

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BP MORTAGES srl contro

N. Gen. Rep. 1087-16

Giudice: Dott.sa Maria Gabriella Mennuni

**ELABORATO PERITALE
ESTESO**

Tecnico Incaricato: Arch. Lodovica Locatelli
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6080
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11728*

*Cellulare: 3755333955
e-mail: lodovicacarla.locatelli@gmail.com*

Giudice: Dott.sa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Studio Notaio Civita
Perito: Arch. Lodovica Locatelli - Milano

1 di 7

Bene immobile sito in Milano
Via Regaldi 22
Lotto unico

Secondo quanto disposto dal provvedimento del Sig. Giudice nell'udienza del 28/02/2018 da cui si evince che la perizia di stima debba essere "integrata anche sul sub 56", la scrivente ha provveduto ad effettuare il presente elaborato peritale esteso. Questo documento è relativo ad entrambi i subalterni 55 e 56, oggetto di causa, che risultano uniti di fatto.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano Regaldi 22 composto da:

A : Si definisce A il fg 41 mapp 178 sub 55, un locale al piano quarto, oltre un servizio comune al piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 23 circa.

B : Si definisce B il fg 41 mapp 178 sub 56, due locali al piano quarto, oltre un servizio e una cucina, che sviluppa una superficie lorda di mq 43 circa.

Complessivamente un appartamento tre locali al piano quarto, oltre un servizio e una cucina, con una superficie lorda di mq 67 circa.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Provenienza ai signori

provieni" dai signori .."omissis" con atto di compravendita a rogito del Notaio Suriani di Milano in data

trascritto alla Conservatoria di Milano 1 il ai numeri
Milano 1 e successivo atto di rettifica autenticati nelle firme dal notaio
Suriani di Milano il repertorio numero . attualiproprietari
per la quota di 1/2 ciascuno."(Certificato notarile All.4 bis)

Identificato in Catasto proprietà per 1/2 ciascuno come segue:

A: Intestazione sub 55:

B: Intestazione sub 56: l'intestazione risulta da aggiornare. Pieni proprietari:

Descrizione :

A: sub 55 "contraddistinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto comune come segue: - foglio 41 mappale 178 sub 55 p°4, zona censuaria 3, via Giuseppe Regaldi 22, categoria A/5, classe 3 , vani 1 superficie catastale 23 mq rendita catastale Euro 56,81 (vedi All.5)

B: SUB 56 "contraddistinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto comune come segue: - foglio 41 mappale 178 sub 56 p°4, zona censuaria 3, via Giuseppe Regaldi 22, categoria A/5, classe 3 , vani 2,5 rendita catastale L. 605" (All.6 bis)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA: la descrizione, che segue, è la medesima per A e B.

Caratteristiche zona: Si tratta di una zona semi periferica, afferente al nucleo di Affori , un tempo Comune distinto da Milano; è in prevalenza residenziale con stabili edificati all'inizio secolo del tipo principalmente a cortina ed edifici di recente costruzione, La zona è dotata sia di negozi al dettaglio, aree commerciali e di servizi pubblici e privati.

Caratteristiche zone limitrofe: zone a densa edificazione in prevalenza residenziale; si segnala un imponente nuovo complesso ad uffici, nato dalla recente trasformazione di edifici in prevalenza ex produttivi. E' delimitata dalla superstrada Milano Meda sul lato Nord Est su cui si attestano due importanti



complessi pubblici: l'Ospedale di Niguarda e il Parco Nord, area verde pubblica di notevole interesse, raggiungibili entrambe a piedi.

Servizi offerti dalla zona: Vi sono attività commerciali di dettaglio, supermercati, scuole, servizi vari, chiese, scuole, nonché i poli ospedalieri di Niguarda e dell'Istituto Ortopedico Galezzi. La zona è provvista urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici L'area servita dalla nuova linea di Metropolitana M3 e da linee di superficie dell'ATM.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato con il custode, il **il subalterno 55 (A) come subalterno 56 (B)**, sono risultati occupati da persona dichiaratasi amico del proprietario. Da ricerca effettuata presso il Comune di Milano (All. 1 e 1 bis certificati anagrafici) i proprietari risiedono in Regaldi 22; in particolare

Come indicato da ricerca effettuata presso Agenzia dell' Entrate, risultano assenti, a nome degli esecutati, contratti di locazione (All.6).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

La descrizione relativa a vincoli ed oneri è da ritenersi valida sia per il subalterno 56 (B) sia per il sub 55 (A).

