

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Cordusio RMBS UCFin S.r.L.
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **1201/2014**

Giudice: Dott.ssa F.R. Bisegna

ELABORATO PERITALE

tecnico incaricato: arch. Elena Bosciano

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 7507

iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9425

C.F. BSC LNE 61C42 L219W – P.IVA n. 10520050153

con studio in Milano –via E. Comalia n.19

telefono 02 62694346 e fax 02 700505906 - Cellulare: 3319733209

e-mail: mail@elenaboscianoarchitetto.com; pec email: bosciano.7507@oamilano.it

Giudice: Dott.ssa F.R. Bisegna
Esperto: Arch. Elena Bosciano



**Bene immobile sito in Milano
via Michele Pericle Negrotto n. 8
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (allegato n. 2):

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in via Michele Pericle Negrotto al civico 8.

L'unità immobiliare si trova al primo piano di un fabbricato del 1929 in un contesto a corte ed è composta da un locale-ingresso ove si trova la cucina, a destra del quale si trova il bagno; vi sono inoltre un altro spazio adiacente alla zona cucina, separato da una porzione di muro ed un altro locale dotato di porta e finestra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **39,51** circa.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

[REDACTED] - c.f.

proprietà per 1/1, in regime di separazione

dei beni;

descrizione:

Fg. n.93; Mapp. n. 92, Sub. 713, cat A/3, classe 1, consistenza vani 2,5; sup. catastale 49 mq piano primo; rendita € 206,58;

Coerenze dell'appartamento :

via Negrotto, proprietà sub 706, ballatoio comune, proprietà sub 712..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico medio con parcheggi sufficienti,

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Scuole: Asilo Nido via Console Marcello 7 a 0,55 km

Scuola Elementare via Console Marcello 9 a 0,55 km

Scuola Media via VG. Pizzigoni a 0.6 km

Liceo Scientifico, via Mac Mahon 96/98 a 1,6 km

Supermercato IN'S Mercato, via Varesina 25 a 1,1 km

Cinema LCM, via Varesina 50 a 0,9 km;

Ospedale Sacco: a 3,1 km;

Carabinieri Comando di Milano Musocco a 2,8 km;

Consiglio di zona 8, via Quarenghi 21 a 4,5 km

Collegamenti pubblici

il collegamento con il centro di Milano (es. piazza Duomo) è realizzato in 29 minuti di percorrenza, tramite la linea S3 di superficie, quindi tramite la linea metropolitana nr. 3; in alternativa in 39 minuti di percorrenza tramite la linea tramviaria nr. 12.



3. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso l'appartamento non risultava occupato dal proprietario. L'occupante, in assenza di titolo, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate, si è qualificato come [REDACTED]. E' stato verificato, inoltre, che il proprietario non abbia mai stabilito nel Comune di Milano la propria residenza. Si allega una informale dichiarazione dell'impiegato dell'anagrafe che ha consultato i registri

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: **non conosciute**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali : **non conosciute**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non conosciuti.**
- 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 di ipoteca:

- ipoteca iscritta a Milano in data 29-12-2004 nn. 104163/21792.
Importo ipoteca: € 230.000,00
Importo mutuo erogato: € 115.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

- 4.2.2.1: di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario in data 22-04-2014 all'esecutato [REDACTED] - a favore di **CORDUSIO RMBS UCFin srl**, trascritto in data 27-05-2014 ai nr. RG 26064 / RP 19331 a firma Notai ass. Giuriani-Galvalisi (Como).

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Non è stato possibile consultare il fascicolo del fabbricato; tuttavia, è stato possibile verificare che presso l'ufficio di via Edolo 19 è giacente il permesso di costruire in sanatoria (presentato il data 3-12-2004 dalla precedente proprietà) riguardante il frazionamento di una unità immobiliare in due unità separate con creazione di un nuovo servizio igienico nel sub 713 (unità oggetto della perizia). Il permesso di costruire potrà essere ritirato presso detto ufficio, previo versamento di una modica somma, come indicato nella comunicazione allegata (**allegato n. 6.1**) e che non sembrerebbero dovuti altri oneri o sanzioni. Sarà inoltre necessario, contestualmente alla richiesta di rilascio del permesso di costruire a sanatoria, rilasciare l'allegata dichiarazione (**allegato n. 6.2**) per ottenere la certificazione dell'agibilità speciale.

