendo costituito il condominio, la partecipazione alla ripartizione delle spese viene determinato sulla base della metratura dell'immobile che ALER quantifica in 37,65 mq

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate e derivano da comunicazioni ricevute in data 04.08.2022, 05.08.2022, 30.08.2022, 05.10.2022.

Si precisa inoltre che:

- negli oneri accessori non viene considerata la cantina che per la gestione ALER non partecipa alla ripartizione delle spese
- ALER, essendo ente gestore, determina in via preventiva le quote degli oneri accessori ed in mancanza di regime condominiale tali quote non sono supportate da verbali o approvate da delibere
- non vi è copia del Regolamento condominiale, per le regole di conduzione dell'immobile si rimanda al sito di Aler Milano <https://aler.mi.it/regolamento/>, inclusi facsimile del contratto di locazione con le relative pattuizioni, manuale d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e manuale per la ripartizione delle manutenzioni e degli oneri accessori.

Corpo A

Spese ordinarie annue di gestione appartamento	€ 750,00*
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento:	€ 2.052,37**
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	€ 1.275,87
Cause in corso (esclusa la presente):	non pervenute

Eventuali problematiche strutturali:	non note
--------------------------------------	----------

* derivanti da preventivo 2022 comprensivo di IVA e di:

- Teleriscaldamento € 572,02 (partecipa con mq. 37,65 su totali mq. della centrale 252.003,79)
- Servizi € 444,06 (partecipa con mq. 37,65 su totali 6.371,11 del fabbricato A e C)
- Manutenzione ordinaria € 136,15

** includono spese preventive (conguagli non ancora contabilizza) e insolute per la gestione 2021 pari a € 903,95 e spese preventive per la gestione 2022 pari a € 1.148,42

Si precisa che alla data del 31/08/2022 risultano non pagate quote di servizi, riscaldamento, amministrazione e manutenzione ordinaria per un totale complessivo di € 6.973,23

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

Non note, eccetto quelle eventualmente indicate nell'atto di provenienza. Si vedano inoltre sul sito di Aler Milano <https://aler.mi.it/regolamento/> facsimile del contratto di locazione con le relative pattuizioni, manuale d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e manuale per la ripartizione delle manutenzioni e degli oneri accessori.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

7. VERIFICA 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 (adottato, in forza di delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05.03.2019, approvato con delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14.10.2019) in:

- Nella Tavola R01 fattibilità e prescrizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche l'immobile ricade in classe II _Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44)
- Nella Tavola R02 Indicazioni urbanistiche l'immobile ricade in TUC – Tessuto urbano consolidato, Ambiti di rinnovamento urbano, ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile Art. 21, Rigenerazione – Nuclei storici esterni Art. 15.6
- Nella tavola PR_R03 del PGT_Indicazioni morfologiche l'immobile ricade in zona TUC Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2a)
ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile Titolo II Capo V – Tessuto urbano a impianto aperto Art. 21.3 – Insiemi urbani unitari Art. 21.6
- nella Tav. R06 del PGT Vincoli di tutela e salvaguardia l'immobile ricade in area priva di vincolo
- nella Tav. PR RA AII01 – Carta di sensibilità paesaggistica e dei luoghi l'immobile ricade in Ambito di prevalenza del paesaggio urbano_Giudizio sintetico prevalente (Art. 18.2) classe 3 Sensibilità paesaggistica media

Pratiche edilizie

Dalla documentazione acquisita presso l'archivio di via Gregorovius in data 20/04/2022 risulta autorizzata la costruzione di un edificio per case popolari ad uso abitazione (726 locali) in piazzale Selinunte – via Zamagna del 02/02/1939. L'immobile in cui è situato il bene oggetto della procedura è identificato nella Licenza Edilizia come corpo A del lotto B, ed è parte di un complesso definito "nuovo quartiere Gabriele D'Annunzio", costituito da 7 corpi di fabbrica. Il tutto licenziato con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia richiesta del 02 febbraio 1939– anno XVII per costruzione edifici per case popolari a uso abitazione 726 locali in piazzale Selinunte – via Zamagna da Istituto Fascista Case Popolari via San Paolo 12 in atti 20035/3171/1939

inclusa richiesta di integrazione per ricovero antiaereo del 01 aprile 1939, in atti 15138/1939

