
TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

ISP CB IPOTECARIO srl

N. Gen. Rep. **414/2019**

Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI

Bene in Pero via Sempione 73
LOTTO UNICO

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 Simona CATERBI
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- si precisa che nella relazione notarile il pignoramento è indicato con il numero 32216 di generale anziché il 31216**
 - 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 Sempione 73- Pero(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/3

Dati Catastali: Fg. 7 Mapp. 59, Sub. 19

2. Stato di possesso

Bene: Via Sempione 73- Pero(MI) **Lotto:** 001

Corpo: A

possesso: occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Sempione 73- Pero(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sempione 73- Pero(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo, ISP CB Ipotecario srl,

5. Comproprietari

Bene: Via Sempione 73- Pero(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6 Continuità delle trascrizioni

Bene : Via Sempione 73- Pero(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Prezzo

Bene: Via Sempione 73- Pero(MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 101.000,00

Prezzo da occupato: € 76.000,00



Bene immobile sito in Pero
Via Sempione 73
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento posto al piano quarto catastale**, sito in Pero via Sempione civico 73, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **53,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Infestazione:

Descrizione:

Appartamento

Fg. 7 Mapp. 59 Sub. 19 cat. A/3; classe 2, consistenza 3 vani, piano 4 -superficie catastale mq 53; rendita € 216.91

Coerenze appartamento, da nord in senso orario in corpo unico;

vano scala e parti comuni, altra proprietà, mappale 60, cortile comune;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione complessiva:

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un palazzina residenziale a sei piani fuori terra oltre al piano interrato edificato negli anni 60. Il fabbricato che ingloba il cespite è posto a fregio della via Sempione da dove trova accesso al civico 73. Il cespite in oggetto è posto al piano quarto servito da ascensore. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri, presentandosi con facciate intonacate e tinteggiate in color pastello, il tetto a falda, gli sbarchi scala in marmo posato ad opus incertum, gradini in marmo tipo botticino. La zona, centrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale. L'appartamento, posto al piano quarto si compone di camera da letto, soggiorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio. Lo stato di conservazione risulta buono, con pavimenti in monocottura 30x30 in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno che sono in ceramica smaltata. Le pareti sono rasate e tinteggiate in vari colori pastello a secondo dei locali, il riscaldamento è centralizzato.

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); Azienda Ospedaliera Salvini a 0,7 km circa; Stazione Carabinieri a circa 0,3 km; La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): a circa 0,3 km fermata linea MM1 Pero; a circa 1,0 km dalla MM1 Molino Dorino; a circa 7,0 km autostrada A4 ingresso di RHO;

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dal debitore. Come da ispezione all'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione.(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:
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 12-07-2007 ai nn. 110035/29973.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Pignoramenti:

Pign
SV

Riferito limitatamente a corpo unico

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 03-09-2019 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 edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

si dichiara la conformità catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nonostante la richiesta inviata dal sottoscritto all'amministratore di condominio in data 19-09-2019, numerose telefonate intercorse con la segretaria, e l'ultimo sollecito inviato il 15-10-2019 non sono stati forniti i dati richiesti.

Lo scrivente si rimette alle disposizioni del G.E. che vorrà disporre.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

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 Pero. Da tale

Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI
Perito: Geom. Michele Bonanzinga



indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato in epoca ante 67 e che successivamente sono state presentate le seguenti pratiche per opere interne:
 DIA del 14-06-2007 prot. 11660 per opere interne
 Comunicazione di fine lavori del 30-07-2010
 Sanzione di € 516 per comunicazione tardiva di fine lavori del 18-08-2010
 Pagamento dell'11-03-2011

Descrizione dei beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento posto al piano quarto catastale**, sito in Pero via Sempione civico 73, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **53,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Appartamento

Fg. 7 Mapp. 59 Sub. 19 cat. A/3; classe 2, consistenza 3 vani, piano 4 -superficie catastale mq 53; rendita € 216.91

Coerenze appartamento, da nord in senso orario in corpo unico;

vano scala e parti comuni, altra proprietà, mappale 60, cortile comune;

L'edificio è stato costruito nel 1960

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano					
4 Appartamento	53,00	1	53,00	S/O	buone
Totale	53,00		53,00		
TOTALE			53,00 c.f.		

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.



Esecuzione Forzata N. 414/2019

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio Condizioni: buone 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 buono, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimenti: (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni materiale: ceramica ubicazione: cucina materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Pavimenti: (componente edilizia)</i>	Ubicazione: tutti gli ambienti materiale: monocottura Ubicazione: bagno materiale: ceramica
<i>Antenna collettiva: (componente edilizia)</i>	si Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto: (componente edilizia)</i>	tipologia: assente Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	presente certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: EUROELETTRICA di Calautti Pasquale 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: 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 conosciuta



Termico (impianto):	tipologia: centralizzato Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore(impianto)	si Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	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'Ill.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 ad eccezione di:

- Certificazione impianto elettrico a firma della ditta EUROELETTRICA di Calautti Pasquale del 17-09-2007 (**allegato**)

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 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 2.000,00**.

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2^A semestre 2018 -Agenzia delle Entrate
€/mq 1.650/2.100 (abitazioni tipo civile stato conservativo normale)
 - Borsino Immobiliare--
€/mq 1.600/2.050
 - Camera di Commercio- F.I.M.A.A.--
€/mq 1.850/2.050

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento	53	€ 106.000,00	€ 106.000,00
			€ 106.000,00	€ 106.000,00

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	- € 5.300,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:	-€ n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 0,00
Spese per lavori al fine di rendere autonoma l'unità anche da un punto di vista impiantisco, circa	-€ 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 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		100.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€	76.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€	101.000,00

Milano, 15/10/2019

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) Planimetria catastale
- f) Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- g) Copia atto di compravendita
- h) Ispezione Agenzia Entrate Locazioni
- i) Titoli edilizi e certificazioni impianti
- j) Richiesta e sollecito all'amministratore

