

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA
CONTRO

N. Gen. Rep. 1526/2018

Giudice: Dott.ssa MARIANNA GALIOTO
Custode Giudiziario: Dott. MILO SASSI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ANSELMO ESPOSITO
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5533
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7735
C.F. SPSNLM55M28B098Z – P.IVA N. 08607220152

con studio in Milano – Via Daniele Ranzoni 21
Telefono 02 43912503 - Cellulare: 3355492162
e-mail: segreteria@studioarchitettoesposito.it
p.e.c.: esposito.5633@oamilano.it

Giudice: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**
Custode Giudiziario: Dott. MILO SASSI
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO



**Bene immobile sito in Comune di BARANZATE
in via Bissone, 6
Lotto unico: Appartamento con Solaio**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Unità immobiliare ad uso abitazione per la piena proprietà per la quota di **1/1** intestato alla esecutata signora _____ posta al piano primo in stabile di civile abitazione di nove piani fuori terra, composta da due locali oltre servizi con solaio situato al nono piano sottotetto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **74 mq.**

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

– Quota di piena Proprietà pari a **1/1** in regime di separazione di beni.

Identificazione al catasto fabbricati:

Fg. **69**, Mapp. **39**, Sub. **10**;
via Bissone n. 6 Baranzate (MI); Piano **1-9**; zona censuaria **2**; Categoria **A/3**; Classe **3**; Consistenza vani **4,5**; Superficie Catastale **74 mq**; Rendita Catastale €. **383,47**.
Il fabbricato sito in Baranzate (MI) proviene dalla variazione territoriale del 22.05.2014 del Comune di Bollate(A940).

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

Altra proprietà, affaccio su due lati della via Bissone; altra proprietà su due lati, pianerottolo, scala e ascensore comune.

Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario:

Altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, cortiletto comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (Quartiere e Zona):

Caratteristiche zona: periferica zona a nord-ovest del Territorio di Milano a circa 7 km dal centro di Milano, con tipologie prevalentemente residenziale/artigianale e stratificazione sociale mista, con integrazione ben riuscita. Il comune di recente costituzione dal 2004 si è staccato dal comune di Bollate. Arterie di riferimento stradale principale è via Milano con traffico medio/intenso con parcheggi quasi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: In prevalenza di tipo residenziale con insediamenti a carattere artigianali/industriale e con aree agricole. Vicino agli svincoli autostradale **A8 Milano – Laghi** e **A4 Torino - Trieste**. Vicino al polo di **Rho Fiera Milano**,

Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 500 mt: supermercato Metro di fronte all'edificio oggetto di perizia (**ottimo**), farmacia (**buona**), negozi al dettaglio (**buono**), carabinieri (**buono**), asilo nido(**buono**), scuola elementare (**buono**), scuola materna (**buono**), scuola media inferiore (**buono**), scuola media superiore, (**sufficiente**), Ospedale vicino, il “**Sacco di Milano**” distante 500 metri (**ottimo**), spazi verdi a pochi metri (**normale**).

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



Collegamenti pubblici principali: (normale), mezzi di superfici con linee Bus con fermata a circa 150 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo in data 19/01/2019 con il Custode Giudiziario Dott. Milo Sassi nell'immobile catastalmente identificato con: Fg. 69, Mapp. 39, Sub. 10, in via Bissone n. 6 - Baranzate (MI); risultava occupato dalla proprietaria esecutata, sig.ra

proprietaria per la quota 1/1 in regime di separazione di beni; con anche la presenza dei propri familiari.

Dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 2, in data 07/07/2018 non risultano registrati contratti di locazione; (vedisi allegato).

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: | Regime di separazione dei beni. |
| 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: | Nessuno |
| 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: | Nessuno |

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria in data 04.11.2011 ai n.ri 2602/1488: presso gli Uffici del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR. II di Milano 4, in forza di mutuo in garanzia il Notaio dott. Cesare Gattoni in Milano, stipulato in data 04.11.2011 ai n.ri 2602/1488, e alla Conservatoria di Milano 2 di nn. 135271/28777, per la complessiva somma di Euro 260.000,00 per ipoteca concessa a garanzia di finanziamento dell'importo di Euro 130.000,00 a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.", con sede legale a Roma a carico della esecutata sig.ra

, quota di piena Proprietà pari a 1/1 in regime di separazione di beni.