- Licenza Edilizia n. 5020 in atti 103128/18665/1939 rilasciata il 14 giugno 1939

Inclusi:

- Nota per le prescrizioni ricovero antiaereo che rimandano al progetto presentato in atti 18348_15138
- Descrizione delle opere per "progetto di costruzione ad uso abitazione tipo ultra popolare di n. 7 corpi di cui 4 a n. 4 piani, 2 a n. 5 piani e uno a n. 6 piani per un complessivo di 726 locali" del 25 gennaio 1939
- Richiesta proroga presentazione progetto ricovero antiaereo del 25 gennaio 1939
- Certificato di collaudo Lotto A, Fabbricati ABCDE del 13 gennaio 1941 in atti 736/507/1941
- Richiesta visita RUSTICO fabbricato A lotto B del 25 novembre 1940
- Richiesta visita CIVILE fabbricato A Lotto B 25 marzo 1940
- Richiesta visita di ABITABILITÀ fabbricato A Lotto B del 24 settembre 1941
- Relazione terza visita fabbricato A prospiciente piazzale Selinunte del 10 ottobre 1945 in atti 142699/25048/1945
- Richiesta rilascio Licenza di Occupazione anche in assenza di ricovero antiaereo del 17 ottobre 1946
- Licenza di Occupazione n. 201 rilasciata il 06 novembre 1946 in atti n. 149325/15718/1946 "senza pregiudizio di ogni eventuale obbligo che ancora vigesse nei riguardi della protezione antiaerea"

7.1. Conformità edilizia:

Conformità edilizia: Appartamento

Lo **stato di fatto** rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

NON CONFORME alle tavole grafiche allegate alla Licenza edilizia

Le difformità consistono in: traslazione del locale bagno dalla parete su vano scala alla parete attigua a subalterno confinante, inclusa diversa partizione finestre su fronte interno e diversa posizione ingresso (tali difformità si ritiene possano derivare da esecuzione in sede di costruzione, attenendo anche a parti comuni – pianerottolo e diversa sagoma di finestre in facciata -); accesso bagno da soggiorno; assenza antibagno; diverso spessore di parete di separazione soggiorno camera, oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

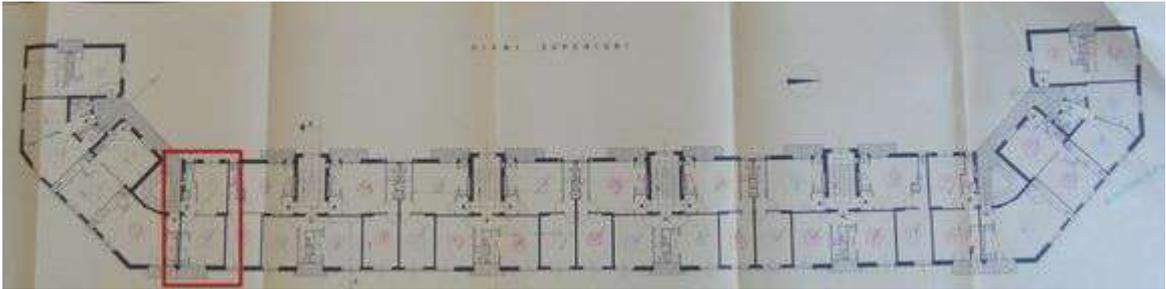
Le **difformità** sono regolarizzabili mediante:

opere consistenti in ripristino antibagno, in osservanza dell'art. 98 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano

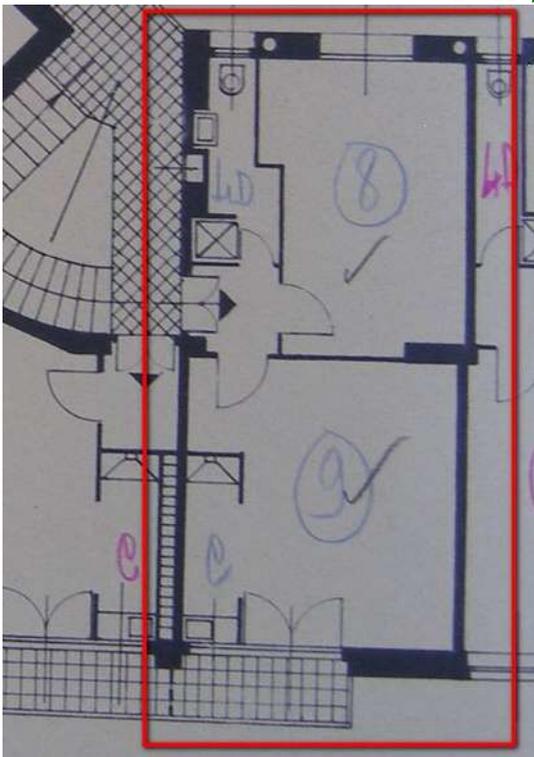
Costi di regolarizzazione opere compresi tra 2.000,00 e 4.000,00 €

Pratica edilizia a sanatoria SCIA Art. 22, inclusa relazione strutturale per interventi su pareti portanti. In merito all'Esame di impatto paesistico necessario per regolarizzare le difformità della facciata, e alle eventuali sanzioni e maggiori oneri che dovessero derivare da una valutazione di Agenzia delle Entrate, ritenendo plausibile che queste siano intervenute in sede di costruzione e insistendo le stesse su parti comuni, non si espongono i relativi costi ritenendoli in capo al condominio.

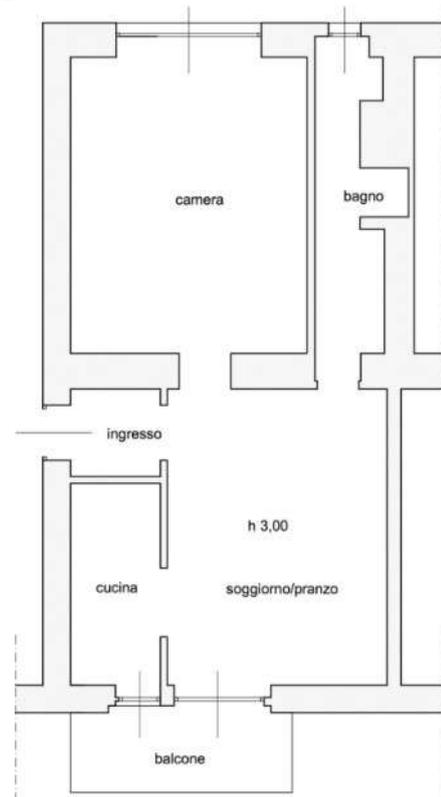
Costi di regolarizzazione opere 3.000,00 € oltre sanzione 1.000,00 €, salvo diversa determinazione uffici competenti.



PLANIMETRIA LICENZIATA APPARTAMENTO Concessione edilizia del 14.06.1939, atti 103128/18665/1939



Dettaglio planimetria appartamento Concessione edilizia del 14.06.1939, atti 103128/18665/1939



