

---

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

UNICREDIT SPA

contro

**N. Gen. Rep. 125/2015**

Giudice: **Dott.ssa Francesca Bisegna**

Custode Giudiziario: -

INDICE:

<b>OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</b>	<b>2</b>
<b>1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>	<b>2</b>
<b>2 DESCRIZIONE SOMMARIA:</b>	<b>3</b>
<b>3 STATO DI POSSESSO</b>	<b>4</b>
<b>4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	<b>4</b>
<b>5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>5</b>
<b>6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>	<b>6</b>
<b>7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':</b>	<b>6</b>
<b>8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>	<b>7</b>
<b>9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b>	<b>9</b>
<b>10 ALLEGATI</b>	<b>11</b>

## ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri**

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252

C.F. RYN FRC 74T25 F205K- P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano -Via Monte Rosa .n.17

Telefono (+39) 02 480 11 235 e-mail: federico.reyneri@LPzR.it - PEC: [reyneri.13960@oamilano.it](mailto:reyneri.13960@oamilano.it)

**Beni immobili siti in Milano  
via Antonio Mambretti 5**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto A) dell'incarico**

Provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore precedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, se nominato, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali: **SI**

**Punto B) dell'incarico**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Verificato**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Verificato**
- 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: **Verificato**
- 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: **Verificato.**
- 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: **Verificato. Nessuna comproprietà.**
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Verificato**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**LOTTO 001**

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Milano, via Antonio Mambretti 5.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento uso abitazione posto al piano terzo e composto di duce locali oltre servizio, con annesso vano di solaio posto al piano quinto sottotetto.

**Quota e tipologia del diritto:**

Proprietà 1/1 di

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

Proprietà nato a il cf.

**descrizione:**

Foglio 61; particella 11 sub. 730; Categoria A/4 Cl. 4; 2,5 Vani; rendita 277,60 €.

**Confini:**

**Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:**

Parti comuni (ballatoio di distribuzione); vuoto su parti comuni (cortile mapp. 9); vuoto su mapp. 8; vuoto su mapp. 7; vuoto su via Mambretti; altra UIU; parti comuni (ballatoio di distribuzione).

**Coerenze del solaio, dall'ingresso in senso orario:**

Parti comuni (corridoio di distribuzione); altra UIU; vuoto su cortile comune; altra UIU; parti comuni con sbalzo aggettante.

**Conformità catastale:**

Le planimetrie sono conformi catastalmente.

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Milano, via Antonio Mambretti 5.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento uso abitazione posto al piano terzo e composto di duce locali oltre servizio, con annesso vano di solaio posto al piano quinto sottotetto.

**Caratteristiche zona:** Lo stabile è situato in zona Certosa-Quarto Oggiaro a Milano. Zona periferica residenziale/industriale sta subendo un processo di rinnovamento urbano importante. Gli assi infrastrutturali autostradale e ferroviario costituiscono delle forti barriere che finora ne hanno limitato l'integrazione con il resto di Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale/industriale con forti presenze di terziario.

**Servizi offerti dalla zona:** Tutti i principali a poca distanza.

**Collegamenti pubblici (Km):** Linee ferroviarie passanti per Stazione di Milano Certosa, autobus e tram.

### 3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 L'immobile è occupato dall'esecutato.
- 3.2 Da interrogazione in anagrafe tributaria risulta presente a nome dell'esecutato un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Milano 6 dell'Agenzia delle Entrate al n. 18279 serie 3 il 31/12/2007. Pur avendo effettuato richiesta il 01/04/2016 e rinnovata il 28/04/2016, l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Milano 6 non ha ancora fornito copia del contratto.

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### Iscrizioni:

##### Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 21/02/2006 - Registro Particolare 2579 Registro Generale 13094 Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO Repertorio 167997/20463 del 02/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

##### Pignoramenti:

##### Pignoramento

TRASCRIZIONE del 06/03/2015 - Registro Particolare 8063 Registro Generale 11273 Pubblico ufficiale TRIBUNALE / UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 25689 del 12/01/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 5.1 L'immobile fa parte del CONDOMINIO di via Mambretti 5.

Amministratore Luca Ruffino, Gruppo SIF Italia SRL, web: <http://www.sifitalia.it/> tel 02 29 000 707 mail: [ufficio.amministrativo@sifitalia.it](mailto:ufficio.amministrativo@sifitalia.it); PEC: SIFITALIASRL@PEC.WEBLINK.IT

### 5.2 Spese scadute:

Si riporta la situazione debitoria per l'immobile in oggetto, come da comunicazione ricevute dall'Amministratore di Condominio allegata.

