
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

R.G.E. 1430/2015

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita BOTTIGLIERI**
Custode Giudiziario: **Dott. Avv. Giovanni Antonio SANTORO**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Stefano Tessera

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 7.696
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 10.770
C.F. TSS SFN 63H29 F205N – P.IVA N. 03516270968

con studio in Milano – Via Franchino Gaffurio, n°1
Telefono (+39) 02 36503736
e-mail: stessera@crstassociati.it – PEC: tessera.7696@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: viale Bodio n° 12, 20158 - MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: tipologia (appartamento con cantina pertinenziale) [A/5]

Dati Catastali: foglio 186, particella 49, subalterno 1

2. Stato di possesso

Bene: viale Bodio n° 12, 20158 - MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dai proprietari e dai rispettivi figli minori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: viale Bodio n° 12, 20158 - MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no, per presenza gradini a salire in ingresso, poi a scendere nel cortine e quindi di nuovo a salire nell'unità immobiliare

4. Creditori Iscritti

Bene: viale Bodio n° 12, 20158 - MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

S lituzione in atti

Creditori iscritti non intervenuti:

5. Comproprietari

Bene: viale Bodio n° 12, 20158 - MILANO



Lotto: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessun comproprietario

6. Misure Penali

Bene: viale Bodio n° 12, 20158 - MILANO

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: viale Bodio n° 12, 20158 - MILANO

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: viale Bodio n° 12, 20158 - MILANO

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 67.000,00
Prezzo da occupato: € 52.000,00



Bene immobile sito in Milano**viale Bodio n° 12****Lotto 001****OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

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: **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: **NO**
- 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: **NO**
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**LOTTO 001****Identificativo corpo: A**

- A** Piena proprietà di **appartamento** sito in Milano, viale Bodio al civico 12, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento al piano rialzato (primo f.t.), composto da due locali e servizi con cantina al piano sotterraneo".

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

proprietà per 1/2;

§

proprietà per 1/2;

descrizione:

Fg. n. 186; Mapp. n. 49, Sub. 1, Cat A/5; classe 4, consistenza 2,5 vani; superficie catastale: totale ... m², posto al piano T – S1; rendita € 232,41
Variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario.

Confini:

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

NE cortile condominiale; SE stabile di v.le Bodio, 10; SO viale Bodio; NO proprietà di terzi.

Coerenze della cantina, dall'ingresso in senso orario:

NE parti comuni; SE stabile di v.le Bodio, 10; SO viale Bodio; NO proprietà di terzi.

Conformità catastale:

L'unità immobiliare presenta una lieve difformità rispetto alla scheda catastale. Si dichiara la difformità catastale.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano rialzato, composto da due locali principali oltre servizi igienici e a cantina al piano sotterraneo.

Caratteristiche zona: semi-periferica a destinazione mista residenziale, terziario e servizi.

Area Urbanistica: Tessuto urbano consolidato di recente formazione (Art. 2.1.a ii).

Caratteristiche zone limitrofe: destinazioni miste residenziali terziario e servizi.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: A 50 m. ci sono le fermate delle linee 91, 92, 2 e poco più lontano la fermate del passante Lancetti. Per arrivare nel centro di

Milano sono necessari circa 15 minuti.

3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dai proprietari.
- 3.2 Indagini presso l'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato l'assenza di contratti di locazione.

4 VINCOLI E 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4 Documentazione condominiale contrattuale: si veda quanto prodotto dall'Amministratore, come da documentazione allegata
- 4.1.5 Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 4.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1 **Iscrizioni:**
Ipoteca volontaria iscrizione del 13/07/2005 - Registro Particolare 12746 Registro Generale 52008, Pubblico ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 16459/11394 del 6/07/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; contro
favore **R.L., C.F.**
00715120150, per Euro 310.000 di cui Euro 155.000 di capitale;
- 4.2.2 **Trascrizioni:**
Pignoramento trascrizione del 3/07/2015 - Registro Particolare 25670 Registro Generale 36409, Pubblico ufficiale Corte di Appello di Milano, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro
- 4.2.3 **Altre trascrizioni contro:**
nessuna

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri | Custode: Dott. Avv. Giovanni Antonio Santoro |
Perito: Arch. Stefano Tessera

4.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**
nessuno;

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Tipologia [A/5] sito in Milano

