[redacted]

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banco Popolare Soc. Cooperativa

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **1671/13**

Giudice: Dott.ssa CATERINA TRENTINI

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
PEC: bonetti.10728@oamilano.it

Bene immobile sito in MILANO
Via Gabbro n. 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento sito a Milano in via Gabbro n. 5.
Appartamento ubicato al piano quarto di uno stabile condominiale e composto da: soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, piccolo ripostiglio e disimpegno centrale. Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al piano terra dello stabile. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 73,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:
Proprietà 1/1 [redacted]
descrizione:
Comune di Milano - Fg. n. 36; Mapp. n. 40, Sub. 73, Cat A/3, scala 5/8; classe 3, consistenza vani 4; posto al piano 4-T; rendita € 454,48
Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.
Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
a nord altra unità immobiliare proprietà di terzi e corpo scala comune; a est giardino/cortile comune; a sud via Gabbro; a ovest giardino/cortile comune.
Coerenze della cantina da nord in senso orario:
a nord corridoio comune alle cantine; a est altra cantina proprietà di terzi; a sud cortile comune; a ovest altra cantina proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Posizione periferica nella città di Milano, in zona Bovisasca - Affori. Parcheggio libero.
Caratteristiche zone limitrofe:	prevalentemente residenziale con presenza di ampi insediamenti industriali.
Servizi offerti dalla zona:	Supermercato Conad e Centro commerciale Unicenter a 300 mt circa in via Ceva (ottimo), altri supermercati molto distanti (insufficiente); negozi al dettaglio (insufficiente), farmacia Bovisasca in via Ceva (ottimo), parco giochi di piccole dimensioni all'interno del parco W. Chiari a circa 500 m (appena sufficiente), asilo nido

comune e scuole dell'infanzia in via Cerkovo (sufficiente), scuola elementare di fronte allo stabile (ottimo), scuola media inferiore di fronte allo stabile (ottimo), scuola media superiore nessuna nelle vicinanze (insufficiente), ospedale Galeazzi ad Affori e ospedale Maggiore Niguarda e relativi pronto soccorso (buono), centri sportivi e palestre (non verificato).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Collegamento con il centro della città di Milano estremamente agevole con linea di superficie n. 41 di fronte allo stabile per nove fermate e successiva linea gialla metropolitana fermata Affori. Collegamenti successivi con tutta la rete dei trasporti. In alternativa fermata autobus n. 82 in via Bovisasca a circa 300 mt e successiva linea di superficie n. 2. Il tempo di percorrenza minore per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 35 min.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero, ovvero occupato al momento del sopralluogo dall'esecutata signora [redacted] l'interno dell'appartamento sono presenti anche la figlia e una signora che è stata qualificata dell'esecutata come la madre. La signora [redacted] ha dichiarato che all'interno dell'immobile vivono n. 5 persone. La famiglia anagrafica della signora [redacted] è composta da 4 persone (si veda allegato 6).
L'esecutata ha permesso al perito ed al custode giudiziario la visita completa dell'immobile e di tutte le sue pertinenze.
Da indagine effettuata presso l'Ufficio Registro dell'Agenzia delle Entrate la signora Fadllalah risulta come dante causa in due contratti di locazione:

- Atto n. 10928/3/2012 registrato presso UT Milano 6
- Atto n. 1971/3P/2013 registrato presso UT Milano 2

Lo scrivente ha fatto richiesta del contratto più recente: il conduttore risulta essere il signor [redacted] Il contratto è stato registrato telematicamente ed il testo è stato conservato dal locatore, che tuttavia non ne ha fornito copia.
Si ribadisce che al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata signora [redacted] con la sua famiglia.

