

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

NET CONSULTING SRL
contro

N. Gen. Rep. **2850/2015**,

Giudice: Dott. G. Fiengo

ELABORATO PERITALE

tecnico incaricato: arch. Elena Bosciano

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 7507

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9425

C.F. BSC LNE 61C42 L219W – P.IVA n. 10520050153

con studio in Milano –via E. Cornalia n. 19

telefono 02 62694346 e fax 02 700505906 - Cellulare: 3319733209

e-mail: mail@elenaboscianoarchitetto.com; pec email: bosciano.7507@oamilano.it



**Bene immobile sito in Milano
via Sardegna n. 31
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (allegato n. 2):

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** con soggiorno doppio, cucina, tre camere, due bagni, due balconi e due cantine sito in via Sardegna al civico 31, sito al piano primo di un fabbricato edificato prima del 1967.
La superficie commerciale (o ragguagliata) è di **130,60mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

.....- c.f. proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. n.381; Mapp. n. 187, Sub. 14, cat A/2, classe 7, consistenza vani 8, sup. catastale 135 mq piano primo e interrato; rendita € 1.012,26;

In forza di: compravendita del 13-02-2008 rep. 52421, racc. 14233

Coerenze dell'appartamento:

vano scala comune, proprietà di terzi, via Trieste, proprietà di terzi, altro vano scala comune, cortile comune

Coerenze della prima cantina:

proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

Coerenze della seconda cantina:

proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico leggero con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Istituto Comprensivo Scolastico Massaua: a 0,65 km
Supermercato : a 0,65 km;
Cinema Multisala Gloria corso Vercelli 18: a 2,3 km;
ASL 1, via B. d'Alviano 82 a 2,3 km
Carabinieri Comando via B. d'Alviano 80 a 2,3 km
Municipio 7: via A. da Baggio 55 a 5,7 km

Collegamenti pubblici la linea Metropolitana è piuttosto comoda e le fermate De Angeli e Wagner sono abbastanza vicine (500-600 metri)

3. STATO DI POSSESSO

*Al momento dell'accesso l'appartamento era presente la proprietaria, che risulterebbe oggi esservi residente da sola (**allegato n. 7**).*

*L'Agenzia delle Entrate riferisce che non vi siano contratti di locazione che vedano la proprietaria quale dante causa (**allegato n. 4**).*

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: **non conosciute**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali : **non conosciute**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non conosciuti**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non conosciute**

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

4.2.1. Iscrizione:

*di ipoteca volontaria (nascente da finanziamento a rogito Marco Gilardelli di Milano in data 13-02-2008) a favore di **Credito Emiliano spa** iscritta in data 19-02-2008 RP/RG n. 10578/21235
Importo ipoteca: € 700.000,00
Importo mutuo erogato: € 350.000,00*

4.2.2. trascrizione:

*di atto esecutivo o cautelare, ordinanza di sequestro conservativo a favore di **NET CONSULTING SRL** trascritto in data 31-07-2014 ai nr. RG 40785 / RP 29940 a firma del avv. Manuela Grassi (Milano); per importo di 1.300.000,00, oltre a interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese di notifica e successive occorrende.*

4.2.3. trascrizione:

*di annotazione a trascrizione di sentenza di condanna esecutiva a favore di **NET CONSULTING SRL** trascritto in data 06-11-2015 ai nr. RG 62795 / RP 8598 a firma del avv. ti Ichino-Brugnatelli (Milano); per importo di 1.475.978,29, oltre a interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese di notifica e successive occorrende.*

4.2.4. trascrizione:

*di annotazione a trascrizione di sentenza di condanna esecutiva a favore di **NET CONSULTING SRL** trascritto in data 20-11-2015 ai nr. RG 65675 / RP 9066 a firma del avv. ti Ichino-Brugnatelli (Milano); per importo di 1.475.978,29, oltre a interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese di notifica e successive occorrende.*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Presumendo che la scheda catastale, datata 1939, sia quella presentata in occasione della richiesta di abitabilità e quindi a fine costruzione del fabbricato, si può ipotizzare con un relativo margine di sicurezza che i tipi presentati al Comune siano coerenti con essa. Se ne deduce la non conformità rispetto allo stato dei luoghi. Sia per la eliminazione del divisorio tra la cucina ed il corridoio, sia per la eliminazione del divisorio delle due stanze che oggi costituiscono il doppio soggiorno.

4.3.2. Conformità catastale: *coerentemente con quanto sopra, non è stata constatata la conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

*L'amministrazione condominiale mi ha inviato i tabulati delle gestioni 2016 e 2017; esaminando i quali ho ricavato che esiste un debito complessivo per il solo biennio 2016-2017 di circa € 3.869,82 (**allegato n.8.2**).*

*A fronte della mia richiesta (**allegato n.8.1**), tuttavia non ha inviato le certificazioni relative agli impianti delle parti comuni.*



Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

.....– c.f. proprietà per1/1; In forza di: compravendita del 13-02-2008 rep. 52421, racc. 14233, trascritto in data 19-02-2008 nn. 10577/6169.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

..... in forza di accettazione tacita di eredità e di successione di trascritte rispettivamente alle date: 19-02-2008, 16-09-2006.;,, e in forza di accettazione tacita di eredità e successione di, trascritte rispettivamente alle date: 19-02-2008, 03-02-2007.

.....–per titoli precedenti al ventennio

PRATICHE EDILIZIE (allegati n. 6):

*Ho fatto richiesta di copia dei titoli edilizi e dell'abitabilità in data 27 marzo 2018. La ricerca ha dato esito negativo (**allegato n. 6**).*

La proprietaria ha dichiarato che al momento dell'acquisto l'immobile fosse nello stato in cui si presenta oggi e che pertanto non fossero state apportate da lei le modifiche già evidenziate al punto 4.3.1.

Nell'atto di provenienza la parte venditrice dichiarò che dal 1-9-1967 non fossero state apportate modifiche che richiedessero concessioni o autorizzazioni amministrative.

Se ne deve ricavare che le difformità riscontrate potrebbero essere antecedenti al 1967. Purtroppo si segnala che la condizione è sanabile in quanto le opere sono coerenti con il regolamento igienico-edilizio, a meno della mancanza della zona disimpegno tra la cucina--attualmente priva di separazione con il corridoio- ed il bagno. Tale condizione rientra nella fattispecie di sanatoria con opere di completamento (la creazione di una zona filtro o c.d. antibagno), che sarà definibile in base all'apporto del professionista che sarà chiamato ad operare.

Quanto all'abitabilità, è presumibile che sia stata presentata – alla fine degli anni trenta – la pratica per l'ottenimento della certificazione, come lo testimonierebbe la scheda catastale del 1939 che avrebbe costituito uno degli allegati. E che per varie ragioni, non ultime le vicende belliche, non sia mai stata evasa. Si rimanda ad una ricerca più approfondita allo scopo di poter raccogliere tutta la documentazione e riformulare l'istanza.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** con soggiorno doppio, cucina, tre camere, due bagni, due balconi e due cantine sito in via Sardegna al civico 31, sito al piano primo di un fabbricato edificato prima del 1967.

La superficie commerciale (o ragguagliata) è di **130,60mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

.... – c.f. proprietà per1/1;

descrizione:



Fig. n.381; Mapp. n. 187, Sub. 14, cat A/2, classe 7, consistenza vani 8, sup. catastale 135 mq piano primo e interrato; rendita € 1.012,26;
In forza di: compravendita del 13-02-2008 rep. 52421, racc. 14233

Coerenze dell'appartamento:

vano scala comune, proprietà di terzi, via Trieste, proprietà di terzi, altro vano scala comune, cortile comune

Coerenze della prima cantina:

proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

Coerenze della seconda cantina:

proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra	mq		mq		
Appartamento	123,30	1	123,30	N/S	discrete
balconi	5,80	0,30	1.74	N	
cantine	22,30	0,25	5.575	/	buone
totale	151,4		130,60		

Caratteristiche descrittive del fabbricato.

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Travi (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Solai (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Muratura (tamponamenti):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia a falde, in laterizio Condizioni : non conosciute
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppie finestre con ante a battente in legno Condizioni : mediocri Protezioni esterne: ante a persiana scorrevoli internomuro Condizioni: mediocri
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente in legno Condizioni: mediocri
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati, intonaco, tinteggiatura Condizioni: buone
<i>Rivestimenti</i>	materiale: ceramica Condizioni: buone/discrete



<i>Pavimenti :</i>	materiale : ceramica / parquet Condizioni: buone
<i>Ingresso appartamento</i>	Portoncino in legno. Condizioni: discrete
<i>Ingresso condominiale</i>	Portone in legno e vetro. Condizioni: ottime
<i>Antenna collettiva</i>	non conosciuta
<i>Antifurto</i>	non presente
Raffrescamento	presente Condizioni: non conosciute
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina e scaldabagno caldaia; Condizioni: non conosciute; Certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipo di rete: non conosciuta Condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non conosciuta Condizioni: non conosciute
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente Condizioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari bagno; Condizioni : nonconosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto centralizzato a radiatori; Condizioni: non conosciute
<i>Scala esterna (componente edilizia):</i>	presente, rivestita in marmo Condizioni: buone
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (allegato n. 1):

8.1 Criterio di stima

Nel presente ELABORATO PERITALE si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato



assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo ***l'International Valuation Standards 2007 (IVS)***, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"...importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione"

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato"

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale"

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.



8.2. Fonti di informazioni

- Notaio Silvia Lulli – Segrate. (atto di provenienza del bene comparabile n.1 , all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1)**
- Notaio Anna Pellegrino – Milano (atto di provenienza del bene comparabile n.2, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1)**
- Sister / Agenzia del Territorio (**allegati n. 3.1.1-** visura catastale; **allegati n. 3.2.1,-** planimetria catastale);
- Agenzia delle Entrate (**allegato n. 4)**
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2016 (**allegato n. 5)**
- Servizio Edilizia Privata del comune di Trezzano sul Naviglio (**allegato n. 6, omissis)**
- Servizi Demografici del Comune di Milano (**allegati n.7)**
- Amministratore del Condominio (**allegato n.8,)**

8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario (€ /mq)	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento	130,60	€5.476,77	€ 715.265,76

Il valore stimato è il risultato di una elaborazione (allegato n. 1) che fa riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che sono stati compravenduti di recente.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€- 35.763,29
Riduzione dei corrispettivi degli ultimi due esercizi	€ - 3.900,00
Riduzione dei costi tecnici della regolarizzazione delle modifiche apportate allo stato dei luoghi:	€ - 2.650,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è divisibile; potrebbe dare origine a due unità trilocali, ciascuna servita da una scala comune, ciascuna dotata di una cantina.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 672.952,47**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se occupato (-30%) **€ 471066,73**



9. CERTIFICAZIONI ENERGETICA ED IMPIANTISTICHE:

9.1. Certificazione energetica.

Secondo le ultime disposizioni della III Sezione, non è stata redatta o individuata la certificazione energetica.

9.2. Certificazioni impiantistiche.

Non è stato possibile ricevere le dichiarazioni di conformità relative alle parti comuni (**allegato n. 9.2, omissis**).

Quanto agli impianti della singola unità immobiliare, si è ritenuto che ad un esame a prima vista non siano stati eseguiti in tempi abbastanza recenti per poter essere dotati delle relative dichiarazioni di conformità; inoltre che gli stessi sarebbero necessariamente sottoposti ad una trasformazione/manutenzione a seguito di un passaggio di proprietà.

L'esperto

Arch. Elena Bosciano

