

**TRIBUNALE DI MILANO**  
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **1629-2016**

**Giudice: Dott. Giacomo Puricelli**

**Bene in Milano**

**LOTTO 1**

**ELABORATO PERITALE**



Ingresso carraio e pedonale 180/A



Facciata su corte interna

**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](mailto:m.bonanzinga@virgilio.it)*

**Giudice: Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

**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:** [REDACTED]

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A/10

**Dati Catastali:** Fg. 123 Mapp. 175, Sub. 756-747

**2. Stato di possesso**

**Bene:** [REDACTED]

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**possesso:** occupato con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 24-12-2015- il contratto si riferisce al solo appartamento senza cantina

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** [REDACTED]

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** [REDACTED]

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Sondrio scpa,

**5. Comproprietari**

**Bene:** [REDACTED]

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

**6 Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Viale Certosa 180/A- 182-Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A



Continuità delle trascrizioni: si –

**Prezzo**

**Bene:** [REDACTED]

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Prezzo da libero:** € 58.000,00

**Prezzo da occupato:** € 41.000,00



## 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 **Ufficio, attualmente occupato con contratto di locazione ad uso residenziale**, posto al piano S1 catastale, ma in realtà al piano terreno della palazzina su corte, sito in Milano [REDACTED], composto da due locali e bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq.**39,00** circa oltre a cantina.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**  
[REDACTED]

**Descrizione:**

**Ufficio**

**Fg. 123 Mapp. 175 Sub. 756** cat. A/10; classe 2, consistenza 3,0 vani, piano S1 -superficie catastale mq 39; rendita € 1.146,53.

**Cantina**

**Fg. 123 Mapp. 175 Sub. 747** cat. C/2; classe 7, consistenza mq 5, piano S2 – rendita € 12,65

**Coerenze dell'ufficio, da nord in senso orario**

proprietà di terzi a tre lati, passaggio comune, scala comune, vano ascensore per auto;

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario**

proprietà di terzi, passaggio comune, proprietà di terzi a due lati, passaggio comune;

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Descrizione complessiva:**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un edificio residenziale edificato in epoca ante 67, con proiezione in pianta a forma irregolare e proiettantesi in elevazione con quattro piani fuori terra. Il cespite in oggetto è posto al piano terreno catastale S1. L'accesso al complesso avviene da Viale Certosa [REDACTED], dove attraverso un passo carraio si giunge sulla corte interna e dove trova sistemazione la palazzina che ingloba il bene oggetto di stima. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete. La zona, periferica, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale e terziario.

L'ufficio, attualmente occupato con contratto di locazione ad uso residenziale è posto al piano terreno, catastale S1 e si compone di due locali e bagno. Lo stato di conservazione risulta mediocre, con pavimenti in



monocottura 30x30, il bagno ha rivestimenti e pavimenti in ceramica smaltata, le pareti sono rasate e tinteggiate il riscaldamento è autonomo.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale -commerciale-terziario  
**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore(buono); scuola media superiore(buono); Centro Commerciale "IL PORTELLO" a circa 2,0 km;  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** a circa 2,0 km MM1 Uruguay; nelle immediate vicinanze della fermata 14 su rotaie; a circa 1,5 km dall'imbocco dell'Autostrada dei Laghi;

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato [redacted] con contratto di locazione ad uso abitativo, registrato in data 24-12-2015 al n. 5626 seri 3T per la durata di anni 4+4 dal 20-09-2015 al 19-09-2019 con un canone annuo di € 6.000,00 con pagamento mensile di € 500,00(**allegato**).

Da una verifica in zona il canone risulta congruo

### 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: [redacted]



**Pignoramento:**

**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); taxa fissa € 262,06

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

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

Alla data del 23-12-2017 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

**4.3.2. Conformità catastale:**

non si dichiara la conformità catastale, in quanto allo stato l'unità risulta occupata con contratto di locazione ad uso abitativo, mentre catastalmente è classificata ufficio. Anche la scheda della cantina non è conforme, in quanto attualmente il tamponamento divisorio con altra cantina risulta abbattuto creando un unico ambiente. Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla formazione del tavolato divisorio e fornitura e posa in opera di porta per cantina. Il costo è di € 1.000 circa che verrà detratto dalla valutazione.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Come da comunicazione dell'amministratore di condominio, risultano spese arretrate per l'importo di € 2.296,20.

