

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **575/2014**

Giudice: Dott.ssa Bisegna Francesca

Beni in [REDACTED]
LOTTO 1



Tecnico Incaricato: Geom. Michele Bonanzinga

Iscr. Collegio Geometri Provincia di Milano al n. 7857
Iscr. Albo dei Consulenti Tribunale di Milano al n. 7590
C.F. BNN MHL 60P23 F1 58Z – P.IVA 13128080150
con studio in Assago (Mi) – Via Bernini n. 24
Tel./ fax 02.48842781-02.48843146 – Cell.: 335.1345717
e-mail: m.bonanzinga@virgilio.it
pec: michele.bonanzinga@geopec.it

Giudice: Dott.ssa Francesca Bisegna
Perito: Geom. Michele Bonanzinga



OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Si**
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Si**
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **Si**
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **Si**
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **Si**
 - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Si**
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: **Si**



Bene immobile sito in

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in (MI) con accesso dalla Via , composto da due locali, cucina, servizio, due balconi posto al piano secondo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **64,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Infestazione:

Descrizione:

Appartamento

Fg. Mapp. Sub. cat. A/3; classe 4, consistenza vani 3,5, Piano 2, rendita € 307,29.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario

Cortile comune per due lati, , appartamento di proprietà di terzi, enti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione complessiva:

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da un appartamento composto da cucina , una camera da letto, soggiorno, bagno e due balconi, posto al piano secondo catastale, inglobato in un fabbricato pluripiano, proiettantesi in elevazione con n. 9 piani fuori terra , il tutto facente parte di un complesso residenziale popolare, di più fabbricati, con spazi a verde comuni tra loro.

L'accesso pedonale al complesso avviene dalla via .

Il fabbricato che contiene il cespite in oggetto, distribuisce le sue unità su due corpi scala, serviti entrambi da ascensore.

La porzione di nostro interesse, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con piastrelle in monocottura 30x30 in tutti gli ambienti, i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica smaltata.

Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

I serramenti sono in legno, le pareti sono rasate e tinteggiate. La sua consistenza commerciale desunta dalla planimetria catastale è di mq. 64 circa.

Le parti comuni si presentano con palladiana negli sbarchi ascensori ed ingresso scala, gradini delle scale in marmo tipo botticino, serramento d'ingresso capo scala in ferro.

Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri. La zona, periferica, è caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale-popolare.



L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, idrosanitario.

Il riscaldamento un tempo condominiale è stato disattivato per l'intero condominio ed ognuno avrebbe dovuto provvedere all'installazione di un impianto autonomo. Nel caso specifico cioè non è ancora avvenuto e pertanto l'unità è senza riscaldamento.

Caratteristiche zona: Semicentrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenza di residenziale prevalentemente popolare, commerciale di vicinato e terziaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale-commerciale-terziario
Servizi offerti dalla zona: Polo Sanitario Pioltello a 1,5 km; Aeroporto di Linate a 14 Km; farmacia, negozi al dettaglio, (discreto), carabinieri di Pioltello a 1 km (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (discreto). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Fermata linea comunale a 200mt; Linea MM verde stazione Cernusco a circa 2 Km; Strada Statale Nuova Cassanese a circa 1,5 Km; Imbocco tangenziale Est uscita Rubattino a circa 11 Km;

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato senza titolo dalla signora [REDACTED] in qualità di amica della proprietaria.

Da ispezione effettuata presso l'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate **non** risultano registrati contratti di locazione a carico della Signora [REDACTED] in qualità di dante causa e pertanto l'immobile è da considerarsi libero. (**allegato**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro la Signora [REDACTED]



Importo capitale: Euro 150.000,00
 Importo ipoteca: Euro 300.000,00
 Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: contro la Signora [REDACTED]

Alla data del 17/03/2016 a seguito di visura effettuata telematicamente dal sottoscritto (**allegato**) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.2.5. Oneri di cancellazione a carico della procedura:

(salvo variazioni dell'imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); taxa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad): taxa fissa € 35,00

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie: € 0,50/100 dell'importo iscritto.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Si dichiara la conformità urbanistico ma non quella edilizia. Difatti, in fase di sopralluogo è stata rilevata la chiusura del balcone sul soggiorno con struttura metallica e vetri satinati. Trattandosi di aumento di volume e non essendo percorribile una sanatoria edilizia bisognerà rimuovere la struttura per un costo di circa € 2.000.