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: sono assenti domande giudiziali e per quanto le trascrizioni si veda il successivo punto 4.2.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: da quanto ho potuto accertare risultano assenti procedimenti a nome degli esecutati (All. 8)

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: sono assenti per quanto accertato dalla scrivente e secondo le risultanze delle indicazioni nel atto di compravendita (All.4 e All.9).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: per quanto accertato dalla scrivente (da lettura del rogito All. 4, dal Regolamento di condominio All. 10 ter, dalla nota Amministratore All.10 bis) sono assenti. Si fa rilevare che l'unità immobiliari A (sub 55) e B (sub 56) sono di fatto unite , quindi modificate.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura della procedura

La descrizione relativa alle formalità, è relativa sia al subalterno 56 (B) sia al sub 55 (A).

4.2.1. Iscrizioni: Iscrizione volontaria:

1. ISCRIZIONE del Registro Particolare
del ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario immobili siti
in Milano (Mi), a favore di Banco Popolare di Verona e Novara SCRL, contro
(risultanze da

Certificato notarile agli atti di causa All.4 ter – All.7 e 7 bis) .

2. ISCRIZIONE del Registro Particolare
Pubblico ufficiale SURIANI CESARE Repertorio del a
favore di Banco Popolare di Verona e Novara SCRL (risultanze da Certificato
notarile agli atti di causa All.4 ter – All.7e 7 bis)

4.2.2 Pignoramento: A nome

1. TRASCRIZIONE del Registro Particolare
Repertorio , del a favore di Banco Popolare di Verona e di
Novara scrl e successiva RETTIFICA, trascritta alla Conservatoria di Milano 1 in
data ai numeri , come risulta dal Certificato notarile
(All.4 bis, 4ter e ter All. 7)



2. TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare:
a favore di Banco Popolare di Verona e di Novara SCRL - BP Mortages srl
(risultanze da Certificato notarile agli atti di causa All.4bis, 4ter e All.7)

4.2.3. Altro : assente vedi Certificato notarile (All.4 bis e 4ter). Elenco formalità e note (All. 7, All 7 bis)

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna, secondo quanto reperito dalla scrivente

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia:

Conformità edilizia : da atto di acquisto (All. 4 pg.4) si evince quanto segue: la "parte venditrice" omissis" *dichiara che trattasi di costruzione iniziata anteriormente all'1 settembre 1967 e che, non sussistono opere effettuate successivamente, per cui si sarebbe dovuto richiedere ed ottenere concessioni od autorizzazioni edilizie (titoli abilitativi).*"

Da indagine effettuata, presso il Comune di Milano (sia Sede centrale sia presso il Municipio 9) sono risultate assenti pratiche edilizie relative all'appartamento di cui è causa (All. 9, 9 bis 9 ter). A questo proposito si è considerato l'esito dell'indagine effettuata per il sub 55, con esito negativo, estendibile anche al subalmeno 56, in quanto un eventuale pratica edilizia presentata, avrebbe dovuto riguardare entrambi i subalterni uniti di fatto.

Ad avviso della scrivente deve essere effettuata una pratica edilizia a sanatoria, a firma di professionista abilitato, per regolarizzare la fusione. Il costo della pratica edilizia compresi gli oneri di sanatoria è stimabile € 1.850 circa.

4.3.2 Conformità urbanistica : la costruzione risulta edificata ante 1/9/1967 ; gli atti di fabbrica sono irreperibili come sopra detto. Per quanto appurato dalla scrivente vi è conformità.