Lo stabile è amministrato da Studio Federico Postiglione, a cui ho chiesto le seguenti informazioni:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza appartamento)
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (quota di pertinenza appartamento), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza appartamento)
- Eventuali cause in corso
- Eventuali atti ablativi
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente; in caso di riscaldamento centralizzato nominativo del terzo responsabile

Riporto di seguito le principali risposte ricevute:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: € 1.324,00 annui
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:
l'insoluto della gestione 2006-17 ammonta ad € 1.272,65 e quello della gestione 2017-18 (rate di luglio, ottobre '17 e gennaio '18) ammonta ad € 993,00. L'insoluto precedente alle ultime due gestioni ammonta ad € 2.506,75
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: non sono state deliberate spese straordinarie ancora da richiedere
- Eventuali cause in corso: il condominio ha intentato diverse cause nei confronti dei condomini morosi per il recupero delle spese condominiali non versate

- il terzo responsabile della centrale termica è la ditta Colombo Alessandro & Figlio Srl.

Per ulteriori dettagli ai vedano gli allegati riguardanti il carteggio con lo Studio Postiglione.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione 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.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no (necessari accorgimenti tecnici)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificati

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 è necessario produrre e allegare l'APE ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali

Indice di prestazione energetica: non disponibile

Note Indice di prestazione energetica: non disponibile

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1

compravendita del 6/07/2005 a firma del Notaio Giuseppe De Rosa, registrato presso l'A.E. ufficio di Milano 1 il 12/07/2015 al n° 10900 Serie IT REP 16458 RACC 11393, trascrizione del 13/07/2005 - Registro Particolare 28708 Registro Generale 5207

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1

Milano repertorio 464 del 26/02/2003, trascritto il 20/10/2003 al registro generale 84151 registro particolare 55459 registrato il 26/02/2003 al n° 5486 S4.

6.2.2

non noto, in forza di atto di compravendita del 15/10/1991 n. 8354/2093, trascritto a Milano 1 il 16/10/91 con nota n. 36481/24499.

7 PRATICHE EDILIZIE:

l'edificio che comprende l'unità staggita, è stato edificato nel 1925, in forza di N.O. 2862/20285 del 1 giugno 1925. Dai disegni in atti si evince che l'unità staggita, di cui al sub 1, è stata ricavata in quello che originariamente per l'accesso al cortile dell'edificio confinante sul retro. Le ricerche ad oggi svolte non hanno ancora consentito di individuare il titolo in base al quale l'appartamento è stato realizzato. Attualmente sono ancora in corso ricerche presso il Comune di Milano, presso il Catasto di Milano e presso l'archivio storico conservato da Intesa San Paolo (che ha rilevato Cariplo, probabile proprietario al momento della realizzazione dell'appartamento). **Una valutazione definitiva sul punto è dunque rinviata al reperimento del titolo di cui sopra. Le considerazioni di cui ai punti successivi sono basate sull'ipotesi che si trovi il titolo abilitativo in forza del quale l'appartamento è stato realizzato.**

7.1 Conformità edilizia

L'appartamento è lievemente difforme dalla planimetria catastale, nel senso che il servizio igienico si presenta ora come unico ambiente, mentre nella planimetria è correttamente indicata la presenza di un antibagno.

Anche in merito alla conformità edilizia, il giudizio è sospeso in attesa della documentazione di cui sopra.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

La destinazione residenziale dell'unità staggita è compatibile con le previsioni urbanistiche. Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione ..tipologia.. [C3] di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Milano in viale Bodio n° 12, in zona semiperiferica. Trattasi di appartamento posto al piano rialzato con accesso diretto dal cortile interno. Attualmente è così composta: al piano rialzato vi è un soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera. Al piano interrato si trova una cantina non delimitata né da pareti né tanto meno da porte. Le finiture sono di livello modesto e in condizioni di manutenzione quasi nulla.

L'aggiudicatario acquista la piena proprietà dell'unità immobiliare.

LOTTO 001**Identificativo corpo: A**

Piena proprietà di **appartamento** sito in Milano, viale Bodio al civico 12, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento al piano rialzato (primo f.t.), composto da due locali e servizi con cantina al piano sotterraneo".

Identificato in Catasto come segue:**intestazione:**

proprietà per 1/2;

descrizione:

Fg. n. 186; Mapp. n. 49, Sub. 1, Cat A/5; classe 4, consistenza 2,5 vani; posto al piano T-S1; rendita € 232,41

Variazione del 1/01/1992 – Variazion del quadro tariffario.

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

NE cortile condominiale; SE stabile di v.le Bodio, 10; SO viale Bodio; NO proprietà di terzi.

