

Esecuzione Forzata N. 175/20
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
RGE 175/20

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
contro

Giudice: Dott. Caterina Trentini

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Massimo Madaschi

*Isritto all'Albo del Tribunale al n. 7545
C.F. MDS MSM 61D03 F205S – P.IVA 07103740150
con studio in Milano Viale Premuda, 14 Tel. 02/861765
e-mail: studiotecnico@massimomadaschi.it*

Giudice: Dott. Caterina Trentini
Perito: Dott. Massimo Madaschi



**Bene immobile sito in Milano
Via San Dionigi, 11**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano primo, dello stabile in Milano, con accesso da via San Dionigi civ.11, composto da disimpegno, due vani, cucina, bagno e balcone.

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg. 584 Mapp. 28, Sub. 8, Z.c. 3, Cat. A/3 Cl.3, consistenza vani 4,0
Sup. Cat. mq. 64, P. 1 R.C. €. 454,48

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Unità immobiliare altra proprietà ed enti comuni – prospetto su cortile condominiale– Unità immobiliare altra proprietà - prospetto su via San Dionigi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Periferica

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Milano, Via San Dionigi è una strada a doppio senso di marcia che collega via Marco D'agrate con via Sant'Arialdo periferia sud del comune di Milano.

La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali di tipo civile con la presenza di negozi e supermercati. Il complesso condominiale è ubicato nelle vicinanze dell'ingresso della Tangenziale Ovest attraverso la quale si raggiungono gli svincoli autostradali.



Collegamenti pubblici (Km): Il centro città è facilmente raggiungibile per mezzo della linea 3 della metropolitana fermata Brenta e Porto di Mare e dai mezzi di superficie bus 65 e 77.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà del signor _____ il
(coanome) _____ (nome) nato a _____ il
C.F. _____ pervenutogli per una quota di $\frac{1}{2}$ in forza
dell'atto di compravendita a rogito Notaio _____ del
registrato a Milano il _____ al n. _____ trascritto a
_____ e per l'altra quota di $\frac{1}{2}$ in forza dell'atto di
compravendita a rogito Notaio _____ del
rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ trascritto a _____ il
_____ al n. _____

Il sopralluogo nell'unità immobiliare avveniva in data 9.7.2021 mediante un accesso forzato alla presenza del custode giudiziario Dott. Carmine Cozzolino. Dall'allegato certificato di stato di famiglia nell'unità immobiliare risiedono i Sig.ri

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Milano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 15.04.2011 data di acquisto) abbia registrato un contratto di locazione e/o abbia dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria la Parte Esecuta non è Dante Causa in alcun contratto di locazione.

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: --

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

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



4.2.1. Iscrizioni

N. _____ del _____
Contratto di mutuo Notaio Notaio _____ del
_____ 1Rep.
A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in Roma C.F.
09339391006
Contro: _____ (cognome) _____ €
(nome) nato in _____ C.F. _____ per ½ e
_____ in _____ C.F. _____
_____ per ½
Importo ipoteca: € _____
Importo capitale: € _____ durata anni 30

4.2.2. pignoramenti

N. _____ del _____
Atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data _____ Rep n. _____
A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in Roma C.F.
09339391006
Contro: _____ (cognome) _____
(nome)
Beni: Fg. 584 Mapp. 28, Sub. 8

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** non si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato rilevato a causa di lievi modifiche interne quali formazione di un ripostiglio in quota e allargamento del disimpegno mediante l'arretramento del tavolato che delimita la camera da letto.

4.3.2. **Conformità catastale:** non si attesta la conformità catastale

4.3.3 Quantificazione costi per sanatoria

Cila in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 D.p.r. 380/2001, per la regolarizzazione delle opere edilizie realizzate (modifiche interne) la quale prevede la regolarizzazione attraverso il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1000,00) oltre gli oneri progettuale e l'aggiornamento catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attraverso le informazioni acquisite dall'Amministratore di Condominio Società _____ tel. _____

Attraverso l'allegata comunicazione sottoscritta dallo stesso si evince quanto segue:



- Millesimi di proprietà del l'appartamento 11,978
- Millesimi di proprietà supercondominio 8,789

L'Ammontare spese condominiali:

- Importo annuo condomini e supercondominio €. 1.500,00
- Spese deliberate per rifacimento balconi €. 2.540,79
- Spese di gestione condominio anno precedente €. 436,99
- Spese di gestione condominio anno in corso €. 683,35
- Spese di gestione supercondominio anno precedente €. 1.082,48
- Spese di gestione supercondominio anno in corso €. 1.064,63

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

L'unità immobiliare è di proprietà del signor _____
(cognome) _____, (nome) nato _____
C.F. _____ pervenuto alla quota di $\frac{1}{2}$ in forza atto di
compravendita a rogito Notaio _____ del
rep. _____ registrato a Milano il _____ al n. _____ trascritto a Milano il
_____ ai n. _____

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Ai Sig.ri _____ (cognome) _____
(nome) _____
_____ per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno pervenutogli in forza dell'atto di
compravendita a rogito Notaio _____
_____ registrato a Milano il _____ trascritto a Milano il
_____ ai n. _____ dai signori _____
il _____ nato a _____

Ai Sig.ri _____ e _____ quanto sopra è
pervenuto per acquisto dalla _____
_____ con sede in Roma C.F. _____ in virtù dell'atto di compravendita a
rogito Notaio _____ rep _____ trascritto a Milano il
il _____ ai n. _____