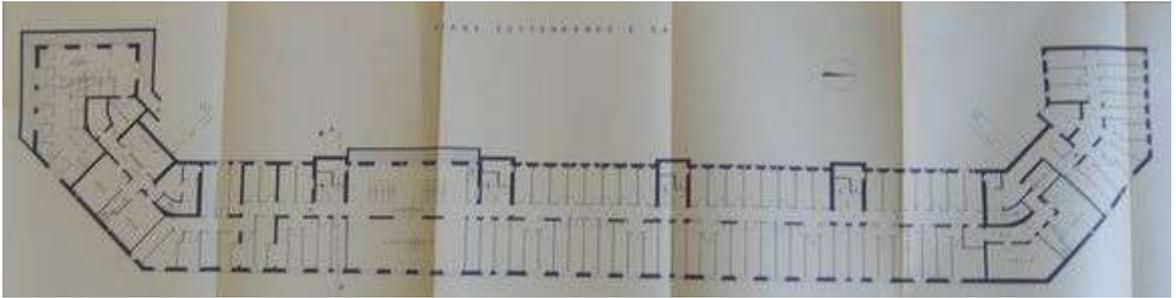
Planimetria stato di fatto appartamento

Conformità edilizia: Vano cantina

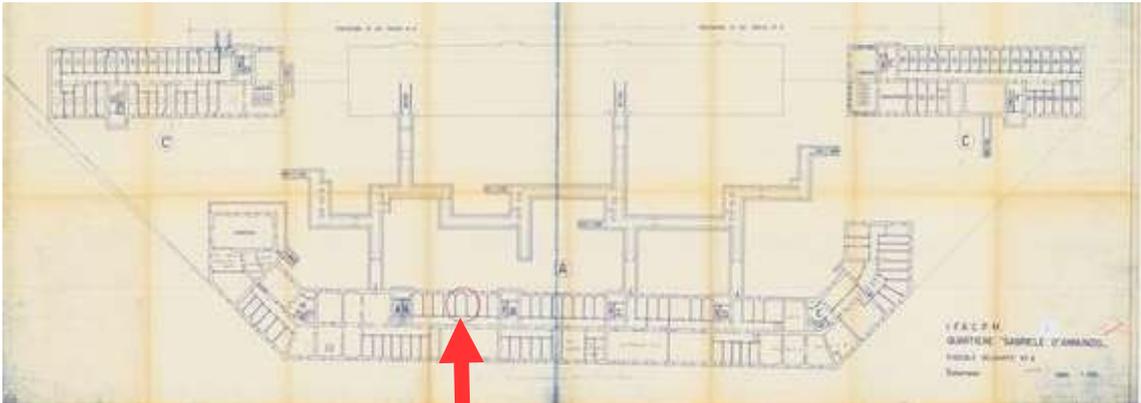
Si riportano le caratteristiche del vano cantina identificato da ALER (vedi criticità al p.to 11 della presente relazione), ritenuta coerente con la planimetria del vano cantina allegata al Contratto contratto di cessione in proprietà di alloggio del 26.11.1975, Notaio Antonio Zagara in Milano, trascritto il 17.12.1974 ai nn. 26516/22743 visionato in data 06.10.2022 presso la Conservatoria di Milano-Agenzia delle Entrate

Lo **stato di fatto** rilevato della cantina, alla data del sopralluogo, risulta:

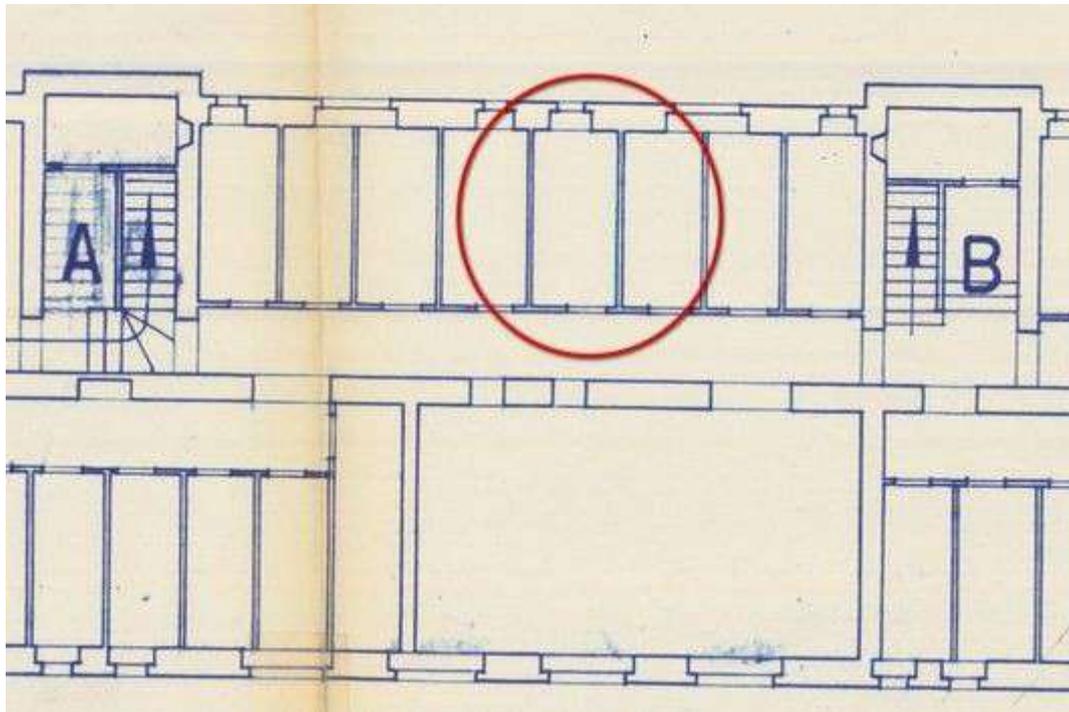
CONFORME alle tavole grafiche allegate alla Licenza edilizia



