

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 551/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: immobile in Milano (MI), via Monte Popera civ. 16/26



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano, via Monte Popera civico 16

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 591, particella 16, subalterno 5

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 110.000,00

da occupato: € 90.000,00



LOTTO 001**(Abitazione con annesso vano cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), in via Monte Popera civico 16/26 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo senza ascensore composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e bagno oltre a vano pertinenziale ad uso cantina posto al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile intestato alla società [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue: (all. 1)

Intestati [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 591 part. 16 sub. 5**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 91 mq, escluse aree scoperte 89 mq, Rendita: € 624,91

Indirizzo: Via Mote Popera n. 16 / 26, piano 3-S1

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 e variazione del 17/03/2004 per collegamento a mappa revisionata (ex particella 623).

1.4. Coerenze

Dell'appartamento da Nord in senso orario: giardino comune su due lati, appartamento di terzi, vano scala comune, giardino comune.

Della cantina: corridoio comune, cantina di terzi, giardino comune, cantina di terzi.

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

Nessuna.



1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Corpo A:

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: l'immobile in esame è ubicato a Rogoredo, un quartiere della periferia sud est di Milano in cui vi è una discreta presenza di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro Sportivo ex Redaelli, Quartiere Santa Giulia, Arcieri San Bernardo (campi di tiro con l'arco).

Principali collegamenti pubblici: La zona è servita dalla metropolitana di Milano fermata Rogoredo MM3 e dalla ferrovia di Milano, Stazione Rogoredo, entrambe ubicate a circa 800m dal bene in esame.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km Tangenziale Est di Milano e raccordo con l'Autostrada del Sole.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Corpo A:

L'edificio all'interno del quale è inserita l'unità in esame non è prospiciente sulla strada, ma è collocato in posizione più interna, raggiungibile mediante un vialetto pedonale che attraversa l'ampio giardino condominiale.

Edificato nel 1960, si eleva per cinque piani fuori terra ed è interamente a destinazione d'uso residenziale.

- struttura: strutture portanti in cemento armato e solai in latero cemento, copertura a falde con manto in coppi;
- facciate: mattoni a vista ad esclusione degli elementi strutturali (pilastri e travi) che sono intonacati al civile;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: scala condominiale a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non è presente l'impianto ascensore;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Corpo A:

Appartamento

Abitazione di tipo economico ubicata al terzo piano senza ascensore composta da ampio soggiorno, cucina abitabile, corridoio di distribuzione, due camere da letto, ripostiglio e bagno. Sono presenti due balconi accessibili rispettivamente dalla cucina e dal soggiorno.

Pertinenziale all'appartamento è presente un vano di cantina al piano terra.

- esposizione: tripla;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate in stato di manutenzione sufficiente; in bagno e in cucina sono rivestite in ceramica fino ad h=2 m circa;
- pavimenti: moquette in tutti i locali ad esclusione del bagno e della cucina in cui sono in piastrelle di ceramica; In particolare il pavimento della cucina è costituito da piastrelle bianche e rosse disposte a scacchi.
- infissi esterni: in alluminio con vetri doppi e tapparelle in pvc;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato a battente;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, con diffusione tramite radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo con caldaietta murale a gas metano;
- servizi igienico: bagno principale attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca.
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,8m circa.
- condizioni generali dell'appartamento: finiture interne e dotazioni impiantistiche originarie, in stato di manutenzione e conservazione mediocre.

Cantina

Pertinenziale all'unità immobiliare è presente un vano ad uso cantina finestrato ubicato al piano terra.

- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: in metallo;
- imp. elettrico: presente
- altezza dei locali: altezza interna netta 2,3m circa.



2.4. Breve descrizione della zona

Corpo A:

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati in Via Monte Popera al civico 16/26, all'interno del quartiere denominato Rogoredo, che sorge nel quadrante sud-est di Milano, al confine con il Comune di San Donato Milanese.

La zona è caratterizzata da ampie aree a verde, sia pubblico che privato. Si segnala una buona presenza di infrastrutture primarie e secondarie (banche, scuole, uffici pubblici), mentre la presenza di esercizi di vicinato è da considerarsi scarsa.