4.3.2. Conformità catastale: è stata constatata la conformità tra lo stato di fatto e le scheda catastale che evidentemente si riferisce al momento della redazione dell'istanza di permesso di costruire a sanatoria,

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministrazione del Condominio, il debito dell'ultimo biennio sarebbe pari 2.402,07 (**allegato n.8**).

Atti ablativi: nessuno



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni;

Compravendita a firma del Notaio Silvia Zardi in Milano, del 20-12-2004 n. rep. 145293; racc.6403; trascrizione del 29-12-2004 RG /RP 104162 / 63418.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED] e [REDACTED] -proprietà per 1/1, in forza di atto di compravendita a firma del dott. E. Tommasi (notaio in Nova Milanese) del 16-10-2001. RG /RP 11363 / 6122.

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], -proprietà per 1/1, per titoli anteriori al ventennio.

PRATICHE EDILIZIE (allegato n. 6):

In data 28 luglio 2016 ho chiesto la verifica degli atti amministrativi riguardanti il fabbricato e mi è stato consegnato solo l'estratto della licenza di abitabilità rilasciata in data 4 maggio 1929, ove si fa riferimento alla licenza di costruzione 12400 del 22 marzo 1928 atti n. 32075 / 6074.

La licenza di abitabilità si riferisce ad un fabbricato su due livelli fuori terra avente in particolare al piano terra una destinazione differente da quella attuale.

Nell'atto di provenienza dell'immobile si fa riferimento ad una concessione in sanatoria rilasciata in data 3 dicembre 2004, atti. 1.215.638 / 2004.

E' infatti stato possibile, in data 7 settembre 2016, verificare che presso l'ufficio di via Edolo 19 è giacente il permesso di costruire in sanatoria (presentato il data 3-12-2004 dalla precedente proprietà) riguardante il frazionamento di una unità immobiliare in due unità separate, con creazione di un nuovo servizio igienico nel sub 713 (unità oggetto della perizia). Il permesso di costruire potrà essere ritirato presso detto ufficio, previo versamento di una modica somma, come indicato nella comunicazione allegata (allegato n. 4.1) ed a detta del tecnico dell'ufficio preposto non sembrerebbero dovuti altri oneri o sanzioni. Sarà inoltre necessario, contestualmente alla richiesta di rilascio del permesso di costruire a sanatoria, rilasciare l'allegata dichiarazione (allegato n. 4.2) per ottenere la certificazione dell'agibilità speciale.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in via Michele Pericle Negrotto al civico 8.

L'unità immobiliare si trova al primo piano di un fabbricato del 1929 in un contesto a corte ed è composta da un locale-ingresso ove si trova la cucina, a destra del quale si trova il bagno; vi sono inoltre un altro spazio adiacente alla zona cucina, separato da una porzione di muro ed un altro locale dotato di porta e finestra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **39,51** circa.



Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

[REDACTED] - c.f.

proprietà per 1/1, in regime di separazione

dei beni;

descrizione:

Fg. n.93; Mapp. n. 92, Sub. 713, cat A/3, classe 1, consistenza vani 2,5; sup. catastale 49 mq piano primo; rendita € 206,58;

Coerenze dell'appartamento :

via Negroto, proprietà sub 706, ballatoio comune, proprietà sub 712..

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra	mq		mq		
Appartamento	39,51	1	39,51	E/O	scadenti
Totale	39,51		39,51		

Caratteristiche descrittive dell' appartamento.

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciuto
Strutture verticali (struttura):	materiale/tipologia: non conosciuto
Travi (struttura):	materiale/tipologia: non conosciuto
Solai (struttura):	materiale/tipologia: non conosciuto
Muratura (tamponamenti):	materiale/tipologia: non conosciuto
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde, rivestimento in tegole Condizioni : sufficienti
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno, oltre a portoncino di ingresso in legno Condizioni : scadenti
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: anta a battente in legno Condizioni: scadenti Protezioni esterne: persiane in legno a battente Condizioni: scadenti
Plafoni(componente edilizia):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: scadenti
Pareti (interne):	materiale: forati, intonaco, tinteggiatura Condizioni: scadenti
Rivestimenti	materiale: ceramica Condizioni: scarse



<i>Pavimenti :</i>	materiale : ceramica Condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	Ante a battente in legno Condizioni: sufficienti
<i>Antenna collettiva</i>	non conosciuta
<i>Antifurto</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina e caldaia; Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipo di rete: non conosciuta Condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non conosciuta Condizioni: non conosciute
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente Condizioni: non conosciute
<i>Iadrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari bagno; Condizioni : non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto con caldaia singola a radiatori; Condizioni: la caldaia ed i radiatori sono stati asportati Certificazioni: non conosciute
<i>Raffrescamento (impianto):</i>	non presente
<i>Scala esterna (componente edilizia):</i>	presente, in pietra naturale Condizioni: scarse
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (allegato n. 1):

8.1 Criterio di stima

Nel presente ELABORATO PERITALE si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato

6

Giudice: Dott.ssa F.R. Bisegna
Esperto: Arch. Elena Bosciano



assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'**International Valuation Standards 2007 (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"...importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione"

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato"

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale"

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

- Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.