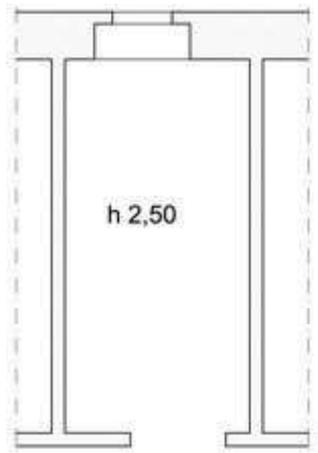
PLANIMETRIA LICENZIATA PIANO INTERRATO Concessione edilizia del 14.06.1939, atti 103128/18665/1939



Planimetria piano cantine acquisita da ALER



Dettaglio piano cantine acquisita da ALER



Planimetria stato di fatto cantina



Planimetria cantina allegata al contratto di cessione in proprietà di alloggio del 26.11.1975 Notaio Zagara

7.2. Conformità catastale

CORPO A

Appartamento

Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:
NON CONFORME alla planimetria catastale

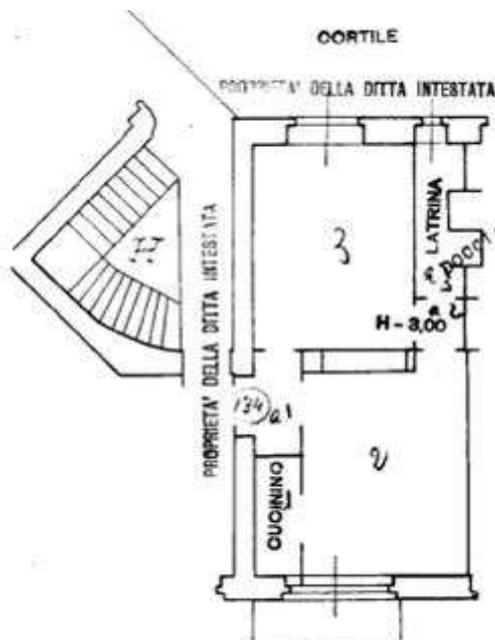
Le difformità consistono in: traslazione porta di accesso da soggiorno a camera, assenza accesso al bagno dalla camera, assenza antibagno, oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

A seguito del ripristino con opere dello stato autorizzato, permane la difformità inerente l'assenza dell'antibagno.

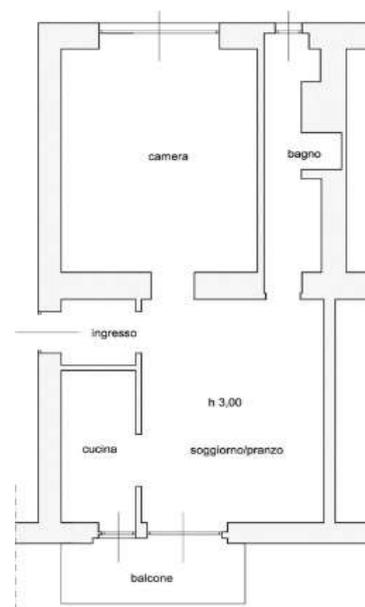
Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Variazione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 1.000,00



PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO



PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO

Cantina

Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

NON attestabile causa assenza cantina nella documentazione catastale. Si espongono in via cautelativa i costi per la redazione di nuova DOCFA

La conformità è regolarizzabile mediante: redazione nuova DOCFA

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: inclusi nella regolarizzazione catastale del subalterno, inclusi diritti.

