

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT S.p.A.

contro

 **1**

N. Gen. Rep. **2784/2017**

Giudice: Dott.ssa SILVIA VAGHI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

*iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728
iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115
C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano – Via G. Cagliari n. 17
Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158
e-mail: mbonetti@fastwebnet.it
PEC: bonetti.10728@oamilano.it*

Beni immobili siti in MILANO
Via Filippo Baldinucci n. 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano via Filippo Baldinucci n. 16.
Appartamento ubicato al piano terzo e composto da: ingresso, soggiorno con piccolo balcone, cucina, camera da letto, corridoio e bagno. Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 55,00 commerciali** circa comprensiva delle pertinenze esclusive.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 del signor

Proprietà 1/2 della signora

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 134; Mapp. n. 56, Sub. 66, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 4; posto al piano terzo + cantina di pertinenza esclusiva al piano S1; rendita € 464,81.

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario.

Variazione del 21/11/1978 per migliore identificazione (n. 13396.1/1978) in atti dal 02/02/1993.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

a nord cortile comune; a est prospetto su altra proprietà; a sud altro appartamento proprietà di terzi; a ovest vano scala, ballatoio comune e altro appartamento proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord altra cantina proprietà di terzi; a est altra cantina proprietà di terzi; a sud altra cantina proprietà di terzi; a ovest corridoio comune alle cantine. La cantina di pertinenza è quella identificata al momento del sopralluogo con il n. 5 sulla porta di ingresso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Posizione periferica nel Comune di Milano, in località Dergano. Poco distante dall'Ospedale Niguarda, nell'ambito di un tessuto urbano densamente abitato lungo la direttrice Imbonati-P. Rossi verso nord.

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 prov. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 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. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro

cuno per la quota di proprietà di 1/2 a favore di Unicredit SpA con sede in Roma c.fisc. 00348170101, atto a firma del Notaio Dott. SQUIZZATO Silvano (Notaio in Milano) del 08/11/2010 al Rep. n. 325609/10851 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 16/11/2010 ai nn. 68112/14458.
Importo capitale: € 171.428,00
Importo complessivo: € 257.142,00

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto contro Ceriani Patrizia nata a Milano il 29/02/1956 e contro Ceriani Oscar nato a Milano il 09/02/1962 a favore di

cuno per la quota di proprietà di 1/2, atto di compravendita a firma del Notaio Dott. SQUIZZATO Silvano (Notaio in Milano) del 08/11/2010 al Rep. n. 325608/10850 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 16/11/2010 ai nn. 68109/44160.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. Rep. 45876 del 05/12/2017. Atto contro i signor

a favore di Unicredit SpA con sede in Roma c.fisc. 00348170101 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 20/12/2017 ai numeri Registro particolare 61655 Reg. Gen. 90585.

4.2.4. Altre trascrizioni:

Denunciata successione: atto di denunciata successione per causa morte del signor

repertorio n. 2376/93 del 02/08/2001 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 09/03/2002 ai nn. 11971/17228.

Con la morte del signor quota di proprietà dell'immobile pari a 3/6 perviene alla moglie

nessuno per la quota di 1/6.

Denunciata successione: atto di denunciata successione per causa morte della signora

del 28/01/2010 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 08/04/2010 ai nn. 12627/19879.

Con la morte della signora quota di proprietà dell'immobile pari a 4/6 perviene ai figli ciascuno per la quota di 2/6 (e così pari a 3/6 ciascuno per l'intera proprietà).

Accettazione tacita di eredità: atto relativo alla denunciata successione in morte di a firma del Notaio Dott. SQUIZZATO Silvano (Notaio in Milano) del 08/11/2010 al Rep. n. 325608/10850 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 16/11/2010 ai nn. 68110/44161.

Accettazione tacita di eredità: atto relativo alla denunciata successione in morte di a firma del Notaio Dott. SQUIZZATO Silvano (Notaio in Milano) del 08/11/2010 al Rep. n. 325608/10850 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 16/11/2010 ai nn. 68111/44162.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute.

4.2.6 Annotazioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso condominiale di via Balducci n. 16 a Milano è stato costruito anteriormente al 1967 conformemente alle norme urbanistiche ed edilizie ed in particolare in forza di licenza edilizia del 1964 (si veda successivo capitolo 7).

Nello stato di fatto l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio perché il locale cucina ha ingresso sul lato corto dal disimpegno di ingresso e non sul lato lungo dal soggiorno come rappresentato nella scheda catastale del 1978. Non sono state accertate pratiche edilizie successive tale data.

