TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio di Via Ornato, 111-113 contro

N. Gen. Rep. 1974/11

Giudice: Dott. Caterina Trentini

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Lodovica Locatelli
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6080
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11728
C.F. LCTLVC62A49F205F – P.IVA N. 07414000963,
e-mail: lodovicacarla.locatelli@gmail.com

Firmato Da: LOCATELLI LODOVICA CARLA MARIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13c30f

Bene immobile sito in Milano via Ornato, 111-113 Lotto unico

La documentazione agli atti risulta completa? Si. Procedura riunita con la 1994/2015
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **magazzino** sito in Milano Via Ornato, 111-113 composto da : al piano 1 interrato magazzino doppio con servizio di superficie lorda pari a mq 246 circa.
Identificato in Catasto come segue:
Intestazione: piena proprietà
Descrizione: fg. 44 (quarantaquattro), mapp 197 (centonovantasette) sub 710 (fusione dei sub 74 e 75), sita in via Ornato, 111 piano s1, cat. C2, zona cens 3 rendita € 1.003,99 consistenza 240 mq derivanti da compravendita in data rep. 100541/11739 del 21/07/1992, notaio rogante Pasquale Jannello; trascrizione a favore del 24/07/1992 Registro Particolare 18793 Registro Generale 28432
Coerenze dell'magazzino in blocco unico,:
Nell' atto notarile rep. 100541/11739 del 21/07/1992 sopracitato, si indicano i confini dell'insieme delle due unità immobiliari attigue (sub 74 e sub 75) oggetto della compravendita: ad est cortile ed enti comuni; a sud, ovest e nord (All. 3 rogito - pg 193)
Per chiarimento dei confini si veda la planimetria della nota di trascrizione (All. 4 – All.A)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale/mista, in vicinanza dell'Ospedale di Niguarda, sulla via Ornato che arriva sino al confine comunale di Milano con Bresso verso nord.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, residenziali miste ad attività commerciali, e servizi.
Servizi offerti dalla zona: attività commerciali al dettaglio, scuole, servizi vari, pubblici, supermercati, alcuni esercizi di ristorazione. Nelle vicinanze si trovano il Parco Nord.e l'ospedale di Niguarda. Sono presenti altresì supermercati e servizi vari
La zona è provvista urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici : alla distanza di circa 500 m vi sono sia la stazione della linea MM5 "Cà granda" sia le fermate delle linee di trasporto di superficie dell' ATM (bus e tram).

3. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo d'inizio delle operazioni peritali effettuato con il custode l'unità immobiliare è risultata occupata dal Sig. Quando si è svolta la visita del sopralluogo erano presenti nei locali mobili, oggetti ed altro. Con riferimento ed in base alla dichiarazione rilasciata dal proprietario in occasione della visita peritale effettuata a seguito del primo pignoramento (vedi nell' ALL.10- Ag Entrate All. 7) il seminterrato è utilizzato come deposito di mobili. Si rileva che la situazione evidenziata oggi nel locale in questione non appare modificata, a vista, rispetto a quella evidenziata nel corso della visita effettuata in occasione del primo pignoramento.

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: da quanto ho potuto accertare risultano assenti a nome dell' esecutato cause di famiglia in corso. (All 1)
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno per quanto indicato nel atto di acquisto.
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: assenti per quanto indicato nel regolamento del condominio (All. 8) nonché da dichiarazione dell'Amministratore All.9.
L'ispezione peritale effettuata ha permesso di cogliere la presenza nel locale di cui si tratta di tubazioni coibentate, installate e posizionate a soffitto. Esse appaiono in ottime condizioni. Si possono rilevare inoltre "volumi tecnici"(non riportati "omissis" sulla planimetria del rogito.) Tali volumi, secondo quanto dichiarato dalla proprietà,

Firmato Da: LOCATELLI LODOVICA CARLA MARIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13c30f

contengono scarichi idrici, tubazioni. Gli impianti cui tali tubazioni appartengono assieme a quelli che si osservano vincolati al soffitto appaiono “, condominiali”. Anche nella porzione unita ex mapp 75) vi sono tubature di vario tipo, a soffitto ed a parete, oltre alcune “ispezioni”. Appare opportuno in merito a queste osservazioni però riportare testualmente quanto indicato nel rogito del 1993 (qui All.3). A pg. 195 art.3 si ha: : “la vendita segue a corpo e non a misura e comprende tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed obblighi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova”.

4.1.5. Da ricerca effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate sono assenti contratti di locazione opponibili a nome del Sig. esecutato, come dante causa, riguardanti l'immobile.