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta allegata alla PE edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali 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	49,00	100%	49,00
Balcone	mq	3,70	25%	0,92
Vano cantina	mq	6,00	25%	1,50
		58,70 mq lordi		51,40 mq commerciali

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 107% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8. STIMA

8.1.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, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluoghi, effettuati in data 25/05/2022 e in data 18/10/2022

Corpo A - Appartamento

Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Ottobre 2022

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	euro/mq
Piazzale Selinunte 4 ristrutturato	Bilocale piano primo	55	169.000,00	152.100,00	2.765,00
Piazzale Selinunte 6 ristrutturato monoaffaccio	Bilocale piano terra	55	130.000,00	118.000,00	2.145,00
Piazzale Selinunte (da ristrutturare)	Bilocale piano secondo	58	94.000,00	84.600,00	1.460,00
Adiacenze Piazzale Selinunte (privato)	Bilocale	50	128.000,00	115.200,00	2.304,00
Via Tracia (da ristrutturare)	Bilocale piano terzo	55	110.000,00	99.000,00	1.800,00
via Giacinto Gigante	Bilocale piano terzo	57	120.000,00	108.000,00	1.895,00
via Paravia 84 (da ristrutturare)	Bilocale piano secondo	55	165.000,00	148.500,00	2.645,00
via Paravia 80 (ristrutturato monoaffaccio)	Bilocale piano quarto	55	180.000,00	162.000,00	2.945,00
via Filippo Abbiati 5 (ristrutturato)	Bilocale piano secondo	56	199.000,00	179.100,00	3.198,00
via Filippo Abbiati (ristrutturato)	Bilocale piano terzo	54	183.000,00	164.700,00	3.050,00
via Carlo Dolci 26 ristrutturato (monoaffaccio)	Bilocale piano primo	47	220.000,00	198.000,00	4.212,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

"Appartamenti" da €/mq 1.460,00 e €/mq 4.200,00

Fonti d'informazione**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Periodo: Il semestre 2021

Comune: Milano

Zona: D24/SEGESTA/ARETUSA/VESPRI SICILIANI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,20 / prezzo max. 7,20 (Euro/mq x mese)

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 1.900,00 / prezzo max. 2.300,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,70 / prezzo max. 7,90 (Euro/mq x mese)



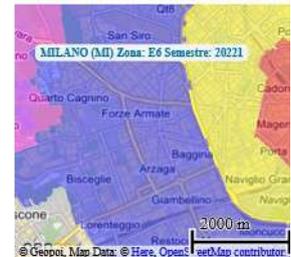
agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
 Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI
 Codice zona: D24
 Microzona: 46
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3200	5500	L	10,8	17	L
Abitazioni civili	Normale	2000	3100	L	7	10,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2400	3100	L	8	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2300	L	5,7	7,9	L
Box	Normale	1600	2500	L	6	9,2	L

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione O.M.I.

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

“Appartamento” compresi tra 1.460,00 e 4.500,00 euro/mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- livello di piano
- + orientamento
- + distribuzione interna
- molto scarso stato di manutenzione del subalterno

- scarso stato di manutenzione delle parti comuni
- medio stato di manutenzione del contesto
- unità non accessibile ai disabili
- + area a verde interna
- + buona disponibilità di servizi
- + buona disponibilità collegamenti
- difformità edilizia e catastale + opere
- non accessibile ai disabili

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Appartamento: 1.700,00 €/mq

8.2.Valutazione

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione con vano cantina	A4	51,40	€ 1.700,00	€ 87.380,00
		51,40	€ 1.700,00	€ 87.380,00

Valore complessivo Lotto 1 Appartamento: **€ 87.380,00**

8.3.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	€ 87.380,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 4.369,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative (vedi punto 7)	- € 8.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 3.328,24
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto arrotondato	€ 68.354,52 € 68.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore)	€ 54.683,62 arrotondato € 54.000,00
NB: 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	