- Spese condominiali medie € 1100
- Spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente escluso il pregresso € 2456,01
- Spese straordinarie non presenti, né deliberate né in corso

### 5.3 Cause in corso a conoscenza dello scrivente: nessuna

### 5.4 Atti ablativi a conoscenza dello scrivente: nessuno

### 5.5 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

### 5.6 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificati

### 5.7 Attestazione Prestazione Energetica:

Per le disposizioni del decreto regionale n. 6480 del 30/07/2015 meglio precisato con D.d.u.o n. 224 del 18/01/2016, non dovrebbe essere necessario produrre e allegare l'APE ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

L'APE verrà comunque prodotta prima dell'udienza ex art. 569 come da incarico conferito dal Giudice.

Si fa presente però che al momento non è disponibile il Libretto di Impianto, obbligatorio come da decreto 10 febbraio 2014 – *Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013*.

In assenza di Libretto di impianto e dei controlli periodici di efficienza energetica sugli impianti (Allegato A – Art. 8, comma 1,2 e 5 del d.P.R. n. 74/2013), l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo.

### 5.8 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

### 5.9 Avvertenze ulteriori:

### 5.10 Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

## **6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari :**

cf. \_\_\_\_\_ in forza di atto notaio  
Mezzanotte del 02/02/2006 rep. N. 167996/20462 registrato a Milano l  
21/02/2006 nn. 13093/7310.

### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

Nino FERRAZZANO cf. FRRNNI61D16H062H in forza di atto di  
compravendita notaio Giovanni Averoldi del 22/05/1992 n. 48108  
registrato a Monza il 10/06/1992 al n. 3323 serie 2V e trascritto a  
Milano l il 19/06/1992 nn. 22522/14956.

## **7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':**

Con comunicazione del 10/03/2016 prot. PG 133045/2016 il Comune  
di Milano ha dichiarato che gli atti di fabbrica dell'immobile in  
oggetto sono irreperibili.

Pertanto non si può dichiarare senza dubbio la conformità o non  
conformità dell'immobile. Si ritiene però che l'immobile possa essere  
considerato conforme fino a prova contraria.

### **7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### **Conformità urbanistico-edilizia:**

L'immobile è conforme fino a prova contraria (cfr. punto  
precedente).

#### **Conformità catastale:**

L'immobile è conforme catastalmente.

Vi è una leggera difformità (posizione porta di accesso bagno sulla  
parete adiacente) la quale però, con specifico riferimento alle unità  
immobiliari a destinazione "ordinaria", non configura l'obbligo di  
dichiarazione per variazione. Sul punto si veda la circolare  
dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2010 del 09/07/2010 punto 2,  
sull'applicazione dell'art. 17 del Decreto del Presidente della  
Repubblica n. 1142/1949: "l'obbligo della relativa dichiarazione [di  
variazione] si configura nell'ipotesi in cui le variazioni influiscono ed  
incidono sulla consistenza, la categoria e la classe dell'unità  
immobiliare, in sostanza sulla determinazione della rendita  
catastale".

## Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

### 8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### LOTTO 001

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Milano, via Antonio Mambretti 5.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento uso abitazione posto al piano terzo e composto di duce locali oltre servizio, con annesso vano di solaio posto al piano quinto sottotetto.

#### Quota e tipologia del diritto:

Proprietà 1/1 di

#### Identificato in Catasto come segue:

##### intestazione:

Proprietà 1/1 nato a () il cf.

##### descrizione:

Foglio 61; particella 11 sub. 730; Categoria A/4 Cl. 4; 2,5 Vani; rendita 277,60

##### Confini:

#### Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

Parti comuni (ballatoio di distribuzione); vuoto su parti comuni (cortile mapp. 9); vuoto su mapp. 8; vuoto su mapp. 7; vuoto su via Mambretti; altra UIU; parti comuni (ballatoio di distribuzione).

#### Coerenze del solaio, dall'ingresso in senso orario:

Parti comuni (corridoio di distribuzione); altra UIU; vuoto su cortile comune; altra UIU; parti comuni con sbalzo aggettante.

L'edificio di costruzione di prima metà del '900 è di 5 piani fuori terra oltre piano cantine e solaio. E' articolato su due scale senza ascensore. Sul lato interno vi è un cortile condominiale.

L'accesso all'appartamento avviene da ballatoio comune.

L'appartamento è un compatto bilocale con un bagno molto piccolo. Ha un doppio affaccio su strada e sul cortile interno. E' mantenuto discretamente.

Con una spesa aggiuntiva di 20 € annui si ha la possibilità di utilizzare il deposito bici condominiale.

#### Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	non conosciute
Strutture verticali:	si ipotizzano in muratura portante.
Strutture orizzontali:	Presumibilmente in laterocemento.
Facciate:	Intonaco.
Copertura:	Presumibilmente in laterizio.