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 provv. 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 la signora [redacted] **a favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l.** con sede in Verona (cf: 03231270236) atto a firma del Dott. BORLONE Maria (Notaio in Milano - MI) del 03/05/2007 al Rep. n. 70268/10274 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 25/10/2007 ai nn. 9560/38738.
Importo capitale: € 170.000,00
Importo complessivo: € 340.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto di compravendita contro i signori [redacted] a favore della signora [redacted] per la quota di 1/1 e in regime di separazione dei beni, atto di compravendita a firma del Dott. BORLONE Maria (Notaio in Milano - MI) del 03/05/2007 al Rep. n. 70267/10273 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 25/05/2007 ai nn. 38737/21629.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: **al n. Rep. 6851 del 23/04/2013**. Atto contro la signora [redacted] per l'intera piena proprietà disposto da pubblico ufficiale **a favore di Banco Popolare Società Cooperativa** con sede in Verona (cf: 03700430238) trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 19/06/2013 ai numeri Registro particolare 23129 Reg. Gen. 31426.

4.2.4. Altre trascrizioni: non conosciute

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: L'immobile oggetto d'esecuzione risulta conforme alle norme edilizie. L'appartamento risponde ai requisiti di legge riguardo le condizioni igienico sanitarie, le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aeroilluminanti. Si segnala una piccola difformità nell'andamento della parete del vano ripostiglio, che risulta obliqua e non perfettamente ortogonale (si veda il rilievo metrico allegato 3). La difformità è di scarso rilievo ma per precisione dovrebbe essere fatta una denuncia in sanatoria e pagata la relativa sanzione.

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto per la stessa imprecisione già indicata nel paragrafo che precede. A valle della sanatoria sarebbe opportuno un aggiornamento ed il rifacimento della scheda.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lo stabile nel quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un Supercondominio.

L'immobile pignorato appartiene alla scala 5/8 ed è amministrato dallo Studio Alberto Piacentini che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2016: € da 2.100,00 a 2.400,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2017: € da 2.100,00 a 2.400,00

Non sono state fornite dall'amministratore cifre precise riguardanti le spese condominiali. Le spese sono variabili e sono rappresentate dalla sommatoria delle spese del fabbricato (gestione Piacentini) e delle spese del Supercondominio (gestione Dradi).

Cause in corso: non indicate

Millesimi [redacted] di proprietà: 104,17

Ammontare del debito dell'esecutato al 23/04/2018 : **€ 1.896,83** (due rate dell'ultimo esercizio pari a € 379,38 cad + spese Supercondominio non versate).

L'amministratore del Supercondominio Rag. Dradi ha comunicato che la scala 5/8 relativamente alle parti comuni (giardino, centrale termica e portierato) ha un debito complessivo pari a € 1.004,57.

Millesimi [redacted] di parti comuni: 3,22

Spese straordinarie già deliberate: in previsione opere di coibentazione e ammodernamento impianto elettrico parti comuni/giardino. Le opere non sono ancora state deliberate.

Tipo di riscaldamento: centralizzato per l'intero supercondominio a gas metano

Impianti condominiali: certificazioni esistenti e regolari, nella disponibilità dell'Amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/1 della signora [redacted] in regime di separazione dei beni, proprietaria **dal 03/05/2007 fino almeno al 05/2018** (momento della stesura della presente perizia) e

comunque dopo gli atti di pignoramento del 2013 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. BORLONE Maria (Notaio in Milano - MI) del 03/05/2007 al Rep. n. 70267/10273 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 25/05/2007 ai nn. 38737/21629.
La signora [redacted] *acquista l'immobile dai signori* [redacted]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

1988-2007: [redacted] e proprietari **dal 06/10/1988 fino al 03/05/2007** in forza di atto di compravendita a firma del Dott. CLEMENTE Michelangelo (Notaio in Milano - MI) del 06/10/1988 al Rep. n. 62943 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 21/10/1988 ai nn. 43315/29218.
I signori [redacted] *acquistano l'immobile dalla signora* [redacted]

Per titoli anteriori al ventennio (1979-1988): [redacted] con atto a firma del Notaio Dott. CLEMENTE (Notaio in Milano - MI) del 03/10/1979 al Rep. n. 5007

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Autorizzazione edilizia:**
La costruzione dell'immobile di via Gabbro n. 5 a Milano è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967. Il complesso condominiale nel quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con **Licenza Edilizia n. 39651/10257/1960 del 17/06/1960** (rilasciata per il fabbricato che originariamente era identificato in via Bovisasca 160/16 – 160/17 – 160/18 – 160/19 – 160/20 – 160/21 – 160/22 – 160/23).
Da indagine effettuata presso l'archivio telematico del Comune di Milano non sono presenti altre pratiche edilizie che riguardano l'appartamento oggetto di pignoramento.

7.2 **Certificato di agibilità**: Il certificato di agibilità per l'intero stabile (composto da più fabbricati) è stato richiesto con autocertificazione dall'Arch. [redacted] in data 16/02/2015 ai sensi del D.P.R. 380/01.
Nello specifico **l'immobile oggetto d'esecuzione risulta perfettamente agibile secondo le norme igienico-sanitarie.**

7.3 **Altre certificazioni**:

7.3.1 **Certificazione energetica**

Presente. Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene è stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15146-00966809** registrato il 02/09/2009 e valido fino al 02/09/2019. Non è possibile generare l'attestato in quanto prodotto con modalità di cui alla DGR VIII/5773.

7.3.2 **Documentazione tecnica in materia di impianti**

Il bene oggetto d'esecuzione fa parte di uno stabile condominiale e di un Supercondominio, perciò la gran parte delle certificazioni non attengono nello specifico al bene in oggetto ma all'intero fabbricato o al Supercondominio.

Per tutti gli impianti "minori" 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 appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà di appartamento sito a Milano in via Gabbro n. 5.

Appartamento ubicato al piano quarto di uno stabile condominiale e composto da: soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, piccolo ripostiglio e disimpegno centrale. Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al piano terra dello stabile. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 73,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 [redacted]

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 36; Mapp. n. 40, Sub. 73, Cat A/3, scala 5/8; classe 3, consistenza vani 4; posto al piano 4-T; rendita € 454,48

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

Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord altra unità immobiliare proprietà di terzi e corpo scala comune; a est giardino/cortile comune; a sud via Gabbro; a ovest giardino/cortile comune.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord corridoio comune alle cantine; a est altra cantina proprietà di terzi; a sud cortile comune; a ovest altra cantina proprietà di terzi.

L'edificio è stato **costruito nel 1960**.

L'unità immobiliare uso residenziale ha un'altezza interna di m 2,83.

La cantina ha un'altezza interna di m 2,32 nel punto più alto (da considerare all'interno del locale la presenza di una trave strutturale ribassata).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	**67,18**	1	**67,18**	Est, Sud e Ovest	Buone
Balcone cucina	**5,97**	0,30	**1,79**	Sud	Buone
Balcone camera	**6,15**	0,30	**1,85**	Ovest e Sud	Buone
Piano terra					
Cantina	**9,16**	0,25	**2,29**	Sud	Discrete
Totale	**88,46**		**73,11**		
Totale			**73,00 Arr.**		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero condominio

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati e doppio uni
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 strollato e tinteggiatura per esterni colore arancione chiaro. Il piano terra delle facciate è rivestito con mattoni paramano a vista.
Condizioni: buone. Non si segnano tracce di percolature d'acqua ed ammaloramenti dell'intonaco, puntuali distacchi di pittura, superfici sporche, muffe o altro.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falde con tetti in coppi
Si riferisce all'intero condominio

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno di varia fattura. Nella camera porta con inserti in vetro smerigliato, nel bagno porta con pannello cieco. In cucina e nel soggiorno non sono montate le porte. Maniglie in ottone lavorato.
Condizioni: le porte sono datate, di semplice fattura ed in pessime condizioni. Sui telai e coprifili segni di urti e colpi.

Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in alluminio con vetro camera. Condizioni: generalmente buone Cassonetti in legno in condizioni pessime. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore azzurro/verde non sempre funzionanti.
Plafoni(componente edilizia):	materiale: intonaco al civile e mano di tinteggiatura. Lo stato materico dei plafoni è buono e non si segnalano degradi.
Pareti (interne):	materiale: forati + intonaco + mano di tinteggiatura a tempera di diversi colori. Lo stato delle pareti è sufficiente: qualche segno di urto e macchie di sporco. Necessaria una nuova tinteggiatura.
Rivestimento (componente edilizia):	Bagno: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 30 di colore bianco/grigio su quattro lati fino a m 2,40 di altezza. Condizioni appena sufficienti: qualche crepa. Cucina: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 20 con motivo a riquadri di colore beige. Il rivestimento è limitato al fondale sopra il piano mobili della parete attrezzata (da m 0,80 a m 1,40) ed alla parete adiacente fino a m 2,00 da terra. Le altre pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.
Pavimenti : (componente edilizia):	Soggiorno disimpegno e camera: parquet a quadrotti con inserti decorativi. Buono lo stato di conservazione e l'effetto estetico. Bagno: piastrelle di ceramica di bassa qualità formato cm 30 x 30 colore azzurro/grigio posate a 45° Cucina: piastrelle di graniglia di marmo bianco/grigio di bassa qualità, formato cm 20 x 20 Balconi: piatrelle di klinker antigelivo colore rosso mattone formato cm 5 x 10.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portoncino in legno blindato, con pannello in legno opaco marrone sia all'interno che all'esterno. Condizioni: sufficiente
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: non verificata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
Antifurto:	tipologia: non presente
Gas (impianto):	alimentazione: fornello cucina condizioni: funzionante certificazioni: non presenti.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto non manifesta criticità particolari. Qualche cavo elettrico penzolante e salvavita da rivedere. Frutti e prese piuttosto datati. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare funzionante
Certificazioni: non conosciute.

Fognatura (impianto): tipologia: condominiale
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia. Centralino: non verificato

Citofonico (impianto): Tipologia: citofono semplice
condizioni: funzionante

Idrico (impianto): alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari.
Condizioni: funzionante. Non si segnalano perdite o difetti
Certificazioni: non conosciute
Bagno con lavatrice e quattro sanitari (doccia)

Termico (impianto): tipologia: termosifoni tradizionali in ghisa molto con valvole di termoregolazione installate. Impianto a gas metano centralizzato condominiale. Boiler elettrico nel bagno per riscaldamento dell'acqua calda sanitaria
condizioni: funzionante.
Certificazioni: non conosciute

Scala interna (componente edilizia): tipologia: non presente all'interno dell'appartamento
rivestimento: =====
Condizioni: ======

Certificazione energetica: **Presente.** Il bene è stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15146-00966809** registrato il 02/09/2009 e valido fino al 02/09/2019. Non è stato possibile generare l'attestato in quanto prodotto con modalità di cui alla DGR VIII/5773.

Ascensore(impianto) Non presente
Condizione: ==========

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: ==========
Certificazioni: ========

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $Vm_b = p_{om} \times S_b$ dove:

Vm_b = 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

- Osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 (Zona periferica – Bovisasca, Pellegrino Rossi, Affori, Comasina - Abitazioni civili stato di conservazione normale)
  - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di Milano (zona Bovisasca - Affori)
- Borsino immobiliare Milano (abitazioni civili in buono stato)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A

I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.700 €/mq a 2.400 €/mq (Agenzia Entrate) da 1.600 €/mq a 2.300 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.950 €/mq a 2.250 €/mq (Borsino Immobiliare).

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 2.000 €/mq.
Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.900 €/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 pertinenze**	mq 73,00	€ 1.900,00	**€ 138.700,00**	**€ 138.700,00**

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:	- €	6.935,00
• Spese tecniche di □regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	1.800 ,00
• Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni)	- €	1.896,00
Totale	**- €**	**10.631,00**

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile 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) **€ 128.000,00**

Milano 30/05/2018

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) Certificati anagrafici
7) Contratti di locazione
8) Atti di fabbrica
9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti