
TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Unicredit spa

N. Gen. Rep. **1255/2018**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini

Bene in OSSONA (MI) Via Pascolutti Lorenzo 15

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Geom. Michele Bonanzinga

Iscritto al Collegio dei Geometri Della Provincia di Milano al n. 7857

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7590

C.F. BNN MHL 60P23 F158Z – P.IVA N. 13128080150

con studio in Assago – Via Bernini n. 24

Telefono e fax 02.48842781-02.48843146 - Cellulare: 335.1345717

e-mail: m.bonanzinga@virgilio.it

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini

Perito: Geom. Michele Bonanzinga



OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico:

- 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: **Si**
 - 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: **Si**
 - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Si**
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: **Si**



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pascolutti Lorenzo 15 – OSSONA (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/4

Dati Catastali: Fg. 6 Mapp. 140, Sub. 6

Categoria: C/2

Dati Catastali: Fg. 6 Mapp. 146, Sub. 701

Categoria: area urbana

Dati Catastali: Fg. 6 Mapp. 133,

2. Stato di possesso

Bene: Via Pascolutti Lorenzo 15 – OSSONA (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pascolutti Lorenzo 15 – OSSONA (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: solo al piano terra

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pascolutti Lorenzo 15 – OSSONA (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit Banca spa

5. Comproprietari

Bene: Via Pascolutti Lorenzo 15 – OSSONA (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno



6 Continuità delle trascrizioni

Bene : Via Pascolutti Lorenzo 15 – OSSONA (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si –

Prezzo

Bene: Via Pascolutti Lorenzo 15 – OSSONA (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € **53.000,00**

Prezzo da occupato: € **40.000,00**



Beni immobili siti in OSSONA (MI)
Via Pascolutti 15
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento posto al piano terreno e primo**, sito in Ossonova via Pascolutti civ. 15, composto da cucina-soggiorno e bagno al piano terra, due camere e bagno al piano primo collegati con scala interna ed esterna. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **92,00** circa. Completa la consistenza un deposito al piano terreno in corpo staccato di mq 13 ed un'area di pertinenza in posizione tergo rispetto all'ingresso di mq 130 circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Appartamento

Fg. 6 Mapp. 140 Sub. 6 cat. A/4; classe 3, consistenza 4 vani, piano T-1 -superficie catastale mq 92; rendita € 181,79.

Deposito

Fg. 6 Mapp. 146 sub 701 cat. C/2 classe 4 superficie catastale 13 m² rendita 29,13 Euro 181,79

Area Urbana

Fg. 6 Mapp. 133 categoria area urbana

Confini da nord in senso orario:

dell'appartamento: proprietà al mappale 140, proprietà al mappale 137, proprietà al mappale 413, proprietà al mappale 406, area urbana al mappale 133;

dell'area urbana di pertinenza: proprietà al mappale 132, proprietà al mappale 136, proprietà al mappale 140, proprietà ai mappali 406, 405 e proprietà di terzi;

del deposito: cortile comune distinto dal mappale 137, proprietà al mappale 147, proprietà al mappale 149, proprietà al mappale 146.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione complessiva:

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di una porzione di palazzina con corte tipo vecchia Milano composta da due piani fuori terra. Il fabbricato che ingloba anche il cespite in oggetto ha una proiezione in pianta a forma di quadrilatero irregolare con corte interna pavimentata con ghiaietto e da dove trovano accesso tutte le porzioni che lo compongono. L'accesso principale all'unità avviene da corte interna comune, raggiungibile attraverso porticato posto a fregio della via Pascolutti ed esattamente al civico 15.

Il cespite in oggetto è posto al piano terreno e primo collegato sia da scala interna che



ni manutentive generali del fabbricato relativamente alla porzione in epigrafe sono discrete, presentandosi con facciata intonacata e tinteggiate quella che prospetta sulla corte interna, mentre è in condizioni scarse la facciata che prospetta sul retro. Il tetto è a falda con copertura in tegole. La zona, centrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale.

L'appartamento, si compone al piano terreno da cucina, soggiorno e bagno, quest'ultimo ricavato abusivamente; al piano primo due camere e bagno anche questo in assenza di titolo edilizio. Lo stato di conservazione risulta mediocre, con pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti ed esclusione del bagno che sono in ceramica. Le pareti sono rasate e tinteggiate, il riscaldamento è autonomo con caloriferi in ghisa a parete.

Caratteristiche zona: centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale -commerciale-
Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono); scuola media superiore (buono); La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): a circa 3,0 km dall'autostrada A4 TO-MI ingresso Arluno; a circa 27,0 km dall'aeroporto Malpensa;

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero

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: **Nessuno**

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



4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 07 aprile 2003 ai nn.

Capitale € 103.000,00
Ipoteca: € 206.000,00
Riferito limitatamente a corpo unico.

Pignoramenti:

4.2.2. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.2.4. Oneri di cancellazione a carico della procedura:

(salvo variazioni dell'imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); tassa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad); tassa fissa € 35,00

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie: € 0,50/100 dell'importo iscritto.

Alla data del 10-10-2018 a seguito di visura effettuata dal sottoscritto (**allegato**) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

si dichiara la conformità urbanistica ma non quella edilizia. A seguito di sopralluogo e verifica negli archivi dell'ufficio tecnico dal 1942 ad oggi, non essendo state trovate pratiche edilizie che rappresentassero lo stato attuale, ed essendo l'unico elemento di riscontro la planimetria catastale del 1989, difforme dallo stato attuale, non si dichiara la conformità edilizia in quanto risultano eseguite opere consistenti nella formazione di scala interna di collegamento tra i due piani, formazione di bagno e disimpegno sul retro, e formazione di bagno al piano primo, modifica di facciata.

Si rende quindi necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria

4.3.2. Conformità catastale:

non si dichiara la conformità catastale per i motivi di cui sopra.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risulta costituito condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

con atto di compravendita del 31-03-2003 a firma del Notaio Dott. Cirillo Oreste n. 9626 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 07-04-2003 ai nn. 7809/3838 i signori **Adriano Castiglioni e Antonietta Marozzi vendevano ai signori CHHAB Farid** nato in SIRIA il 03/04/1961 CHHFRD61D03Z240G* (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e **KHALAF Nour** nata in SIRIA il 05/02/1975 KHLNRO75B45Z240S* (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

7. PRATICHE EDILIZIE:

Al fine di verificare la conformità edilizia, lo scrivente ha effettuato una visura presso l'ufficio tecnico del Comune di Osson, ma nonostante siano stati controllati i registri dal 1942 ad oggi, non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia. Dalla visura catastale invece risulta che l'unità nel 1989 è stata oggetto di frazionamento e fusione. Ora, è certo che il fabbricato è antecedente al 1967, siamo nel centro storico, ma è altrettanto certo che sono state eseguite opere interne, in quanto la planimetria catastale del 1989 non rappresenta alcuna comunicazione con scala interna tra il piano terra ed il primo, al contrario della situazione attuale, oltre alla formazione dei bagni. Ciò posto, è necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria al fine di regolarizzare la situazione attuale. Il costo tra pratica edilizia e sanzione è di circa € 5.000 che verrà detratto dalla valutazione finale.

Descrizione dei beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento posto al piano terreno e primo**, sito in Osson via Pascolutti civ. 15, composto da cucina-soggiorno e bagno al piano terra, due camere e bagno al piano primo collegati con scala interna ed esterna. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **92,00** circa.



Completa la consistenza un deposito al piano terreno in corpo staccato di mq 13 ed un'area di pertinenza in posizione tergaie rispetto all'ingresso di mq 130 circa.

Identificato in Catasto come segue:

Infestazione:

Descrizione:

Appartamento

Fig. 6 Mapp. 140 Sub. 6 cat. A/4; classe 3, consistenza 4 vani, piano T-1 -superficie catastale mq 92; rendita € 181,79.

Deposito

Fig. 6 Mapp. 146 sub 701 cat. C/2 classe 4 superfice catastale 13 m² rendita 29,13 Euro 181,79

Area Urbana

Fig. 6 Mapp. 133 categoria area urbana

Confini da nord in senso orario:

dell'appartamento: proprietà a l mappale 140, proprietà al mappale 137, proprietà al mappale 413, proprietà al mappale 406, area urbana al mappale 133;

dell'area urbana di pertinenza: proprietà al mappale 132, proprietà al mappale 136, proprietà al mappale 140, proprietà ai mappali 406, 405 e proprietà di terzi;

del deposito: cortile comune distinto dal mappale 137, proprietà al mappale 147, proprietà al mappale 149, proprietà al mappale 146.

L'edificio è stato costruito in epoca ante 67

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano					
PT-1 Appartamento	92,00	1	92,00		
PT deposito	13,00	0,3	3,90		
T Area urbana	130	0,05	6,50		
Totale .	235,00		102,40		
			c.t. 102		

Caratteristiche descrittive:

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

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Solai (struttura):	tipologia: laterocemento Condizione: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: mattoni pieni Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: legno Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: alluminio Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni: (componente edilizia)	materiale: gesso lo stato dei plafoni è sufficiente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: laterizi forati Lo stato delle pareti è sufficiente, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimenti: (componente edilizia)	ubicazione: bagni materiale: ceramica smaltata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pavimenti: (componente edilizia)	Ubicazione: tutti gli ambienti materiale: ceramica Ubicazione: bagno materiale: ceramica
Antenna: (componente edilizia)	si Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto: (componente edilizia)	tipologia: assente Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	presente certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari; Condizioni: non funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore(impianto)	no Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	no Condizioni: ---- Certificazioni: ----- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica. Secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera G.R. 3868/2015, "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Pertanto, il sottoscritto CTU, nel rispetto di quanto disposto dalla delibera citata, dichiara la non obbligatorietà di allegazione. Nel contempo, il sottoscritto in qualità di certificatore energetico, resta a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice qualora ritenesse necessario redigere il certificato.

8.2 Certificazioni impianti

in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica .

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolve nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed



è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscano i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

VALORE DI MERCATO

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 600,00** a seguito delle seguenti risultanze di indagini:

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare 1[^] semestre 2017 -Agenzia delle Entrate
€/mq 800/1.100 (abitazioni tipo civile stato conservativo normale)
Valore medio €/mq 950
 - Borsino Immobiliare–
€/mq 800/1.200
Valore medio €/mq 1.000
 - Camera di Commercio- F.I.M.A.A.–
€/mq 800/1.300
Valore medio €/mq 1.050



9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento	102,00	€ 61.200,00	€ 61.200,00
	Deposito ed area urbana		€ 61.200,00	€ 61.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

- € 3.060,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:

-€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

-€ 5.000,00

Spese per lavori di ripristini opere abusive, circa

-€ 0.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

Per quanto riguarda la possibile divisione dell'appartamento l'esperto afferma che non è possibile la suddivisione in più lotti.

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

53.140,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 40.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 53.000,00

Milano, 11/04/2019

Il perito
Geom. Michele Bonanzinga



ALLEGATI:

- a) Fotografie esterne ed interne del bene.
- b) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- c) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- d) Visure ipotecarie aggiornate;
- e) Planimetrie catastali
- f) Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- g) Copia atto di compravendita