Compravendita Trascrizione in data 28.11.2011 con i n.ri 135270/82898 presso gli Uffici del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR. II di Milano 2, e Registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 con n. 24427, serie 1T, con rogito Notaio dott. Cesare Gattoni stipulato in data 04/11/2011, ai.n.ri 2601/1487; tra la parte venditrice Cirasa Angela nata in San Cataldo (CL), il 01.07.1965 C.F.: CRSNGL65L41H792J proprietaria per la quota 1/1 in regime di separazione di beni e la parte acquirente, esecutata sig.ra

proprietaria per la quota 1/1 in regime di separazione di beni.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto 16.08.2018 ai n.ri 11162/73291: all'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Milano in data 13/07/2018 al rep. n. 26874 richiedente la CERVED GROUP SPA con sede a Genova, C.F.: 08587760961 per conto e a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.", con sede legale a Roma, C.F.: 09339391006, per l'importo di € 148.094,18 oltre interessi, accessori, competenze e spese legali, limitatamente a corpo unico,



contro:

l'esecutata sig.ra

, proprietaria per la **quota 1/1** limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna;**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dai controlli effettuati l'immobile **non risulta**
Nessuna difformità.

4.3.2. Conformità catastale: dai controlli effettuati l'immobile **non risulta**
Nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-Spese ordinarie annue di gestione immobile dell'**anno 2017** con saldi insoluti anno precedente dal conguaglio dell' (**anno 2016 €5.722,74**) + **€1.753,50** =

Tot. €7.457,24.

-Spese ordinarie annue di gestione immobile con saldi insoluti dell'**anno 2018** dal conguaglio e spese straordinarie dell'ascensore, già deliberate

(€75,41 + €1.667,53 + €7.457,24) = Tot. €9.200,18.

-Spese condominiali generali scadute ed insolute alla data della perizia,

rata n. 1 dell'anno 2019 già scaduta (€427,62 + €9.200,18) =

Tot. €9.627,80.

(come da documentazione contabile condominiale ricevuta).

-Cause in corso:

Nessuna.

-Atti ablativi:

Nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietaria dal **04.11.2011** al **20/03/2019**

, proprietaria per la quota 1/1 in regime di separazione di beni; atto di Compravendita Trascritto agli Uffici Provinciali di Milano 2 in data 28.11.2011 con i n.ri 135270/82898 relativo all'Atto Notarile del dott. Cesare Gattoni stipulato in data 04.11.2011, ai.n.ri 2601/1487 e registrato all'Agenzia dell'Entrate di Milano 4.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio desunti dal certificato notarile **28.11.2011** e dalla visura storica del **16.11.2018**):

proprietari dal **02.02.2009** al **24.11.2011**

6.2.1. CIRASA Angela nata in San Cataldo (CL), il 01.07.1965 C.F.: CRSNGL65L41H792J divenne proprietaria per la quota di **1/2**; per mezzo di compravendita stipulato in data 24.2.1999, con atto del Notaio dott.ssa Anna Albini in Milano, Rep.n. 13244, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 26.02.1999 ai n.ri 16693/11901



proprietari dal **02.02.2009** al **24.11.2011**

6.2.2. SCANSANI Laura nata in Sermide (MN), il 03.12.1927 C.F.: SCNLRA27T431632R (altro comproprietario per la quota di **1/2** di proprietà il signor **ALLEGRINI Raffaele** nato in Montefiscone(VT) il 17.09.1963 C.F.: LLGRFL63P17F499Y per la quota di **1/2** di proprietà per mezzo con Atto di compravendita stipulato in data 02.02.2009, dal Notaio dott. Luciano Quaggia in Milano Rep. ai n.ri. 221198/37988; trascritto alla Conservatoria di Milano 2, Rep. ai n.ri. 21309/12400 in **data 26.02.2009**.