4.3.3 Conformità catastale: La situazione rilevata al momento della visita è difforme da quanto indicato nella schede catastali (All. 3 e 3bis), poiché manca la porta di collegamento fra i due subalterni attraverso la quale è possibile accedere a al sub 55; è stato demolito un disimpegno e costruito un ripostiglio interno ad una camera. Dovrà essere aggiornata la scheda catastale, una volta unite le due unità, secondo la disposizione effettiva; costo € 850 circa. Inoltre come sopra citato, dovrà essere rettificato il nominativo degli attuali intestati del sub 56: costo presunto € 200.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le informazioni sono valide sia per il subalterno 56 (B) sia per il sub 55 (A). Le informazioni condominiali sono state fornite dall'Amministrazione del Condominio e riportate negli All.10 e 10 bis e 10 ter ; per le spese, si veda comunicazione dell'amministrazione "Bilancio del Condomino" (All.10)

Cause in corso: per quanto accertato dalla scrivente nessuna

Atti ablativi: per quanto a conoscenza della scrivente nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

relativamente a A sub 55: proprietari per 1/2 ciascuno
(ALL 4 BIS pg 3)

relativamente a B - sub 56: proprietari per 1/2 ciascuno
– CERTIFICATO NOTARILE (ALL 4 TER pg 1)

6.2 Precedenti proprietari (visura al ventennio All.5 e ALL 4 TER pg 1) : dal 21/11/1979 _____ piena proprietà per ½ e _____ piena proprietà per ½ derivanti da compravendita a rogito Notaio Masini di Rozzano repertorio trascritto alla Conservatoria di Milano 1 il _____ al n. _____

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, **Appartamento** sito in Regaldi 22 Milano Composto da A e B (subalterni 55 e 56), di tre locali oltre cucina ed un servizio, oltre quote comuni, per un totale di 67 mq circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione: porzione A - subalterno 55: proprietari per 1/2 ciascuno

Intestazione: porzione B - subalterno 56 L'intestazione è da rettificare (All.5bis)

Descrizione:

A. porzione sub 55 : appartamento al piano quarto, composto da un locale oltre un servizio comune al piano, al NCEU al foglio 41 mapp 178 sub 55 p°4, zona censuaria 3, via Giuseppe Regaldi 22, categoria A/5, classe 3, vani 1 superficie catastale 23 mq rendita catastale Euro 56,81;

B. porzione sub 56 appartamento al piano quarto, composto da 3 locali oltre un servizio, al NCEU al foglio 41 mapp 178 sub 56 p°4, zona censuaria 3, via Giuseppe Regaldi 22, categoria A/5, classe 3, vani 2,5 superficie catastale 46 mq rendita catastale Euro 142,03.

Coerenze dell'appartamento riguardante i subalterni 56 (B) e 55 (A) uniti: "in blocco unico: da atto di compravendita (All.4 pg 2 e All. 4quater)"- ballatoio comune, sub 26, Via Regaldi, casa di Via Regaldi n. 24, vano scala."

Caratteristiche descrittive: La descrizione riguarda i subalterni 56 (B) e 55 (A), uniti. Il condominio, nella cui porzione è collocata l'unità immobiliare oggetto della perizia, è di 5 piani fuori terra. La facciata esterna presenta decori nei balconi, nelle cornici delle finestre e una zoccolatura tipo bugnato. Il portone consente l'accesso carrabile ad un ampio cortile interno; l'insieme appare in discreto stato manutentivo. Vi è una scala, con gradini rivestiti in pietra il cui intonaco presenta alcune lesioni e di macchie di umidità, è l'unico accesso ai vari piani. L'ingresso delle unità immobiliari, avviene o dai pianerottoli della scala o dai ballatoi, realizzati con lastre di pietra. Nel caso dell'appartamento di cui si tratta, al 4° piano, che risulta l'unione dei due subalterni 55 e 56, si accede dal pianerottolo. Un ingresso disimpegna la cucina, il bagno ed la camera principale da cui si entra nella seconda camera. Le camere, cucina e bagno sono dotate di finestre che garantiscono i rapporti di aeroilluminazione. Le altezze sono di 2.8 m circa, misurata dal controsoffitto a quadrotti al pavimento nelle camere, mentre l'ingresso ha un soffitto ribassato e la cucina e bagno hanno un'altezza di circa 2,90. L'appartamento ha un affaccio su strada e un altro sul ballatoio sul cortile interno. I serramenti sono tipo alluminio con vetro camera e su strada, sono dotati di scuri mentre sull'interno, di tapparelle. Il pavimento è in piastrelle di graniglia nelle camere; in cucina e nel bagno i pavimenti e i rivestimenti, sino a rispettivamente, altezza da terra di m.1,6 e m. 2,2, sono in piastrelle ceramiche. Le restanti pareti e porzioni di parete, sono rifinite ad intonaco tintecciato. I serramenti interni sono in legno e vetro e la porta d'accesso è di tipo blindato. E' installato impianto elettrico e d'illuminazione con punti luce a soffitto e parete; vi sono l'impianto idrico di carico e scarico, l'impianto di gas metano per la cottura e produzione di acqua calda; è assente, alla vista, l'impianto di riscaldamento. Le condizioni manutentive sono medie e sono assenti sia le certificazioni degli impianti sia quella energetica. Dal ballatoio, si accede al servizio igienico comune, di cui è da verificare il funzionamento, poichè ora è utilizzato come ripostiglio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per procedere alla stima del valore venale ho effettuato la misurazione della superficie dei due subalterni di cui è causa; ho proceduto poi al reperimento di prezzi di unità abitative nella zona, analoghe per metratura, posizione e caratteristiche. Il prezzo unitario a mq che si individua sarà moltiplicato, per il numero di mq dell'unità da stimare.