Portineria/androne:	Non Presente.
Deposito rifiuti:	Presente
Locale caldaia:	Non Presente.
Scale:	Pietra e piastrelle
Ascensore:	NON Presente
Ingresso	Porta finestra di accesso pedonale all'androne in ferro e vetro.
Spazi esterni condominiali (cortili, giardini)	Giardino.
Impianto elettrico	Presente nelle parti comuni condominiali.

### **Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:**

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno e vetro. Condizioni: discrete.
Infissi esterni:	Alluminio naturale, vetrazione doppia. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	Persiane.
Plafoni:	Tinteggiati.
Pareti:	Intonacate tinteggiate. Stato: mediocre.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Ceramica
Porta di ingresso	Porta in legno a due battenti.
Antifurto	Non presente
Gas	Presente. Certificazione non presente
Impianto elettrico	Tipologia: parzialmente sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non presente
Impianto telefonico	Non verificato.
Impianto citofonico	Presente.
Impianto idrico	Presente. Certificazioni: non presente
Acqua calda sanitaria	Presente impianto autonomo con caldaia. Certificazioni: non presente
Impianto termico	Presente autonomo a gas. Certificazioni: non presente



Condizionamento	Non Presente.
-----------------	---------------

Appartamento (sub 3):

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	56,00	1,00	56,00	Doppio riscontro NE e SO	Scadente
Cantina/soffitta non comunicante	7,00	0,25	1,75	-	Scadente
<b>totale (arrotondato)</b>	<b>63,00</b>		<b>58,00</b>		

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 9.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

### 9.2 Fonti di informazioni

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Comune: MILANO

Codice zona: E8 Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1700

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Intermedio	0,50
Taglio superficie (Ks)	45 < 70 mq	0,80
<b>K = (Ks + 3 * Kp)/4</b>		<b>0,58</b>

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max-Val OMImin)\*K € **1.593,75**

**TEMA spa (ex OSMI)** Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A.

Zona » Quarto Oggiaro » Compravendita » 2° semestre 2015

Tipo immobile	Minimo	Massimo
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.400	1.800
Valore più probabile di mercato		
	Valore	Coefficiente
Piano (senza ascensore)	Terzo senza ascensore	0,90
Stabile	Popolare	0,20
Taglio superficie	45 < 70 mq	0,80
Stato manutentivo	Scadente	0,20
Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.)	Normale	1,00
Condizioni al contorno (quartiere)	Medio	0,50
<b>Coefficiente</b>		<b>0,59</b>
Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min)*C		<b>€ 1.636,00</b>

### Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto per i valori OMI dell'allegato C del DPR 138/98 e delle indicazioni contenute in "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del 31/12/2008; per i valori TEMA OSMI della "Raccolta provinciale degli usi" della Camera di Commercio di Milano, aggiornamento del 2010.

### Considerazioni sul valore

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione e l'andamento di mercato attuale (verificato anche con esame di annunci immobiliari), si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia **pari a € 1.600,00 al mq.**

### 9.3 Valutazioni corpi

ID Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Residenza	58,00 €	92.800,00	€ 92.800,00
<b>totale</b>			<b>€ 92.800,00</b>

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

	abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di		
a	garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	-€	4.640,00
b	spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	-€	2.456,01
	<b>Totale riduzioni</b>	<b>-€</b>	<b>7.096,01</b>

**9.5 Giudizio di comoda divisibilità:**

Indivisibile.

**9.6 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile **libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero da cose e persone.

**Lotto 1**

<b>A Residenza</b>	<b>€</b>	<b>85.703,99</b>
--------------------	----------	------------------

Ai fini della procedura, nel caso dovessero sorgere ulteriori elementi per i quali considerare che l'unità immobiliare risulti occupata il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore delle unità immobiliari del 30% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero.

Valore dell'immobile se **occupato**:

**Lotto 1 - occupato**

<b>A Residenza</b>	<b>€</b>	<b>59.992,79</b>
--------------------	----------	------------------

**10 Allegati**

- A. Fotografie dello stato di fatto
- B. Rogito
- C. Scheda catastale appartamento
- D. Ispezioni ipotecarie
- E. Verifica contratti di locazione
- F. Irreperibilità atti di fabbrica
- G. Fonti di informazioni per criteri di stima: Valori immobiliari OMI e TEMA
- H. Comunicazione contabile condominiale.
- I. Regolamento di condominio.
- J. Certificato contestuale residenza e stato di famiglia.
- K. Ricevute invio perizia.

Milano 01/05/2016  
Arch. Federico Reyneri