Coerenze della cantina, dall'ingresso in senso orario:

NE parti comuni; SE stabile di v.le Bodio, 10; SO viale Bodio; NO proprietà di terzi.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri | Custode: Dott. Avv. Giovanni Antonio Santoro |
Perito: Arch. Stefano Tessera

10/15

Residenziale	42,13	1	42,13	NE; SO	scarse
cantina	16,96	0,25	4,24		
Totale	59,09		46.37		

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	Non conosciute
Strutture verticali:	muri portanti in mattoni
Muratura:	Laterizio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Copertura a falde, rivestimento non noto.
Portone di ingresso	Alluminio e vetro
Ascensore	Presente
Portineria	Assente

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 nobilitato. Condizioni : scarse
Infissi esterni:	Alluminio doppio vetro. Condizioni: discrete.
Oscuramenti:	persiane in legno. Condizioni: scarse.
Plafoni:	Intonaco e stabilitura.
Pareti:	Intonaco e stabilitura
Rivestimento bagni/cucina:	ceramica.
Pavimenti :	ceramica
Porta di ingresso	Legno + alluminio e vetro-camera.
Antifurto	Non presente.
Gas/acqua calda	Alimentazione: gas metano per cucina; boiler elettrico per acqua calda sanitaria. Certificazioni: non reperibili

Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non reperibili.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non disponibili
Impianto telefonico	Tipologia: sottotraccia.
Impianto citofonico	Presente
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante Certificazioni: non disponibili.
Impianto termico	Centralizzato, radiatori in ghisa. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non disponibile
Certificazione energetica	Non necessaria.
Condizionamento	1 Mono split in soggiorno.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 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.

8.2 Fonti di informazioni

- 8.2.1 Rilevazione dei Prezzi degli Immobili di Milano e Provincia - Pubblicata da TeMA in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza, aggiornamento 2 Semestre 2017. Comune di Milano, zona Barona-Famagosta.

Macrozona	Zona	Tipo immobile	Min	Max
Milano	Bovisa Dergano	Appartamenti vecchi	Euro/mq. 1.900	2.500

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2017, Comune di Milano, Zona Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBOBNATI, codice zona D31.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.400	1.650

Borsino Immobiliare, Banca delle quotazioni immobiliari, aggiornamento ottobre 2017, Comune di Milano, Zona CENTRALE, GIOIA, ZARA.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Da ristrutturare	1.580	2.031

Si sono inoltre analizzati alcuni annunci immobiliari relativi ad appartamenti paragonabili in zona. Dall'analisi specifica dell'offerta risulta che gli appartamenti in buone condizioni si attestano su richieste comprese tra i 1.760 €/mq e i 2.375 €/mq.

8.2.2 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del condominio e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua conformazione lunga e stretta e le sue condizioni, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **1.600,00 €/mq**

8.3 Valutazione unità immobiliare

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	46,37	€ 74.192,00	€ 74.192,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da recente prassi della Sezione III	-€ 3.709,60
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	Nessuna
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 993,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 1.100,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 500,00 (valore stimato)
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 500,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità:	-500,00
Totale	-€ 7.302,60

Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene che l'unità immobiliare, per le sue peculiari caratteristiche, non possa essere suddivisa.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nel caso in cui fosse libero: € **67.000,00**

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nel solo caso in cui fosse occupato: € **52.000,00**

9 ELENCO ALLEGATI

- 9.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 23/10/2017
- 9.2 Copia del titolo di proprietà
- 9.3 Schede catastali degli immobili
- 9.4 Visure catastali degli immobili
- 9.5 Ispezioni ipotecarie
- 9.6 Documentazione inerente i titoli abilitativi
- 9.7 Certificazioni Impianti NON DISPONIBILI
- 9.8 Pianta schematica rilevata
- 9.9 Esito ricerca atti registrati presso l'Agenzia delle Entrate
- 9.10 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 9.11 Regolamento Condominiale
- 9.12 Attestato di Prestazione Energetica NON DISPONIBILE
- 9.13 Estratto P.G.T.
- 9.14 Valori immobiliari di riferimento, OMI e TEMA
- 9.15 Annunci immobiliari per immobili simili
- 9.16 Comunicazioni tra le parti

Milano 18/02/2018

L'esperto alla stima
Arch. Stefano Tessera

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri | Custode: Dott. Avv Giovanni Antonio Santoro |
Perito: Arch. Stefano Tessera

15/15