

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **14/2017**

Giudice: Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliero n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it



Beni immobili siti in MILANO
Via Iglesias n. 38

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano in Via Iglesias n. 38.
Appartamento posto al piano secondo (con cantina di pertinenza al piano interrato) e composto da: ingresso, bagno, cucina, camera. Il bene immobile comprensivo delle pertinenze esclusive sviluppa complessivamente una superficie di **mq 36,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- **Proprietà 1/2** del signor _____ nato nelle _____ e
residente a _____ (c.fisc. _____)
- **Proprietà 1/2** della signora _____ nata nelle _____ e
residente a _____ (c.fisc. _____)

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 148; Mapp. n. 362; Sub. 21, Cat A/4; classe 2, consistenza vani 3; posto al piano 2-S1; rendita € 232,41.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

a nord corridoi/ballatoio comune; a est altro appartamento proprietà di terzi; a sud cortile comune; a ovest corpo scala comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

a nord altra cantina proprietà di terzi; a est terrapieno; a sud altra cantina proprietà di terzi; a ovest corridoio comune delle cantine.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Posizione periferica nel Comune di Milano (Zona Gorla) poco distante dal Naviglio Martesana. L'edificio si trova in un contesto densamente urbanizzato.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e negozi di piccolo dettaglio. Tessuto urbano degli anni '60-'70 di modesta qualità. Numerosi edifici a destinazione artigiana o industriale.



Servizi offerti dalla zona:

Supermercati Carrefour in via Asiago e Crai in via Privata Jarach nelle vicinanze (discreto), numerosi negozi al dettaglio (buono), farmacia in via Iglesias (ottimo), parco giochi (ottimo), asilo nido e/o scuole dell'infanzia in via Oristano (appena sufficiente), scuola primaria Martiri di Gorla, scuola secondaria di primo grado, Istituti superiori comprensivi statali Pini e Marignoni (sufficiente), ospedale San Raffaele Turro e qualche clinica privata (appena sufficiente); centri sportivi e palestre (discreto), zone a verde nelle immediate vicinanze con il grande Parco Martiri della Libertà Iracheni e l'anfiteatro aperto del naviglio Martesana (ottimo), passeggiata pedonale lungo la Martesana.

La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km):

Collegamento molto agevole con il centro della città di Milano. Linea di superficie Bus n. 44 (C.na Gobba-Turro) proprio in via Iglesias e poi metropolitana (linea Rossa-Gorla) direttamente per il centro della città e collegamento con tutto il sistema dei trasporti. Il tempo di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 35 min.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero e non occupato. Il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario Avv. Alessandra Croci con l'ausilio del fabbro.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'ufficio competente di Milano 3 non risultano registrati contratti di locazione in capo ai signori e (allegato 6).

Si precisa che da indagine presso l'Anagrafe del Comune di Milano i signori non risultano più titolari del permesso di soggiorno.

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 prov. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**



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 residenti al momento del mutuo a
a favore di con sede in
Bologna c.fisc. domicilio ipotecario eletto in via Mecenate n.
103 a Milano, atto a firma del Dott. URSO Alan Marco Giuseppe
Alessandro (Notaio in San Donato Milanese) del 17/07/2007 al Rep. n.
35491/7412 iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data
23/07/2007 ai nn. 14615/56686.
Importo capitale: € 169.880,00
Importo complessivo: € 254.820,00

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto di compravendita contro
nata a a favore di per 1/2
nato nelle (c.fisc. e a favore di
per 1/2 nata nelle (c.fisc.
atto a firma del Dott. URSO Alan Marco Giuseppe
Alessandro (Notaio in San Donato Milanese) del 17/07/2007 al Rep. n.
35490/7411 iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data
23/07/2007 ai nn. 31428/56685.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. Rep. 60108 del 07/01/2017. Atto contro il signor
e residente a
(c.fisc. e contro la signora
nata nelle e residente a
(c.fisc. a favore di con sede in
Roma c.fisc. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di
Milano 1 in data 15/03/2017 ai numeri Registro particolare

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6. Annotazioni: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso condominiale di via Iglesias
n. 38 a Milano è stato costruito a partire dal 1955 conformemente alle norme
urbanistiche ed edilizie dell'epoca (si veda successivo capitolo 7).
L'immobile oggetto di pignoramento risponde ai requisiti di legge riguardo le
altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aeroilluminanti.



Poiché l'immobile al momento del sopralluogo versa in stato di abbandono, le condizioni igienico-sanitarie non sono buone. Si rendono necessari lo svuotamento dei locali da mobili e cose e una profonda pulizia.