8.2. Fonti di informazioni

- Notaio Rosario Franco – Sesto S. G. , (atto di provenienza del bene comparabile n.1, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1**)
- Notaio Elisabetta Filomena Romano – Milano, (atto di provenienza del bene comparabile n.2, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1**)
- Sister / Agenzia del Territorio (**allegato n. 3.1** – visura catastale; **allegato n. 3.2** – planimetria catastale);
- Agenzia delle Entrate (**allegato n. 4**)
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2015 (**allegato n. 5**)
- Servizio Edilizia Privata del comune di Milano (**allegato n. 6**)
- Servizi Demografici del Comune di Milano (**allegato n.7**).

8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario (€ / mq)	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento	39,51	€ 1.324,80	€ 52.342,88

Il valore stimato è il risultato di una elaborazione (**allegato n. 1**) che fa riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che sono stati compravenduti di recente.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€- 2.617,14
€

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero.

€ 49.724,90

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se occupato (-30%)

€ 34.807,43



9. CERTIFICAZIONI ENERGETICA ED IMPIANTISTICHE:

9.1. Certificazione energetica.

Dopo avere verificato che gli immobile non fosse già dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), ho provveduto ad incaricare il geom. Matteo Mazzone, accreditato nell'albo dei certificatori della Regione Lombardia con il n. 20.495, il quale dopo avere svolto il necessario sopralluogo, ha redatto l'attestazione ed ha provveduto ad inoltrarla al CENED (**allegato n. 9.1**).

9.2. Certificazioni impiantistiche.

Non ho potuto ricevere dall'Amministrazione del Condominio alcun verbale di verifica periodica dell'impianto elettrico di messa a terra, o eventuali altri documenti relativi alle parti comuni come da dichiarazione allegata (**allegato n. 9.2**).

L'esperto

Arch. Elena Bosciano



Allegato 10 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca:

- ipoteca iscritta a Milano in data 29-12-2004 nn. 104163/21792.

Importo ipoteca: € 230.000,00

Importo mutuo erogato: € 115.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

4.2.2.1: di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario in data 22-04-2014 all'esecutato [REDACTED] - a favore di **CORDUSIO RMBS UCFin srl**, trascritto in data 27-05-2014 ai nr. RG 26064 / RP 19331 a firma Notai ass. Giuriani-Galvalisi (Como).

Giudice: Dott.ssa F.R. Bisegna

Esperto: Arch. Elena Bosciano



Allegato 11. Identificazione, descrizione e consistenza dei beni.

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in via Michele Pericle Negrotto al civico 8.

L'unità immobiliare si trova al primo piano di un fabbricato del 1929 in un contesto a corte ed è composta da un locale-ingresso ove si trova la cucina, a destra del quale si trova il bagno; vi sono inoltre un altro spazio adiacente alla zona cucina, separato da una porzione di muro ed un altro locale dotato di porta e finestra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **39,51** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] - c.f. [REDACTED]
dei beni;

proprietà per 1/1, in regime di separazione

descrizione:

Fg. n.93; Mapp. n. 92, Sub. 713, cat A/3, classe 1, consistenza vani 2,5; sup. catastale 49 mq piano primo; rendita € 206,58;

Coerenze dell'appartamento :

via Negrotto, proprietà sub 706, ballatoio comune, proprietà sub712..

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra	mq		mq		
Appartamento	39,51	1	39,51	E/O	scadenti
Totale	39,51		39,51		

Giudice: Dott.ssa F.R. Bisegna

Esperto: Arch. Elena Bosciano



Esecuzione Immobiliare N. 1201/2014

Cordusio RMBS UCFin srl contro [REDACTED]

Allegato 12. Fotografie e scheda catastale dei beni.

Giudice: Dott.ssa F.R. Bisegna

Esperto: Arch. Elena Bosciano

