

Esecuzione Forzata N. 817-2018
Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro

N. Gen. Rep. **817/2018**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Bene in Milano Via G.B. Varè 7/9
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 Maria Gabriella Mennuni
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- si precisa che la superficie catastale è errata indicando mq 60 anziché mq 29 e pertanto sarà da presentare richiesta di rettifica.**
- 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 G.B. Varè 7/9 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/4

Dati Catastali: Fg. 130 Mapp. 207, Sub. 5

2. Stato di possesso

Bene: Via G.B. Varè 7/9 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

possesso: occupato con contratto di locazione

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G.B. Varè 7/9 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G.B. Varè 7/9 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa

5. Comproprietari

Bene: Via G.B. Varè 7/9 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6 Continuità delle trascrizioni

Esecuzione Forzata N. 817-2018
Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro

Bene: Via G.B. Varè 7/9 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si –

Prezzo

Bene: Via G.B. Varè 7/9 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 34.000,00

Prezzo da occupato: € 26.000,00

Beni immobili siti in Milano

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento per un utente virtuale**, posto in Milano, via G.B. Varè 7/9 composto da due locali ed un bagno, posto al piano terreno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **60,00**. A tal proposito, si precisa che la superficie catastale è errata, in quanto in realtà la superficie è di mq 29, e pertanto sarà da presentare una richiesta di rettifica.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Appartamento

Fg. 130 Mapp. 207 Sub. 5 cat. A/4; classe 2, vani 2,5, superficie catastale mq 60 piano T; rendita € 180,76.

Coerenze appartamento, da nord in senso orario

proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione complessiva:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento posto al piano terreno del condominio di via Varè da dove trova accesso al civico 7/9.

La palazzina che ingloba il cespite in epigrafe è posta in posizione tergale rispetto al fabbricato principale che invece è posto a fregio della via.

L'edificio costruito negli anni 30 ha una proiezione in pianta a forma di "L" capovolta e si proietta in elevazione su un lato con tre piani fuori terra dove è ubicata la nostra porzione, e l'altro lato con quattro piani. Si presenta con struttura portante in c.a., copertura a falda con tetto in legno, facciate con rivestimento plastico.

L'unità è raggiungibile percorrendo, attraverso il cancello pedonale su strada, un camminamento pavimentato con lastroni tipo ghiaietto lavato, e che conduce sino al portoncino d'ingresso del cespite. L'edificio nel suo insieme si presenta in mediocre stato di conservazione.

La zona, periferica, è caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale popolare-commerciale.

L'unità in oggetto si compone di piccolo soggiorno con angolo cottura, camera e

bagno.

Le finiture sono con pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti, mentre in bagno il rivestimento è con ceramica smaltata 20x25. Il bagno è attrezzato con doccia, wc, bidet e lavabo.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera ed oscuramenti con persiane. Le pareti sono rasate e finte.

La porzione di nostro interesse, si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'unità è dotata di impianto idrico, elettrico, gas, e riscaldamento autonomo con caloriferi in acciaio.

La sua consistenza commerciale è di circa mq. 29 circa.

Caratteristiche zona:

periferica con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale/popolare-commerciale. Il quadro dei servizi di supporto (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale/popolare -commerciale-

Servizi offerti dalla zona:

Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono); scuola media superiore (buono); a circa 6,0 km dall'ospedale Niguarda. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km):

a circa 0,8 km dalla Stazione Bovisa, a circa 2,0 km MM linea 3 fermata "Dergano", a circa 5,0 km dalla tangenziale esterna

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla società /

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: iscritto presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data

Pignoramenti:

Pignoramento: quota (1/1) contro

4.2.2. Altre trascrizioni:

Nessuno

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 20-09-2018 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 urbanistica:

si dichiara la conformità urbanistica-

4.3.2. Conformità catastale:

si dichiara la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come da comunicazione dell'amministratore di condominio risultano non pagate spese per € 4.703,11:

30/09/2017	RATA N. 1 Sp. POSA IMPIANTO LINEA VITA UNITA' 11	€ 58,08
28/02/2018	Conguaglio precedente UNITA' 11	€ 4.264,99
28/02/2018	RATA N. 1 GESTIONE ORDINARIA 2018 UNITA' 11	€ 126,68
15/04/2018	RATA N. 2 GESTIONE ORDINARIA 2018 UNITA' 11	€ 126,68
15/06/2018	RATA N. 3 GESTIONE ORDINARIA 2018 UNITA' 11	€ 126,68

Certificazione energetica: classe energetica "G" kwh/m2a 279,29

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Anteriormente al ventennio l'immobile sopra descritto risultava di proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti al protocollo generale del Comune di Milano. Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato in epoca ante 1967:

In epoca successiva è stato presentato art. 26 legge 47/85 prot. 327314.400 del 04-12-1996 per formazione del servizio igienico con costruzione di tavolati per adeguamenti ai regolamenti comunali per un utente virtuale.

Descrizione dei beni di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento per un utente virtuale**, posto in Milano, via G.B. Varè 7/9 composto da due locali ed un bagno, posto al piano terreno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **60,00**. A tal proposito, si precisa che la superficie catastale è errata, in quanto in realtà la superficie è di mq 29, e pertanto sarà da presentare una richiesta di rettifica.

Identificato in Catasto come segue:

Infestazione:

Descrizione:

Appartamento

Fg. 130 Mapp. 207 Sub. 5 cat. A/4; classe 2, vani 2,5, superficie catastale mq 60 piano T; rendita € 180,76.

Coerenze appartamento, da nord in senso orario

proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune.

L'edificio è stato costruito in epoca ante 67

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 2,85

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano					
terreno abitazione	29,00	1	29,00		discrete
Totale	29,00		29,00		

Giudice: Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni
Perito: Geom. Michele Bonanzinga

TOTALE

29,00 c.t.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a.. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni pieni Condizioni: mediocre Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: falda con tegole Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno tamburato Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni: (componente edilizia)</i>	materiale: gesso lo stato dei plafoni è sufficiente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizi forati Lo stato delle pareti è sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimenti: (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagno- materiale: ceramica smaltata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Pavimenti: (componente edilizia)</i>	Ubicazione: locali materiale: monocottura 30 x 30 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva: (componente edilizia)</i>	tipologia: centralizzata Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto: (componente edilizia)</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	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: presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Classe G kwh/m2a 279,29
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 in possesso di Attestazione Energetica valida sino al 28-01-2024 codice identificativo n. 15146-002943/14 a firma del certificatore Sergio Oleari numero di accreditamento 16955 registrato il 28-01-2014 classe energetica "G" kwh/m2a 279,29

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 risolva 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 conoscono 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, 1.300** riferito alla superficie convenzionale

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2^A semestre 2017 -Agenzia delle Entrate
€/mq 1.400/1.650 (abitazioni di tipo economico normale)
 - BORSINO IMMOBILIARE
€/mq 1.300/1.700 (abitazioni di tipo economico)

o Camera di Commercio – F.I.M.A.A.

€/mq 1.800/2.500

- Agenzie:
Immobiliare.it

Via G.B. Varè 1[^] piano -buone condizioni- mq 70 € 150.000,00
P.le Lugano 31- 5 piano -buone condizioni- mq 51 (asta giudiz.) € 54.000,00
Via Imbriani 31- 1 piano – asta giudiziaria – mq 90 € 75.937,00

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento	29	€ 37.700,00	€ 37.700,00
			€ 37.700,00	€ 37.700,00

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 -€ 1.885,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita: -€ 1.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: -€ 0,00

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 l'esperto afferma che non ritiene giustificabile 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 **34.215,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € **26.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € **34.000,00**

Milano, 04-07-2019

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) Visura storica catastale
- f) Planimetria catastale
- g) Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- h) Copia atto di provenienza
- i) Ispezione Agenzia Entrate Locazioni
- j) Estratto conto spese condominiali
- k) Planimetria art. 26