4.3.2. Conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale per la stessa motivazione di cui sopra. Con la rimozione della struttura lo stato dei luoghi sarà conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come da comunicazione dell'Amministratore di Condominio (**allegato**) alla data del 22/03/2016 risulta una situazione debitoria come segue:

Spese ordinarie 2015 a preventivo	€ 1.115,11
Spese antincendio	€ 46,00
Spese ordinarie 2016 1^ rata 31/01/2016	€ 92,00
Spese ordinarie 2016 2^ rata 29/02/2016	€ 92,00

Inoltre, l'amministratore nella sua comunicazione dichiara che per il debito pregresso non essendo stato approvato il consuntivo 2011-2014 non è possibile avere dei dati certi.

Cause in corso: nessuna

Certificazione energetica: non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1

[REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1** Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti al protocollo del Comune di Pioltello. Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stato edificato nel 1962 giusta licenza edilizia [REDACTED] con rilascio del certificato di abitabilità n. [REDACTED].

Descrizione del beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in [REDACTED] (MI) con accesso dalla [REDACTED], composto da due locali, cucina, servizio, due balconi posto al piano secondo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **64,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

Appartamento

Fg. [REDACTED] Mapp. [REDACTED] Sub. [REDACTED] cat. A/3; classe 4, consistenza vani 3,5, Piano 2, rendita € 307,29.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario

Cortile comune per due lati, [REDACTED], appartamento di proprietà di terzi, enti comuni.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	57,50	1	57,50	NES	sufficienti
balconi	13,00	0,5	6,50		
TOTALE	70,50		64,00		



Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni pieni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni pieni Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni: mediocri Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia)</i>	materiale: gesso e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è mediocre. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +scagliola di gesso +tinteggiatura Lo stato delle pareti è mediocre, Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Rivestimenti (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni: materiale: ceramica ubicazione: cucina: materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pavimenti (componente edilizia)</i>	ubicazione: tutti i locali materiale: monocottura 30x30 Si riferisce limitatamente a: appartamento
<i>Portone di ingresso (componente edilizia)</i>	tipologia: portoncino in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia)</i>	tipologia: centralizzata Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Antifurto:</i> <i>(componente edilizia)</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina e produzione acqua calda condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavabo, lavello, apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: assente condizioni: - Certificazioni: - Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore (impianto)	Presente Certificazioni: Non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento</i> <i>(componente edilizia):</i>	Non presente Condizioni: === Certificazioni: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica. Secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera G.R. 3868/2015, "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Pertanto, il sottoscritto CTU, nel rispetto di quanto disposto dalla delibera citata, dichiara la non obbligatorietà di allegazione. Nel contempo, il sottoscritto in qualità di certificatore energetico, resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice qualora ritenesse necessario redigere il certificato.



8.2 Certificazioni impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolva nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscono i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E' pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

VALORE DI MERCATO

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 1.000,00** riferito alla superficie commerciale

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,



- Osservatori del mercato di:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2015 Agenzia delle Entrate
€/mq 1.050/1.400 (abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale)
 - OSMI Borsa Immobiliare Milano a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Milano - 2° semestre 2015
€/mq 850/1.100

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	64,00	€ 64.000,00	€ 64.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 6.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 0.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

Per quanto riguarda la possibile divisione dell'appartamento l'esperto afferma che non è possibile la suddivisione in più lotti, in considerazione dell'esigua consistenza

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	57.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 40.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 57.000,00

Milano, 16/03/2016

Il perito
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI:

- a) Fotografie esterne ed interne dei beni.
- b) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- c) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- d) Comunicazione inizio oper. peritali e notifica



- e) Visure ipotecarie aggiornate;
- f) Scheda catastale
- g) Attestazione di invio di copia di perizia al soggetto interessato
- h) Copia atto di compravendita
- i) Visure catastali
- j) Ispezione Agenzia Entrate Locazioni
- k) Dichiarazione Amministratore del Condominio
- l) Licenza edilizia
- m) Agibilità