La signora **Scansani Laura** essendo venuta proprietaria in parte, per denuncia di Successione di morte del signor **RONCHI Oreste**, nato il 14.12.1923 e deceduto in data 02.08.1977, registrata a Milano il 31.01.1978 al n. 368/78 e trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 14.12.1978 Rep. ai n.ri 57119/47332 eredi **Scansani Laura** e **Ronchi Maria Lucia** nata a Milano il 04.06.1959 e **Ronchi Ferdinando** nato a Milano 01.12.1955;

Con **Atto di divisione** del 06.12.1994 ricevuto dal dott. Nicola Caputo Notaio in Milano, Rep. ai n.ri 113002/10929, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 30.12.1994 ai n.ri 107391/67110 e rettificato con **Atto di Divisione** in data 25.03.2004 ricevuto dalla dott.ssa Antonella Caputo Notaio in Milano, Rep. al n.ro 12979, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 18.06.2004 ai n.ri 87996/44393 con Atto di Divisione in data 10.12.1998, ricevuto dalla Dott.ssa Raffaella Caputo Notaio in Milano Rep. ai n.ri 4928/2307, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 24.12.1998 Rep. ai n.ri 106175/75959 e **rettificato** con **Atto di Divisione** in data 25.03.2004 ricevuto dalla dott.ssa Antonella Caputo Notaio in Milano, Rep. al n.ro 12979, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 18.06.2004 ai n.ri **87996/44393** e ai n.ri **87997/44394** con le signore **Ronchi Maria Grazia** nata a Milano il 04.11. 1949 e **Ronchi Elena** nata a Milano il 30.01.1960;

le signore Ronchi Maria Grazia e Ronchi Elena divennero proprietarie per **successione** del sig. **Ronchi Angelo** deceduto in data 07.10.1992, registrando a Milano il 28.12.1992, al n. 12451 ed **accettazione di eredità con beneficio di inventario** con Atto del Dott. Nicola Caputo Notaio in Milano in data 04.11.1992, Rep. ai n.ri 10600/98000 e per **rinuncia** della signora **Talacchini Anna Rosa**;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 In ottemperanza alle direttive di perizia previste, il tecnico CTU incaricato ha formulato in data **11/02/2019** la richiesta di Visura con istanza alla Direzione Urbanistica – Sportello per l'Edilizia del Comune di Baranzate per ottenere Accesso agli Atti con la **ricevuta n. 30** e protocollo **n. 2529/2019** in data **21/02/2019**, riferisce che la documentazione tecnica richiesta è consultabile già nella stessa data **21/02/2019**.

Dalla ricerca di evince che la richiesta per l'Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili del **16/12/1959**; la Licenza è stata Rilasciata in data **21/12/1959**. (vedesi allegato);

la Licenza di Abitabilità è stata Rilasciata dal Comune di Bollate, oggi Comune di Baranzate in data **25/12/1961**, con decorrenza dal **20/12/1961** (vedesi allegato).

7.2 Si rileva inoltre che, in sede di sopralluogo non si è rilevata **nessuna difformità**.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di **1/1** del diritto di proprietà in regime di comunione legale del bene dell'**Appartamento**, sito nel Comune di Baranzate (**MI**) in via **Bissone n. 6**. Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo in stabile di civile abitazione di nove piani fuori terra composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto tutti comunicanti con il balcone, bagno; locale solaio della stessa proprietà posto al nono piano dello stesso stabile. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale dichiarata di **mq 74**.

Giudice: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**
Custode Giudiziario: **Dott. MILO SASSI**
Perito: **Arch. ANSELMO ESPOSITO**



Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

– Quota di Proprietà pari a 1/1.

descrizione del bene catastalmente:

Fg. **69**, Mapp. **39**, Sub. **10**;
via Bissone n. 6; Piano **1-9**; Zona Censuaria **2**; Categoria **A/3**; Classe **3**; Consistenza vani **4,5**; Superficie Catastale **74mq**; Rendita Catastale €. **383,47**.

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

Altra proprietà, pianerottolo e scala comune; affaccio su due lati su via Bissone; altra proprietà su due lati.

Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario:

Altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, cortiletto comune.

L'edificio è stato costruito precedentemente al **01/09/1967**.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di **2,90 mt**.

TABELLA CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo/Nono					
Appartamento	71	1,00	71,00	OVEST	Buono
Balcone	7	0,30	2,10	OVEST	Sufficiente
Solaio	3	0,30	0,90	EST	Sufficiente
totale	81		74,00		
Totale			74,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: muratura a gravità.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: in **c.a.**
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: **c.a.**
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: **c.a.**
Condizione: **sufficiente buone.**
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: **laterizio forati,**
Condizioni: **buone.**
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Copertura (struttura e rivestimento):
tipologia: **a falde**.
Condizioni: **buone**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni
(componente edilizia):
tipologia: in **PVC**.
Condizioni: **sufficienti**.
Protezioni esterne: **tapparelle**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni
(componente edilizia):
materiale: **intonaco con idropittura**.
Condizioni: **sufficienti**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento
(componente edilizia):
materiale: **forati +intonaco+tinteggiatura**.
Condizioni: **sufficienti**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento
(componente edilizia):
ubicazione: bagno, materiale: **ceramica**.
ubicazione: cucina, materiale: **ceramica**.
Condizioni: **sufficienti**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti :
(componente edilizia):
ubicazione: in tutto l'appartamento.
materiale : **ceramica monocottura**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso
appartamento
(componente edilizia):
tipologia: **porta in legno**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna collettiva
(componente edilizia):
tipologia: **centralizzata**.
Condizione: **funzionante**.
Certificazione = non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto
(componente edilizia):
tipologia: **non presente**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto):
alimentazione: **gas metano per cucina**.
condizioni: **funzionante**.
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico (impianto):
tipologia: **in parte sottotraccia, tensione: 220V**,
condizioni: **funzionante**.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto):
tipologia: separata.
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, centralino: **presente**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto): Tipologia: **citofono**.
condizioni: **funzionante**.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: **centralizzato**.
condizioni: **buono stato**.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala interna corpo A (componente edilizia): tipologia: presente
rivestimento: **in marmo**.
Condizioni: **buone**.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: Non si allega copia fac – simile.
(**riscaldamento centralizzato**)

Ascensore (impianto): Presente
Condizioni: **buone**
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): Presente in cucina.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Prima di procedere con la stima è necessario esaminare alcuni fattori che determinano l'andamento del mercato immobiliare riferito all'area urbana oggetto della presente perizia.

L'andamento del mercato immobiliare generale risulta essere ancora poco attivo, in quanto lo stesso rimane ancora influenzato da fattori economici altalenanti, pertanto, al momento della stima, non è ancora possibile definire il mercato in fase di concreta e continua ripresa.

Considerando quindi tutti i parametri esaminati in precedenza (ubicazione, consistenza, vetustà, stato manutentivo esterno/interno dei cespiti) si è proceduto a determinare il valore più probabile di mercato dei beni facendo riferimento alla data della redazione della perizia, tale valore sarà calcolato adoperando il procedimento di stima sintetico – parametrico.

Il criterio “sintetico – parametrico” si basa sul confronto tra il bene oggetto di perizia e ad altri beni con caratteristiche simili recentemente compravenduti o offerti sul mercato da operanti del settore (agenzie immobiliari, ecc..)



8.1 Criterio di stima

Stima per comparazione

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano i,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari e mercato O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio – 2° semestre 2017

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio mq. commerciale	Valore commerciale complessivo
A	Appartamento	74,00	€ 1.180,00	€ 87.320,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del c.a. 10,00% tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di **spese condominiali** nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-€9.627,80

-Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica comprensive di aggiornamento catastale e oneri tecnico:

Nessuna

-Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'Unità immobiliare 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 **€ 77. 692,20**

Arr. **€ 77.690,00**

Milano 20. 03. 2019

Il perito
CTU Arch. Anselmo Esposito



Giudice: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**
Custode Giudiziario: Dott. MILO SASSI
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO

