

TRIBUNALE DI MILANO
III[^] ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 001689/13

Giudice Dr. dott. Sergio Rossetti
Custode Giudiziario SIVAG s.p.a.

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Franco Nespolo
iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 11944
iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al N. 9610
C.F. NSPENC57S25E514M - P.Iva 09374800150
con studio in Parabiago (Milano) Via san Giuseppe 22
tel/fax: 0331/1976054-cellulare: 3335923545
email: franco.nespolo@tinwind.it

**Beni in Senago (Milano) Piazza Giovanni XXIII 81
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Senago (Milano) Piazza Giovanni XXIII 81.

Composto da appartamento ad uso abitazione, sito al secondo piano di un edificio in condominio di tipo popolare di otto piani abitabili fuori terra; l'unità è costituita da due locali, cucina, bagno, veranda chiusa e balcone, con annesso solaio al piano sottotetto.

L'appartamento si trova in discreto stato manutentivo, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche di tipo commerciale in buono stato. Nel locale cucina il rivestimento in piastrelle è presente sulla sola parete attrezzata e su quelle limitrofe per un'altezza di circa 160 cm. Le porte interne, di tipo tamburato con specchiature in vetro satinato, si trovano in buono stato manutentivo.

I sanitari presenti del bagno sono: lavandino, water e doccia. Nel bagno è altresì presente l'attacco per la lavatrice; in una delle pareti del locale sono presenti alcune efflorescenze con distacco di vernice dovute ad una precedente infiltrazione proveniente dal piano superiore, ora risolta.

Pertinenza dell'appartamento è un solaio al piano sottotetto dotato di porta d'accesso in lamiera e pavimentazione in battuto di cemento, pareti in laterizio non intonacate e soletta in laterocemento, anch'essa priva di intonaco.

Posto al piano secondo con solaio al piano sottotetto sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq 57;

Identificato al catasto fabbricati foglio 28 mappale 75 subalterno 6, categoria A/3, classe 4, composto da vani 4 vani, posto al piano 2-8 scala 1, - rendita: € 320,00.

Note: Si precisa che l'indirizzo catastale Via del Lazzaretto 31/83 risulta essere relativo alla preesistente toponomastica.

Coerenze:

- **dell'appartamento:** appartamento proprietà di terzi, cortile comune, vano scensore, pianerottolo e vano scala comuni, cortile comuni;
- **del solaio:** solaio di proprietà di terzi, cortile comune per due lati, corridoio comune; Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (popolare) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

- Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (buono), campo da calcio (ottimo), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (scarso), farmacie (buono), municipio (buono), musei (scarso), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (buono), palestra (sufficiente), parco giochi (ottimo), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (scarso), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), università (scarso), vigili del fuoco (sufficiente).
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed industriali i principali centri limitrofi sono Saronno, Sesto san Giovanni, Rho, Milano.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3,5), aeroporto (25), autobus (1,5), autostrada (3,5), metropolitana (1,5), tangenziale (10).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene.
 Si segnala che il sig. [redacted] risulterebbe essere invalido all' 80% in quanto affetto da obesità grave in attesa di intervento di by-pass gastrico, come da certificazione mostrata allo scrivente.

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di dott. Mario Lulli notaio in Limbiate in data 30/10/1997 ai nn. 12947/19607 iscritto a Milano 2 in data 11/11/1997 ai nn. 83605/19607
 importo ipoteca: L. 150.000.000
 importo capitale: L. 50.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED], a firma di dott. Maria Bufano notaio in Milano in data 21/12/2006 ai nn. 329064/14136 iscritto a Milano 2 in data 09/01/2007 ai nn. 3404/1178
 importo ipoteca: € 145.310,00
 importo capitale: € 217.965,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED], a firma di Tribunale di Milano in data 27/10/2010 ai nn. 39534 rep. iscritto a Milano 2 in data 22/12/2010 ai nn. 156947/36793
 importo ipoteca: € 11.550,00
 importo capitale: € 5.763,39

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED] a firma di Tribunale di Milano in data 17/04/2013 ai nn. 7154 rep. trascritto a Milano 2 in data 14/06/2013 ai nn. 55363/37987

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.5. Oneri di cancellazione a carico della procedura (salvo variazioni dell'imposizione fiscale):

- 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**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Nessuna*

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La scheda catastale non riporta la chiusura del balcone. Difformità regolarizzabile mediante aggiornamento della posizione catastale con la presentazione di una nuova scheda;

Costi tecnici e catastali: € 700,00

Oneri totali: € 700,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.500,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: di cui circa 3.000,00 relative all'ultimo biennio	€ 10.940,16

All'unità compete la proporzionale quota di comproprietà su enti e parti comuni del fabbricato in ragione di 22,47 millesimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. [REDACTED] nato a Garbagnate Milanese il 21/06/1980 C.F. [REDACTED] proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Bufano notaio in Milano in data 21/12/2006 ai nn. 329063/14135 rep. trascritto a Milano 2 in data 09/01/2007 ai nn. 3403/1758

6.2 Precedenti proprietari

sig. [REDACTED] nato a Sammichele di Bari il 03/04/1947 e sig.ra [REDACTED] nata a Foggia il 25/02/1949 coniugi in regime di comunione legale dei beni proprietario da data antecedente il ventennio al 30/10/1997 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Lucio Mottola notaio in Paderno Dugnano in data 01/02/1989 ai nn. 66181/1718 rep. trascritto a Milano 2 in data 10/02/1989 ai nn. 13529/10436

sig. [REDACTED] nato a Torre Annunziata il 01/12/1961 e sig.ra [REDACTED] nata a Torre Annunziata il 18/04/1965, ognuno per la quota di 1/2 proprietario dal 30/10/1997 al 21/12/2006 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Mario Lulli notaio in Limbiate in data 30/10/1997 ai nn. 12946/6417 rep. trascritto a Milano 2 in data 11/11/1997 ai nn. 83648/61107

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio edificato ante 1967 e successivi lavori di chiusura balcone sanati con pratica di Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 19/03/1986 rilasciata in data 25/10/1988- n. prot. 14365 n. pratica 000107/C

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Senago (Milano) Piazza Giovanni XXIII 81.