Destinazione	Sup. Lorda in mq	Coeff.	Sup. Commerciale in mq	Esposizione
appartamento				
Piano 4° - Sub 55	23.89	1		
Piano 4° - Sub 56	43.09	1		
				est-ovest
Totale	66.98		66.98	

8.2. Fonti di informazioni ai fini dell'individuazione del prezzo

Agenzie immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio; quest'ultime sono risultate in linea con i prezzi individuati in casi analoghi sul web.

Pertanto ho provveduto ad utilizzare i valori unitari qui indicati dall'Agenzia del territorio.

Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica

Codice di zona: D31

Il valore complessivo dell'appartamento oggetto del pignoramento, viene calcolato sulla superficie complessiva dei due subalterni 55 e 56

Tipologia	Stato di conservazione: normale Valore Mercato (€/mq)	Stato di conservazione: normale Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valori Locazione (€/mq x mese)
Abitazione di tipo economico	Min	Max	Min	Max
normale	1400	1650	4,2	5
Immobile	Superficie commerciale	Valore applicato €/mq		Valore
Totale	66.98	€ 1.525,00		€ 102.144,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si sono di sotto indicati gli importi degli adeguamenti, relativi ad entrambi i subalterni 55 e 56:

Spese di tecniche, circa	€ 2.900,00
Riduzione del valore del 5%	€ 5.007,23
Totale	€ 7.907,23



8.5. Prezzo base d'asta del lotto libero

Il prezzo è relativo ad entrambi i subalterni 55 e 56:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	Valore in €
Totale	€ 94.282,28
Arrotondamento	€ 282,28
TOTALE	€ 94.000,00

8.5.2 Prezzo base d'asta del lotto occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, 20%	Valore in €
TOTALE	€ 75.200,00

Si è applicato, come indicato del quesito posto dal Signor Giudice, l'abbattimento forfettario (del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per di vizi occulti, nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

In conclusione, la stima sopra indicata è da intendersi relativa ad un' unità immobiliare unica, fusione dei due subalterni n. 55 e 56 confinanti.

Milano 20/10/2018

Il perito
Arch. Lodovica Locatelli

ALLEGATI

1. Certificato di famiglia (All. 1)
2. Rilievo fotografico (All.2)
3. Planimetria catastale (All. 3, 3 bis) /
4. Atto di compravendita, certificati notarili e rettifica compravendita (All.4, 4 bis e 4ter, 4 quater) /
5. Visura ventennale (All. 5, 5 bis) /
6. Agenzia entrate locazioni (All 6)
7. Ispezione Ipotecaria, elenco formalità (All.7, 7 bis)
8. Risposta sez. Famiglia Tribunale di Milano (All.8)
9. Documentazione relativa ad atti del Comune di Milano (All.9 , 9 bis, 9 ter)
10. Bilancio con spese condominiali e regolamento (All. 10, 10 bis, ter e quater)
11. Nota di invio di copia dell'elaborato peritale (All.11)