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

4.2.1.Trascrizioni /iscrizioni : oltre la trascrizione contro al mapp ex sub 74 ora unito al 710 del 17/06/2011 - registro particolare 25706 registro generale 38103 pubblico ufficiale tribunale repertorio 8893 del 30/05/2011 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Milano (mi), vi è la trascrizione contro del 31/08/2015 - registro particolare 34473 registro generale 49183 pubblico ufficiale tribunale repertorio 3357 del 21/07/2015 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, (vedi Elenco formalità All. 7 e All.10).

4.2.4. Altre limitazioni d’uso; assenti secondo quanto agli atti .

4.3.Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

Dopo aver effettuato accesso agli atti c/o il comune di Milano per la verifica di regolarità edilizia ed urbanistica, espongo qui di seguito quanto ho potuto ho potuto reperire in merito.

Regolarità urbanistica: secondo quanto indicato nel rogito Allegato “A” (All.4ter – All.B pag 202), la parte venditrice “attesta in relazione alle descritte unità” omissis” che le opere di costruzione sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967. La zona urbanistica secondo l'attuale P.G.T (Piano di Governo del Territorio) è definita come Tessuto urbano consolidato di recente formazione (TRF).

Conformità edilizia: E' stato presentato a sanatoria un permesso di costruire n. 18702/12 per le modifiche interne, tra cui la modifica dei servizi igienici, l' abbattimento del muro divisorio con l'altra porzione di magazzino della stessa proprietà, il tamponamento dei secondi ingressi con rimozione dei gradini interni per raggiungere gli stessi Trattasi di stabile ante 1967 (rogito all.4 all B). Agli Atti di Fabbrica ho visionato gli elaborati preparatori predisposti per la richiesta della licenza di occupazione - abitabilità (vedi All.10). L' Abitabilità a quanto a me noto è assente.

4.3.3 Conformità catastale: la situazione catastale del immobile al fg 44 mappale 710 è aggiornata secondo lo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

La quantificazione delle spese di Condominio Via Ornato, 111-113 risulta dala dichiarazione Amministratore (All.9) relativa al sub 701 (ex 74 unito a 75) con riferimento alle spese degli ultimi due anni :

spese ordinarie a consuntivo (ui 88 + 89 del condominio) 2014-2015	€ 5.901,92
spese ordinarie a preventivo (ui 88 + 89 del condominio) 2015-2016	€ 4.590,88
spese straordinarie anni 2014 -2015	assenti

5.1 Atti ablativi: nessuno per quanto reperito alla scrivente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: piena proprietà derivanti da compravendita in data rep. 100541/11739 del 21/07/1992, notaio rogante Pasquale Jannello; trascrizione a favore del 24/07/1992 Registro Particolare 18793 Registro Generale 28432 /18793

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio All.3) :

6.2.1 Fornaja Giuseppe piena proprietà in forza di compravendita a rogito Notaio Nicola Scorza di Milano rep. N 52154/16679, serie D trascritto alla Conservatoria di Milano il 11 ottobre 1971 al 646998/51351.

PRATICHE EDILIZIE: Vedi punto 4.3 (**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia)**

Firmato Da: LOCATELLI LODOVICA CARLA MARIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13c30f

Descrizione magazzino di cui al punto A

7. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile adibito a magazzino/deposito sito in via Ornato, 111 al 1° piano interrato composto da ampio spazio, due servizi con antibagno, quota parti comuni. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 246 circa .
Identificato in Catasto come segue:
Intestazione:
7.1 piena proprietà a oprietà per1/1
7.2 Descrizione:
fg 44 mapp 197 sub 710 zona.3, cat. C/2 classe 9 consistenza 240 mq, sup catastale 246 m², rendita Euro 1.003,99 Derivanti da compravendita in data 22 novembre 2005 rep n. 80002/16315 magazzino p s1 via Ornato, 111
7.2.1 Coerenze del magazzino in blocco unico:
ad est cortile ed enti comuni; a sud, ovest e nord, cortile. cortile, cortile. per chiarimento dei confini vedano la planimetria allegato A del rogito (All. 4 pg. 193 con All. A)
7.3 **Descrizione dell'unità:**
Si dà atto che la storia di questa perizia vede l'immobile costituto da due mappali, divisi da un muro, **risultato assente** al momento della visita peritale; i due mappali sono per la gran parte "speculari" e sono oggi riuniti come risulta nello stato di fatto che ho riscontrato, composto da un locale, con servizi. Essendomi stato dato l'incarico di integrare la perizia a suo tempo predisposta, con il nuovo immobile pignorato, io perito, fornisco le indicazioni che seguono.

II Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano interrato				
Magazzino	246	1	246	Sud-Est-Nord-Ovest
Totale			**246**	

Alla momento della visita ho rilevato una situazione identica alla descrizione che quindi riporto : "Il fabbricato risulta in buone condizioni manutentive nelle parti esterne e comuni.
All'unità immobiliare in oggetto si accede da ingresso secondario su strada, tramite cancello carrabile comune. Si tratta di un magazzino costituito da un vano e servizio, senza muro di separazione con il subalterno 75 della medesima proprietà," omissis" L'altezza dei locali è 3.15 m. Il magazzino è dotato di finestre che garantiscono l'illuminazione e l'aerazione regolamentari. Il pavimenti sono in piastrelle tipo ceramico. Il bagno è piastrellato sia a pavimento che sulle pareti fino ad un'altezza di 2,10 m. Le restanti pareti del magazzino, risultano intonacate e verniciate. I serramenti interni risultano di legno, mentre quelli esterni in alluminio e vetro. L'accesso avviene tramite un doppio serramento in vetro e metallo. L'ulteriore porta di accesso è in metallo. L'unità immobiliare risulta dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico, secondo dichiarazione della proprietà è sprovvisto di certificazione di conformità; è presente un contatore del gas ma sigillato; riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa; è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, di cui la proprietà non garantisce il funzionamento. Tutti i locali sono all'esame visivo in un discreto stato manutentivo. Si nota la presenza di alcune macchie di umidità in corrispondenza delle finestre lato ovest e del volume limitrofo, probabilmente contenente tubature di scarico/carico acque condominiali (vedi foto All.2)."
Per quanto riguarda l'intero immobile ora pignorato risultano le seguenti dotazioni aggiuntive. Vi è una porta, ora coperta da pannello per un secondo accesso dalle parti comuni, in prossimità della scala condominiale che conduce al piano interrato, L'intero perimetro è dotato di finestre apribili a vasistas in alluminino e vetro, disposte tra ogni campata di pilastri in modo tale che vi siano finestre in tutte le murature perimetrali esterne. I rapporti aero-illuminanti sono garantiti. L'attuale disposizione delle partiture

Firmato Da: LOCATELLI LODOVICA CARLA MARIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13c30f

interne è rappresentata nella scheda catastale (All. 5) a firma dell' Arch. Vettor Monica. Il pavimento è in materiale tipo ceramico.
Il quadro elettrico generale appare unico ed è posto in prossimità dell'ingresso dallo scivolo carrabile, da verificare/ adeguare ai fini della certificazione/ attestazione di conformità.
Si nota la presenza in più punti macchie d'umidità sulle murature in corrispondenza ad alcune finestre al livello del giardino-spazi esterni condominiali (All.2 bis foto.11). Approfondimenti necessitano indagini specifiche. Il magazzino risulta utilizzato come deposito di mobili e merci varie. Manca l'Ape/Ace (All. 9) .

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per procedere alla stima ho effettuato il conteggio della superficie dell'intero immobile di cui è causa; ho proceduto poi al reperimento di prezzi di unità commerciali nella zona, simili per metratura, posizione e caratteristiche. Il prezzo unitario a mq individuato sarà moltiplicato per il n. di mq dell'unità da stimare; lo stato di conservazione è medio.

8.2. Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

Quest'ultima è risultata in linea con i prezzi individuati in casi analoghi sul web. Pertanto ho provveduto ad utilizzare i valori unitari qui indicati. Le attuali condizioni di mercato indicate sono le seguenti:
Provincia: MILANO
Fascia/zona: Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD
Codice di zona: D33
Tipologia prevalente: Commerciale
Destinazione: Magazzino

	Stato conservaz.	**Valore Mercato (€/mq)**		**Locazione (€/mq x mese) affitto**	
Magazzino	NORMALE	Min	Max	Min	Max
		450	600	2.5	3.5

8.3 Identificazione

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale €*mq	Valore diritto e quota
A	**Magazzino**	**246,6**	**€ 525,00**	**€ 129.465,00**
	Arrotondamento			**€ 129.000,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito come da disposizione del GE,	**€ 19.350,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna

Firmato Da: LOCATELLI LODOVICA CARLA MARIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13c30f

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,	**€ 109.650,00**

8.5.2 Prezzo base d'asta del lotto occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, 20%	**87.720,00**

Milano 18/06/2016

Il perito
Arch. Lodovica Locatelli

ALLEGATI

1. Risposta sez 9 tribunale(All 1)
2. Rilievo fotografico (All.2)
3. Atto di compravendita (All.3)
4. Nota trascrizione Atto di compravendita (All.4)
5. Planimetria catastale (All. 5)
6. Visura ventennale (All. 6)
7. Ispezione Ipotecaria, elenco formalità (All. 7)
8. Regolamento di Condominio (All 8)
9. Risposta Amministratore con Spese Condominio via Ornato, 111-113 (All 9)
10. Estratto allegati perizia 2012 (All.10: Dichiarazione utilizzo immobile (Allegato 7) - Ag entrate - Estratto Pratiche edilizie in Comune di Milano (All.10)) oltre VISURA storica fg44 mapp 197 sub 75
11. Nota di invio di copia dell'elaborato peritale

Firmato Da: LOCATELLI LODOVICA CARLA MARIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13c30f