Composto da appartamento ad uso abitazione, sito al secondo piano di un edificio in condominio di tipo popolare di otto piani abitabili fuori terra; l'unità è costituita da due locali, cucina, bagno, veranda chiusa e balcone, con annesso solaio al piano sottotetto.

L'appartamento si trova in discreto stato manutentivo, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche di tipo commerciale in buono stato. Nel locale cucina il rivestimento in piastrelle è presente sulla sola parete attrezzata e su quelle limitrofe per un'altezza di circa 160 cm.

Le porte interne, di tipo tamburato con specchature in vetro satinato, si trovano in buono stato manutentivo.

I sanitari presenti del bagno sono: lavandino, water e doccia. Nel bagno è altresì presente l'attacco per la lavatrice; in una delle pareti del locale sono presenti alcune efflorescenze con distacco di vernice dov'è ad una precedente infiltrazioni proveniente dal piano superiore, ore risolta.

Pertinenza dell'appartamento è un solaio al piano sottotetto dotato di porta d'accesso in lamiera e pavimentazione in battuto di cemento, pareti in laterizio non intonacate e soletta in laterocemento, anch'essa priva di intonaco.

Posto al piano secondo con solaio al piano sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 57;

Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 75 subalterno 6, categoria A/3, classe 4, composto da vari 4 vani, posto al piano 2-8 scala 1, - rendita: € 320,00.

Note: Si precisa che l'indirizzo catastale Via del Lazzaretto 31/83 risulta essere relativo alla preesistente toponomastica.

Coerenze:

- **dell'appartamento:** appartamento proprietà di terzi, cortile comune, vano scensore, pianerottolo e vano scala comuni, cortile comuni;
- **del solaio:** solaio di proprietà di terzi, cortile comune per due lati, corridoio comune; Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'edificio è stato costruito nel antecedentemente all'anno 1967. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 290 cm.

Destinazione	Parametro	Val reale/pot.	Coeff.	Valore equiv.
appartamento	Sup.reale lorda	52,00	1,00	52,00
balcone	Sup.reale lorda	8,51	0,30	2,55
veranda chiusa	Sup.reale lorda	3,80	0,50	1,90
solaio al piano sottotetto	Sup.reale lorda	3,80	0,10	0,38
	Sup.reale lorda	68,11		56,83

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in laterocemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: laterocemento, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia arda a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: arte a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: discrete. Note: spechiature con doppio vetro;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento ed in parte in piastrelle, condizioni: buone.
<i>Pavim Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: mediocri.
<i>Pavim Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: buone. Il rivestimento in piastrelle è presente sulla sola parete attrezzata e quella limitrota.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia arda a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Inp ianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: discrete, conformità: da verificare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: discrete, conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: discrete, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: discrete, conformità: rispetto delle vigenti normative.

Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: discrete.

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica

L'unità non era fornita della certificazione energetica di cui al D. L.vo 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009, che lo scrivente quale Tecnico Certificatore della Regione Lombardia ha provveduto a redigere ed a produrre in allegato; l'attestazione individua l'appartamento in oggetto in **Classe Energetica F**;

8.2 Certificazione Impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involo edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione. I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazze, aree esterne,

ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari.

Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo; inoltre, nel caso specifico non si è dato alcun valore economico alla cantina in quanto non solo non è stato possibile accertarne l'effettiva esistenza, ma anche perché l'eventuale presenza non avrebbe influito sulla valutazione economica, stante le limitate dimensioni delle cantine riscontrate in loco ed il coefficiente correttivo da applicarsi l'incidenza del locale sarebbe stata irrilevante sul valore finale del bene che pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Senago, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: , motori di ricerca interne, bollettino OSMI, Agenzia del Territorio, bollettino Tecnocasa.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Sup. equiv.	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	52,00	€ 1.500,00	€ 78.000,00
balcone	2,55	€ 1.500,00	€ 3.829,50
veranda chiusa	1,90	€ 1.500,00	€ 2.850,00
soffitto al piano sottotetto	0,38	€ 1.500,00	€ 570,00
	56,83		€ 85.249,50

- Valore corpo:	€ 85.249,50
- Valore complessivo intero:	€ 85.249,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 85.249,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda	Val. medio pond.	Val. diritto e quota
A	appartamento	57	€ 85.249,50	€ 85.249,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.787,43

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 71.762,08

Valore dell'immobile occupato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (-15%):

€ 60.997,77

Milano, 15/09/2014

il perito
Ing. Franco Nespolo

SI ALLEGA:

- A.* Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze ed elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- B.* Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
- C.* Scheda catastale;
- D.* Attestato di Prestazione Energetica;
- E.* comunicazioni con ricevute di invio perizia;
- F.* Atto di provenienza;