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto per due ragioni:

- 1) il locale cucina ha ingresso sul lato corto dal disimpegno di ingresso e non sul lato lungo dal soggiorno;
- 2) la cantina di pertinenza rappresentata sulla scheda non è la quarta dal fondo del corridoio bensì la terza ed è identificata con il n. 5.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Tecnico Dott. Antonio Del Bianco con sede in Milano in via Balducci n. 16 che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2014-15: € 1.393,48

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2015-16: € 1.488,53

Spese di gestione immobile a consuntivo 2016-17: € 2.891,20
Spese ordinarie annue di gestione immobile a preventivo 2017-18: € 1.726,22
Spese straordinarie già deliberate: Si. Totale in carico a Bassi-Calchi € 2.776,00
Ammontare del debito degli esecutati al luglio 2018 : **€ 9.409,43**
Cause in corso: non indicate
Millesimi di proprietà degli immobili (appartamento): 11,02
Millesimi per ascensore: 26,46
Millesimi per riscaldamento: 11,02
Impianti condominiali: le certificazioni relative ai vari impianti sono nella disponibilità dell'Amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/2 del signor

08/11/2010 fino almeno al 1/1/2018 (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 2017 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. SQUIZZATO Silvano (Notaio in Milano) del 08/11/2010 al Rep. n. 325608/10850 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 16/11/2010 ai nn. 68109/44160.

I signori acquistano l'immobile dai signori

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

2009-2010: proprietà 1/2

proprietà 1/2

fino al 08/11/2010 in forza di atto di denunciata successione per causa morte della signora

atto repertorio n. 258/9990/10 del 28/01/2010 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 08/04/2010 ai nn. 12627/19879.

Con la morte della signora quota di proprietà dell'immobile perviene ai figli

1992-2009: proprietà

proprietà 1/6

dal 18/09/1992 fino al 28/09/2009 in forza di atto di denunciata successione per causa morte del signor

repertorio n. 2376/93 del 02/08/2001 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 09/03/2002 ai nn. 11971/17228.

Con la morte del signor quota di proprietà dell'immobile perviene alla moglie l'e

Per titoli anteriori al ventennio:

- **1978-1992: proprietà 1/2** [redacted]

[redacted] loro in comunione legale dei
beni.

- **Fino al 1978: proprietà 1/1** [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Autorizzazione edilizia:

- **Licenza Edilizia del 1964 in atti 115908/19618/1964 pratica edilizia n. 2503**

Nell'archivio telematico del Comune di Milano risultano altre pratiche edilizie (CIAL e SCIA) riguardanti l'edificio di via Balducci n. 16 ma non relative all'immobile oggetto del presente pignoramento.

7.2 Certificato di abitabilità: Nella documentazione in possesso dell'Amministrazione non è presente il certificato di abitabilità. Si fa presente tuttavia che proprio l'Amministratore ha fornito allo scrivente perito un documento nel quale in data 21/12/1965 l'allora proprietà S.A.G.I.L. (Società Azionaria Generale Immobiliare Lombarda) ha richiesto al Comune di Milano la visita di un tecnico dell'Ufficio Comune di Igiene per il rilascio del nulla-osta di abitabilità (si veda allegato 9).

L'immobile si può considerare abitabile e risponde ai requisiti di legge riguardo le condizioni igienico sanitarie, le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aeroilluminanti; non sono state accertate infiltrazioni d'acqua, macchie di muffa/condensa o altri vizi ed i parametri aero-illuminanti corrispondono a quanto previsto.

7.3 Altre certificazioni:

7.3.1 Certificazione energetica

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15146-014591/09** registrato il 16/10/2009 e valido fino al 16/10/2019 a firma del Tecnico Geom. Egidio Reali n. accredit. 4386 Regione Lombardia (allegato 8).

7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale e l'Amministratore dispone della documentazione tecnica riguardante gli impianti (in parte fornita. Si veda allegato 9).

Per tutti gli impianti condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano via Filippo Balducci n. 16.
Appartamento ubicato al piano terzo e composto da: ingresso, soggiorno con piccolo balcone, cucina, camera da letto, corridoio e bagno. Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 55,00 commerciali** circa comprensiva delle pertinenze esclusive.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 del signor [redacted]

Proprietà 1/2 della signora [redacted]

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 134; Mapp. n. 56, Sub. 66, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 4; posto al piano terzo + cantina di pertinenza esclusiva al piano S1; rendita € 464,81.

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario.