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale è conforme allo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dall'Amministrazione MANDUCI con sede in via Vittorio Emanuele II a Monza che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2014-15: € 628,51

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2015-16: € 1.006,61

Spese ordinarie annue di gestione immobile a preventivo 2016-17: € 998,59

Spese straordinarie già deliberate: Adeguamento impianto termico (gravanti € 832,72 sull'immobile oggetto di pignoramento)

Ammontare del debito degli esecutati al 29/09/2017: **€ 6.124,64** (comprese spese straordinarie, spese legali, accessorie ed interessi)

Cause in corso: molte altre procedure per recupero crediti.

Millesimi di proprietà degli immobili: 15,55 su base 985,35

Millesimi per riscaldamento: 34,00 su base 1406,6

Millesimi parti private: 1 su base 30

Tipo di riscaldamento: caldaia centralizzata condominiale a gas metano. Nel bagno dell'immobile pignorato è presente una caldaia Immergas per la produzione autonoma di acqua calda sanitaria.

Altre autorizzazioni: Parere di Conformità dei Vigili del Fuoco del 26/06/2011 – Pratica n. 24761 Atti n. 91.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/2 del signor	e
residente a	e proprietà
1/2 della signora	e residente a
	dal 17/07/2007 fino

almeno al 1/2018 (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 2017 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. URSO Alan Marco Giuseppe Alessandro (Notaio in San Donato Milanese) del 17/07/2007 al Rep. n. 35490/7411 iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 23/07/2007 ai nn. 31428/56685.

I signori *diventano proprietari per la quota di*
1/2 ciascuno dell'immobile a seguito di acquisto dalla signora

6.2 Precedenti proprietari (per titoli anteriori al ventennio):



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Autorizzazione edilizia:

Il perito non è entrato in possesso della licenza edilizia originaria perché non è possibile risalire al proprietario originario (committente) né all'appaltatore.

Tuttavia in base alla documentazione fornita dall'amministratore emerge che l'edificio è stato licenziato regolarmente con

- **Licenza edilizia n. 711 del 30/03/1955**
- **Licenza edilizia n. 213 del 29/01/1968**

conformemente alle norme urbanistiche ed edilizie dell'epoca.

In aggiunta, in data 05/06/2003 il tecnico Ing. Alberto Giorgi incaricato di predisporre la documentazione per la richiesta del certificato di abitabilità, ha dichiarato la conformità dell'immobile al progetto approvato.

Per quanto riguarda nello specifico l'immobile oggetto d'esecuzione, i locali rispettano i requisiti previsti dalle norme riguardo la superficie, l'altezza utile interna ed i rapporti aeroilluminanti. Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato sulla scheda catastale del 16 maggio 1957 a dimostrazione che all'interno dell'immobile non sono stati eseguiti interventi edilizi soggetti ad autorizzazione.

7.2 Certificato di abitabilità: La domanda per l'ottenimento del Certificato di abitabilità è stata presentata in data 01/07/2003 prot. PG 26.448.176/2003-0 al Comune di Milano dal precedente Amministratore Rag. Domenico Ferraro. Il **Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 9/07/2003 al n. 450/2003.**

7.3 Altre certificazioni:

7.3.1 Certificazione energetica

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Certificato n. 1514600566109 registrato il 08/07/2009** e valido fino al 08/07/2019 redatto dall'Ing. Michele Boggio. Non è stato possibile generare l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto prodotto con modalità di cui alla DGR VIII/5773.

7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale, perciò la gran parte delle certificazioni non attengono nello specifico al bene in oggetto ma all'intero condominio.

Per tutti gli impianti "minori" non elencati (automazione di porte e cancelli, impianti radiotelevisivi, antenne, impianti elettronici in genere ed altre attrezzature condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.



Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano in Via Iglesias n. 38.
Appartamento posto al piano secondo (con cantina di pertinenza al piano interrato) e composto da: ingresso, bagno, cucina, camera. Il bene immobile comprensivo delle pertinenze esclusive sviluppa complessivamente una superficie di **mq 36,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- **Proprietà 1/2** del signor
residente c
- **Proprietà 1/2** della signor
residente a

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 148; Mapp. n. 362; Sub. 21, Cat A/4; classe 2, consistenza vani 3; posto al piano 2-S1; rendita € 232,41.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

a nord corridoi/ballatoio comune; a est altro appartamento proprietà di terzi; a sud cortile comune; a ovest corpo scala comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

a nord altra cantina proprietà di terzi; a est terrapieno; a sud altra cantina proprietà di terzi; a ovest corridoio comune delle cantine.

L'edificio ad uso residenziale è stato **costruito in forza della licenza edilizia n. 711 del 30/03/1955** e successiva **licenza edilizia n. 213 del 29/01/1968**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha un'altezza utile interna di m 2,92 al piano secondo.