Anno 2014-2015	756,97
Anno 2015-2016	818,23
Anno 2016-2017	721,00

Spese ordinarie annue circa € 720,00

Certificazione energetica. Non presente con destinazione uffici, è presente con il vecchio subalterno variato e soppresso.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**





## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

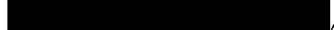
Anteriormente al ventennio l'immobile sopra descritto risultava di proprietà di:



## 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 in data 13-10-2017 PG. 462788/2017. Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato in epoca ante 67. Successivamente è stata presentata DIA PG 204.204/2004-0 del 28-02-2004 per recupero sottotetti-opere di risanamento conservativo con mutamento della destinazione d'uso; variante PG 604.751/2004 pratica 4587/2004 e 2^ variante PG 644801/2006 progr. 5421/2006 del 30-06-2006. Nelle citate pratiche edilizie è stata autorizzata al piano terreno la destinazione d'uso ad uffici richiamando l'art. 43 comma 2 del Regolamento Edilizio vigente all'epoca dove si evidenziava la necessaria dotazione di illuminazione artificiale. **(vedi allegati titoli edilizi)**  
Con PG 519905/2009 del 07-07-2009 è stata comunicata la fine lavori.

## Descrizione dei beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Ufficio, attualmente occupato con contratto di locazione ad uso residenziale**, posto al piano S1 catastale, ma in realtà al piano terreno della palazzina su corte, sito in Milano , composto da due locali e bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq.**39,00** circa oltre a cantina.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**



**Descrizione:**

**Ufficio**





**Fig. 123 Mapp. 175 Sub. 756** cat. A/10; classe 2, consistenza 3,0 vani, piano S1 -superficie catastale mq 39; rendita € 1.146,53.

### Cantina

**Fig. 123 Mapp. 175 Sub. 747** cat. C/2; classe 7, consistenza mq 5, piano S2 – rendita € 12,65

### **Coerenze dell'ufficio, da nord in senso orario**

proprietà di terzi a tre lati, passaggio comune, vano ascensore per auto;

### **Coerenze della cantina, da nord in senso orario**

proprietà di terzi, passaggio comune, proprietà di terzi a due lati, passaggio comune;

L'edificio è stato costruito in epoca ante 67 e ristrutturato nel 2004

Il Destinazione		Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano</b>						
S1	<b>Ufficio</b>	39,00	1	39,00		mediocri
S1	cantina	5,00	0,25	1,25		
	Totale	44,00		40,25		
<b>TOTALE</b>				<b>40,00 c.t.</b>		

### **Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura. 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: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Condizioni: mediocre Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno- Condizioni: mediocre 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 mediocre, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimenti: (componente edilizia)	ubicazione: bagni materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pavimenti: (componente edilizia)	Ubicazione: tutti i locali Materiale: monocottura
Antenna collettiva: (componente edilizia)	presente.
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.
Telefonico (impianto):	tipologia: presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Termico (impianto):	tipologia: autonomo Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente con destinazione uffici.
Ascensore(impianto)	no Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	assente Condizioni: --- Certificazioni: ----- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



## 8. CERTIFICAZIONI

### 8.1 Certificazione energetica

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità, con destinazione uffici, è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica. E' presente una certificazione con il vecchio subalterno (sub 709) ad uso residenziale, variato e soppresso, prot.15146-007455-09 valida sino al 21-07-2019. 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 è stata reperita la seguente documentazione amministrativa e tecnica:

- Impianto idro-termo sanitario, impianto riscaldamento ed adduzione gas a firma della ditta [REDACTED] del 31-01-2009
- Impianto elettrico a firma della ditta [REDACTED] "giugno 2009"

## 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 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 1.600,00 per destinazione uso ufficio**.

## 9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2 semestre 2017 -Agenzia delle Entrate- Musocco Certosa  
€/mq 1.400/1.600 (abitazioni tipo civile stato conservativo normale)  
€/mq 1.300/1.800 (uffici- stato conservazione ottimo)
  - Borsino Immobiliare- 2^ semestre 2017  
€/mq 1.550/2.150 abitazioni  
€/mq 1.350/1.800 uffici
- Agenzie:
 

<u>Immobiliare.it</u>	
Via Inverigo/ Certosa piano Rialzato mq 100	€ 150.000,00 (ufficio)
Viale Certosa civ. 198 piano T^ mq 135	€ 198.000,00 (ufficio)
Via Pico della Mirandola 8 piano seminterrato mq 115	€ 115.000,00 (ufficio)
Viale Certosa civ. 183 piano 1 mq 90	€ 129.000,00 (abitaz.)
Viale Certosa appart. all'asta mq 75	€ 96.500,00 (abitaz.)
Viale Certosa civ 181 piano 2 mq 165	€ 229.000,00 (abitaz.)
Viale Certosa civ 178 bilocale all'asta	€ 54.000,00 (abitaz.)



**9.3 Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	ufficio e cantina	40	€ 64.000,00	€ 64.000,00
			€ 64.000,00	€ 64.000,00

**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 - € 3.200,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita: -€ 1.550,00

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

Spese per lavori al fine di rendere autonoma l'unità cantina -€ 1.000,00

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 **58.250,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 41.000,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 58.000,00**

Milano, 22/03/2018

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) Certificazione impianti
- g) Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- h) Copia atto di compravendita
- i) Visure catastali
- j) Contratto di locazione
- k) Estratto conto spese condominiali