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

- Difformità edilizia e catastale appartamento: conformità ripristinabile con opere e con pratica edilizia in sanatoria. In merito all'Esame di impatto paesistico necessario per regolarizzare le difformità della facciata, ritenendo plausibile che queste siano intervenute in sede di costruzione e insistendo le stesse su parti comuni, non si espongono i relativi costi ritenendoli in capo al condominio.
- Conformità catastale cantina: non attestabile
- Vano cantina: si evidenzia una difformità relativamente alla presenza del vano cantina tra l'Atto di provenienza, il Pignoramento e relativa Nota di trascrizione, la documentazione catastale (Planimetria e Visura) che rispettivamente insistono su bene identificato come:
 - nell'atto di provenienza Notaio Orsola Forino Rep. 4174/2582 dell'8 aprile 2005, trascritto a Milano 1 in data 19/04/2005 ai nn. 26291/14839: "Porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Milano, piazzale Selinunte n. 3, e precisamente: appartamento al piano primo della scala H composto da due locali oltre servizi con annesso vano di cantina al piano cantinato" (all. 1279_2021_Atto di provenienza))
 - nell'Atto di Pignoramento del 12/10/2021: "immobile sito in Comune di Milano, piazzale Selinunte 3, Foglio 337, Cat. A4, zona cens. 2, piano 1, vani 4,5" (all. 1279_2021_Atto di pignoramento)
 - nella Nota di trascrizione del pignoramento nn. 95163/66190 del 02/12/2021: "Unità negoziale n. 1 Immobile in Comune di Milano, Foglio 337, Particella 51, Subalterno 107, Abitazione di tipo popolare, piazzale Selinunte 3, piano 1 (all. 1279_2021_Nota trascrizione pignoramento)
 - nella visura catastale storica per immobile: Dati identificativi unità immobiliare in Piazzale Selinunte n. 3 Piano 1 (all. 1279_2021_Visura storica catastale e Planimetria catastale)

Si evidenzia che la sottoscritta ha proceduto:

- alla verifica di tutti i passaggi di proprietà antecedenti alla provenienza, visionati in data 06.10.2022 presso la Conservatoria di Milano-Agenzia delle Entrate, da cui emerge l'esistenza del vano cantina identificato al piano cantinato alle medesime coerenze, e in particolare:
 - Rogito Notaio Bossi Roberto del 12/07/1999, Rep. 163918/11938
 - Rogito Notaio Enrico Mezzanotte del 28/04/1981, Rep. 55210
 - Rogito Notaio Federico Mezzanotte del 28/09/1981, Rep. 55210
 - Contratto di cessione in proprietà di alloggio del 26/11/1974 Notaio Antonio Zagara in Milano, Rep. 29611, trascritto il 17.12.1974 ai nn. 26516/22743
- a un confronto con ALER che, eseguite le opportune indagini a riguardo e relativamente alle indicazioni riportate in un precedente rogito comprensivo di estratto planimetrico, *suppone per esclusione* di identificare la cantina di pertinenza al piano seminterrato, accessibile da scala B, come da planimetria allegata, affermando di non avere "trovato in loco nessun riferimento numerico direttamente riconducibile all'appartamento che possa confermare quanto richiesto" (all. 1279_2021_Comunicazione ALER identificazione vano cantina)

Si evidenzia che la presente relazione di stima considera il vano cantina secondo l'identifica-

zione di ALER

Il sottoscritto Arch. Elena Cao 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 elettronica.

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 27/10/2022

l'Esperto Nominato

Elena Cao

ALLEGATI

1. 1279_2021_Atto di pignoramento immobiliare
2. 1279_2021_Atto di provenienza
3. 1279_2021_Certificazione notarile ventennale
4. 1279_2021_Comunicazione ALER relativa alla cantina
5. 1279_2021_Comunicazione ALER spese ordinarie
6. 1279_2021_Elenco sintetico delle formalità
7. 1279_2021_Estratto mappa
8. 1279_2021_Nota di trascrizione pignoramento
9. 1279_2021_Pratiche edilizie
10. 1279_2021_Planimetria catastale
11. 1279_2021_Raccomandata del 02/05/2022
12. 1279_2021_Visura storica catastale
13. 1279_2021_Perizia privacy
14. 1279_2021_Attestato invio stima alle parti