La cantina di pertinenza ha un'altezza utile interna di m 2,20.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato					
Cantina	4,65	0,25	1,16	Est	Sufficienti
Piano Secondo					
Appartamento	34,51	1,00	34,51	Sud e Ovest	Da sistemare
Balconi e terrazzi	1,34	0,30	0,40	Sud	Normali
Totale	40,50		36,07		
Totale			36,00Arr.		



Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero condominio
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e doppio uni (cassa vuota)
Si riferisce all'intero condominio
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato
- Solai (struttura):* tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce all'intero fabbricato
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore grigio/azzurro. Basamento del palazzo in paramento di mattoni a vista.
Condizioni: le condizioni generali delle facciate verso il fronte strada sono sufficienti Si segnalano percolature d'acqua ed ammaloramenti dell'intonaco sui frontalini di alcuni balconi.
Si riferisce all'intero fabbricato
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde con manto di copertura in coppi
Si riferisce all'intero condominio
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente o a scorrimento (camera) in legno color noce con riquadri in vetro smerigliato. Maniglie in ottone.
Condizioni: discrete
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio colore naturale con vetro camera. Cassonetti in alluminio colore naturale
Condizioni: buone.
Protezioni esterne: avvolgibili in PVC. L'avvolgibile della cucina è rotta.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: intonaco al civile e tinteggiatura per interni. Lo stato materico dei plafoni è buono. Non si segnalano muffe o infiltrazioni d'acqua ma le superfici sono decisamente sporche.
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + tinteggiatura a tempera. Lo stato delle pareti è pessimo; le superfici sono sporche, con piccoli fori e macchie diffuse.



<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Bagno - materiale: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 30 di colore verde chiaro su quattro lati fino a m 1,80 di altezza. Cucina - materiale: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 20 di colore bianco solo su due pareti d'angolo (pareti attrezzate) in corrispondenza del fondale mobili cucina, per cm 80 di altezza.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ingresso e cucina/pranzo: piastrelle di ceramica bianche cm 30 x 30. Bagno: piastrelle di ceramica di bassa qualità cm 20 x 20 marrone/rosa chiaro. Qualche scheggiatura. Camera: piastrelle di graniglia rosa/nero di bassa qualità risalenti anni 50-60.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino blindato in legno. Condizioni: Discrete
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto: Gas (impianto):</i>	tipologia: non presente alimentazione: fornello cucina e caldaia per acqua calda sanitaria. Il fornello non è presente. condizioni: non verificabile. certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. condizioni: Al momento del sopralluogo non c'è l'energia elettrica. Si segnalano alcuni collegamenti impropri e fili scoperti. Certificazioni: non conosciute.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: condominiale Fognatura: allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono normale. condizioni: funzionante al piano.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari; Condizioni: non funzionante. Gli attacchi dell'acqua in cucina sono tappati. Certificazioni: non conosciute Bagno con quattro sanitari (vasca).



<i>Termico (impianto):</i>	Impianto a gas metano centralizzato condominiale con caldaia autonoma in bagno per acqua calda sanitaria. tipologia: termosifoni tradizionali in ghisa molto datati. Non sono installate le valvole di termoregolazione. La caldaia non è in funzione. condizioni: non è possibile testare il funzionamento. Certificazioni: non conosciute
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Condizioni: =====
Certificazione energetica:	Presente. Certificato n. 1514600566109 registrato il 08/07/2009 e valido fino al 08/07/2019 redatto dall'Ing. Michele Boggio.
Ascensore(impianto)	Non presente
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Condizioni: Non verificabile. Certificazioni: =====

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'immobile appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze è stato utilizzato il procedimento di stima comparativo diretto con la formula: $V_{mb} = p_{om} \times S_b$ dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017 (Zona D35 periferica – viale Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano – abitazioni tipo economico)
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano (Precotto)
- Agenzie immobiliari di Milano viale Monza
- Borsino immobiliare Milano (Monza/Precotto/Gorla – abitazioni di tipo economico in fascia media in stato normale)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.600 €/mq a 1.800 €/mq (Agenzia Entrate) da 2.000 €/mq a 2.500 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.560 €/mq a 1.800 €/mq (Borsino Immobiliare)



Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 2.000 €/mq.

Si ritiene che il valore più probabile dell'appartamento nelle condizioni in cui si trova e con le finiture che presenta sia pari a 1.700 €/mq

8.3. Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e cantina	mq 36,00	€ 1.700,00	€ 61.200,00	€ 30.600,00

8.3. Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del valore del 5% 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: - € 3.060,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 0,00
- Spese ordinarie di gestione insolite (ultimi 2 anni) - € 2.837,92
- Totale - € 5.897,92**

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile A appartamento non può essere diviso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 55.000,00**

Milano 11/01/2018

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratti di locazione
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