Alla suddetta _____ quanto sopra è pervenuto dalla _____
_____ Roma, in virtù di atto
Amministrativo emesso dal Ministero Dell'Economia e Delle Finanze con sede in
Roma il _____ trascritto a Milano _____

Alla suindicata _____ gli immobili facenti parte del suo patrimonio sono stati
individuati con _____ pubblicato sulla
Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del _____



7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato condominiale è stato edificato in data antecedente all'1.09.1967 in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 11.07.1962 n. 1842 atti 22693/566/62 per costruzione di fabbricati di 7 e 8 piani fuori terra ad uso abitazioni, negozi con laboratori ed uffici nel seminterrato.
- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 6.03.1963 n. 547 atti 267255/26854/62
- Licenza di occupazione n.6 del 8.01.1970 atti 102672/11986/68
- Concessione in sanatoria per opere edilizie ai sensi della Legge 47/85 n.9481 rilasciata in data 18.04.2003 riguardante le parti comuni del fabbricato condominiale

Descrizione Unità Immobiliare

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano primo, dello stabile in Milano, con accesso da via San Dionigi civ.11, composto da disimpegno, due vani, cucina, bagno e balcone.

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

vato in il

Descrizione:

Fg. 584 Mapp. 28, Sub. 8, Z.c. 3, Cat. A/3 Cl.3, consistenza vani 4,0
Sup. Cat. mq. 64, P. 1 R.C. €. 454,48

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Unità immobiliare altra proprietà ed enti comuni – prospetto su cortile condominiale– Unità immobiliare altra proprietà - prospetto su via San Dionigi

Il complesso condominiale è stato edificato tra il 1962/1963

L'appartamento ha un'altezza interna di circa mt. 2,70

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	63,00	1	63,00	Est/Ovest	Normali
Balcone	3,00	0,33	1,00	Est	Normali
Totale			64,00		



Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un fabbricato condominiale composto da due scale (A, e B asservite da vano ascensore, sviluppato su otto piani fuori terra oltre un piano seminterrato. In particolare all'unità immobiliare in oggetto si accede attraverso l'atrio condominiale delimitato su strada da serramento in alluminio e vetro e dal vano scala a sinistra dell'atrio.

Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:

Struttura portante:	travi e pilastri in c.a.
Solai:	materiale: latero cemento Condizioni: non verificate
Muratura:	tipologia: tamponamenti in laterizio intonacato rivestito in gran parte con tessere in ceramica cm. 2 x 2 e imbotto balconi su strada tinteggiato Condizioni: stato conservativo normale
Copertura:	Piana a lastrico solare
Atrio ingresso:	Delimitato su strada da portoncino con struttura metallica e vetro, pavimentazione e pareti nella zona ingresso rivestite in marmo e in tessere di ceramica nel corridoio di accesso ai due vani sala; plafoni intonacati e tinteggiati
Vano scale:	struttura portante con alzate e pedate in c.a., pianerottoli rivestiti in marmo e rivestimento delle pareti in tessere di ceramica cm. 2 x 2
Infissi esterni:	In legno e vetro con oscuramenti a tapparella

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono definite come segue:

Infissi interni:	tipologia: porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato Condizioni: normali
Plafoni:	materiale: intonaco e tinteggiatura Lo stato dei plafoni è normale
Pareti (interne):	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono



Rivestimento: ubicazione: parete attrezzata cucina in
monocottura h m. 1,60 e bagni h m. 1,60
Condizioni: normali

Pavimenti: monocottura nei locali bagno e cucina, in graniglia
nei restati vani
Condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: centralizzata
Condizione: funzionante

Antifurto: tipologia: non presente

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

Fognatura (impianto): tipologia: separata
Fognatura: comunale
Condizioni: non ispezionata

Citofonico (impianto): tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Acqua calda sanitaria: autonoma
Certificazioni: non prodotte
Bagno completo di quattro apparecchi

Termico (impianto): tipologia: impianto **centralizzato**
condizioni: non verificata
Certificazioni: non prodotta

Certificazione energetica
(ace): **scaduto nell'aprile 2021**

8. VALUTAZIONE

8.1 Criterio di stima

Comparativo



8.2 Fonti di informazioni

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda mq.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto del diritto di superficie
A	Appartamento +balcone	64,00	€/mq. 2.600,00	€ 166.400,00
Totale				€ 166.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	€ 8.320,00
Condominio: spese deliberate per rifacimento balconi	€ 2.540,79
Condomini: spese di gestione condominio anno precedente	€ 436,99
Condominio: spese di gestione anno in corso	€ 683,35
Supercondominio: spese di gestione anno precedente	€ 1.082,48
Suipercondominio: spese di gestione anno in corso	€ 1.064,63
Spese per adeguamenti e rilascio dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas	€ -
Decurtazione per lo stato di possesso	€ -
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero cantina)	€ -
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ -
Diritti catstali e comunali	€ 50,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ 1.000,00
Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni	€ 15.178,24

Giudizio di comoda divisibilità: trattasi di unità immobiliare la cui distribuzione interna non permette di essere considerato un bene divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 151.221,76



In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni (- 10%)

€. 136.099,50

N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico della procedura, relative alle trascrizioni ed iscrizioni, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad

€. 329,00

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano 28.07.2021

Il perito
Dott. Massimo Madaschi


ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato;
5. Estratto di mappa, scheda catastale e visure catastale aggiornata;
6. Richiesta documentazione e informazioni alla Amministrazione Condominiale;
7. Certificati anagrafici di residenza e stato di famiglia;
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Pratiche edilizie
10. Attestazione invii copie perizia.