2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A:

L'unità immobiliare è priva di attestato di certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Corpo A:

Non è stata fornita alcuna documentazione da parte dell'esecutato.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Corpo A:

Non è stato possibile reperire copia del Collaudo in quanto, dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano, il fascicolo edilizio relativo allo stabile in esame risulta attualmente irreperibile. A tal proposito si evidenzia che nonostante lo scrivente avesse inoltrato apposita istanza per richiedere gli atti di fabbrica dell'edificio, la lettera di irreperibilità prodotta dal Comune di Milano fa riferimento ad uno specifico fascicolo edilizio, mai citato dal sottoscritto (**all. 5**).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A:

In data 27/12/2020 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

All'incontro è stato possibile accertare che l'unità immobiliare è attualmente abitata ed occupata senza titolo opponibile alla procedura dal

[REDACTED]



3.2. Esistenza contratti di locazione

Corpo A:

In merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione, in data 15/10/2020 e successivamente in data 04/03/2021, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza a mezzo Pec all'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate. Purtroppo la richiesta non ha ancora avuto esito. In ogni caso, attraverso la consultazione del registro dell'anagrafe del Comune di Milano è stato possibile accertare che presso l'unità immobiliare in esame risulta residente [REDACTED]

[REDACTED] (all. 8) e pertanto si presume che non vi siano contratti di locazione in essere.

4 PROVENIENZA (all. 3)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dal 06/06/1990

In forza di Atto di compravendita in autentica Notaio Dott. BATTAGLIA di Bresso (MI) in data 06/06/1990 rep. nn. 5094/933 trascritto a Milano 1 in data 15/06/1990 ai nn. 23799/17010.

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] per acquisto con atto in autentica Notaio ARENA di Milano in data 12/06/1981 rep. N. 72060, trascritto a Milano 1 il 29/06/1981 ai nn. 24927/19962.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

Dalla documentazione in atti depositata dalla ricorrente alla data del 02/09/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 4)) alla data del 23/04/2020 si evince:

5.1. 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**

Nessuna



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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 20/12/2017 ai nn. 90593/15904 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 23/10/2017 n. 45060

a favore BANCA SELLA S.P.A. con sede a Biella (BI) C.F. 08896830158

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 30.000,00.

Grava per l'intero diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente perizia.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/02/2003 rep. 2541 trascritto il 15/03/2003 ai nn. 25022/17641 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile in esame in favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in MILANO (MI) C.F. 12931320159

Note: Pignoramento trascritto sino alla concorrenza di € 81.967,28 oltre successivi interessi e spese occorrente.

Pignoramento del 07/07/2020 rep. 8128 trascritto il 10/06/2020 ai nn. 42476/27000 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile in esame in favore di BANCA SELLA S.P.A. con sede in BIELLA (BI) C.F. 08896830158

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Rag. Massimo BRUSATI con studio in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di gestione: 11,18

Millesimi di proprietà: 116,12

Millesimi di riscaldamento: 10,7

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020: € 2.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.171,65

Eventuali spese straordinarie già deliberate: si allega ultimo verbale assemblea ordinaria con relative delibere inerenti lo studio di fattibilità per il Superbonus 110% e la sostituzione



dell'antenna digitale terrestre.

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. Si allega copia del regolamento di condominio.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è ubicato al terzo piano senza ascensore. Il vano scala è dotato di montascale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare in esame è stato edificato nel 1960 attraverso il piano di intervento dello Stato denominato INA-Casa per la realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica sul territorio.

Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano nell'Ambito di rinnovamento urbano (ARU) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

Corpo A:

In data 12/10/2020 lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Ufficio Visure del Comune di Milano al fine di acquisire copia degli atti di fabbrica dello stabile in esame.

Come evidenziato in precedenza, dopo numerosi solleciti, in data 23/04/2021 l'Ufficio Visure ha comunicato allo scrivente l'**irreperibilità** della documentazione richiesta, con riferimento ad uno specifico fascicolo, non richiesto dal sottoscritto **(all. 5)**.

7.2. Conformità edilizia:

Poiché non è stato possibile reperire gli atti di fabbrica, ai fini della conformità edilizia si è operato mediante il confronto tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale di impianto, risalente al 1962.

Dal confronto è emerso che l'appartamento **NON** risulta conforme.

Si riporta di seguito l'elenco delle difformità riscontrate (vds All. 9):

- 1) Il soggiorno è stato unito all'ingresso mediante la rimozione del serramento e l'ampliamento del varco attraverso la demolizione delle spallette della porta.
- 2) È stato inserito un nuovo serramento tra il locale soggiorno/ingresso ed il corridoio al



fine di ricreare il disimpegno tra bagno e cucina, come prescritto dal regolamento edilizio.

Al fine di ottenere la regolarità edilizia del bene pignorato, occorre procedere al ripristino dei luoghi secondo l'ultimo stato autorizzato.

Le lavorazioni necessarie sono le seguenti:

- Ricostruzione tramezzo divisorio tra soggiorno e ingresso e posa nuovo serramento;
- Rimozione porta tra ingresso e corridoio;
- Opere varie di finitura.

Stima indicativa € 1.000,00

Da quanto rilevato in loco, le difformità riscontrate non appaiono in contrasto con i regolamenti vigenti in quanto restano verificati i rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di modifica ed è presente il disimpegno tra cucina e bagno.

Visto quanto sopra, **in alternativa al ripristino dei luoghi**, si potrebbe richiedere la sanatoria delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio.

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenere;

- | | |
|--|------------|
| - Spese professionali per le autorizzazioni comunali (CILA in Sanatoria) | € 1.500,00 |
| - Sanzione amministrativa prevista per opere abusive | € 1.000,00 |

Oneri totali: € 2.500,00

Contestualmente alla sanatoria edilizia occorre eseguire l'aggiornamento catastale della planimetria in atti, al costo stimato di ulteriori **€ 500,00**, pertanto il costo complessivo degli oneri necessari a garantire la regolarità edilizia e catastale del bene ammontano a **€ 3.000,00**

Dalle analisi di cui sopra emerge che l'ipotesi di sanare lo stato di fatto dei luoghi è molto più oneroso rispetto al ripristino delle opere pertanto, ai fini della regolarità edilizia del bene oggetto di stima si ritiene opportuno considerare l'ipotesi di messa in ripristino dell'ultimo stato autorizzato al costo complessivo di **€ 1.000,00** che verranno decurtati dal valore di stima del bene in esame.

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale in atti è quella d'impianto, risalente al 1962.

Effettuando i lavori di ripristino indicati al paragrafo precedente si ottiene anche la regolarità catastale del bene, senza necessità di aggiornare la planimetria in atti.

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:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
vani principali	mq.	83.0	100%	83.0
balcone	mq.	7.5	25%	1.9
cantina	mq.	7.0	25%	1.8
		97.5		86.6
		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 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) – 2° semestre 2020
- Borsino Immobiliare – Osservatorio immobiliare di Milano – 2° semestre 2019

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Periferica / FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Destinazione: RESIDENZIALE

Zona: Santa Giulia - Rogoredo



Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
 valore di compravendita prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione e cantina	A3	86.6	€ 1,350.00	€ 116,910.00
				€ 116,910.00

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 1	€ 116.910,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 5.845,5
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 110.064,50
	arrotondato
	€ 110.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 90.000.00

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.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.



Il sottoscritto Ing. Giuseppe RAFFAELE 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: 23/04/2021

l'Esperto Nominato
(f.to digitalmente)

ALLEGATI

- 1) Planimetrie catastali e visure
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Provenienza
- 4) Iscrizioni e Trascrizioni
- 5) Regolarità Edilizia: istanza accesso atti, solleciti, lettera irreperibilità
- 6) Condominio: contabilità, ultima delibera, regolamento di condominiale
- 7) Istanze inoltrate all'Agenzia delle Entrate
- 8) Certificati anagrafici
- 9) Allegati grafici: Stato rilevato, Planimetria stato legittimato, sovrapposizione