Variazione del 21/11/1978 per migliore identificazione (n. 13396.1/1978) in atti dal 02/02/1993.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

a nord cortile comune; a est prospetto su altra proprietà; a sud altro appartamento proprietà di terzi; a ovest vano scala, ballatoio comune e altro appartamento proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord altra cantina proprietà di terzi; a est altra cantina proprietà di terzi; a sud altra cantina proprietà di terzi; a ovest corridoio comune alle cantine. La cantina di pertinenza è quella identificata al momento del sopralluogo con il n. 5 sulla porta di ingresso.

L'edificio ad uso residenziale è stato **costruito in forza di Licenza Edilizia del 1964 in atti 115908/19618/1964 pratica edilizia n. 2503** (Vedi cap. 7 della presente relazione).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 2,90.

La cantina di pertinenza ha un'altezza utile interna di m 2,76.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato					
Cantina	3,77	0,25	0,94	/	Normali
Piano Terzo					
Appartamento	52,93	1,00	52,93	Nord e Est	Buone
Balconi e terrazzi	3,24	0,30	0,97	Nord	Buone
Totale	59,94		54,84		
Totale			55,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati e doppio uni
Si riferisce all'intero fabbricato

Travi (struttura): materiale: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce all'intero fabbricato

Muratura (struttura): tipologia: portante.
Finitura: facciata principale fronte strada con intonaco per esterni tinteggiato colore grigio e porzioni di facciata con tessere in klinker bianco/grigio. Facciata cortile interno con intonaco per esterni tinteggiato grigio. Balconi e frontalini in giallo chiaro.
Condizioni: generalmente buone. Si segnano piccole percolature d'acqua sui frontalini di alcuni balconi.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: piana con manto di copertura in guaina impermeabile. Si riferisce all'intera palazzina.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno color noce con riquadri in vetro smerigliato. Sono presenti le porte nel bagno e nella camera da letto, mentre non sono montate in soggiorno e in cucina. Maniglie in ottone.
Condizioni: buone. Qualche piccolo segno di urti e colpi.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in alluminio verniciato bianco con vetro camera e maniglia in alluminio plastificata. Cassonetti in legno con apertura da sotto.
Condizioni: buone. Non si segnalano criticità.
Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore giallo chiaro.

- Plafoni (componente edilizia):* materiale: intonaco al civile e mano di tinteggiatura per interni. Lo stato materico dei plafoni è buono e non si segnalano macchie di muffe o di infiltrazioni d'acqua.
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + mano di tinteggiatura a tempera di vari colori. Lo stato delle pareti è buono e non si segnalano degradi importanti dovuti ad umidità, muffe o altro.
- Rivestimento (componente edilizia):* Bagno: piastrelle di ceramica cm 20 x 25 posate in verticale di colore verde, su quattro lati fino a m 2,00 di altezza.
Cucina: piastrelle in ceramica cm 20 x 25 posate in verticale di colore bianco con inserti decorativi, fino a m 2,00 di altezza.
Non si segnalano difetti segni di nota.
- Pavimenti :*
(componente edilizia): Corridoio: piastrelle di ceramica di media qualità tonalità marrone formato cm 20 x 30. Qualche piastrelle crepata.
Cucina: piastrelle di ceramica di media qualità colore bianco formato cm 30 x 30.
Soggiorno e camera da letto: marmette effetto palladiana anni '60 tonalità grigia.
Bagno: piastrelle di ceramica cm 20 x 20 di colore verde con posa a 45°. Non si segnalano difetti.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino blindato in legno color noce di fattura piuttosto recente.
Condizioni: Buone.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: non verificata
Condizione: funzionante
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: riscaldamento e fornello cucina
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto non manifesta criticità apparenti. Non sono stati accertati cavi scoperti o allacci impropri. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare regolarmente funzionante
- Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale. Non ispezionata
Fognatura: allaccio alla linea comunale.

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.

Citofonico (impianto): Tipologia: citofono tradizionale.
condizioni: funzionante

Idrico (impianto): alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari.
Condizioni: funzionante. Non si segnalano perdite o difetti
Certificazioni: non conosciute
Bagno con quattro sanitari (doccia). Lavatrice nel bagno.

Termico (impianto): tipologia: impianto di riscaldamento a pavimento di tipo centralizzato. Nel bagno è installato un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.
condizioni: boiler funzionante al momento del sopralluogo. Impianto di riscaldamento non in funzione.
Certificazioni: non conosciute

Scala interna (componente edilizia): tipologia: non presente
rivestimento: =====
Condizioni: =====

Certificazione energetica: **Presente.** Il bene è stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15146-014591/09** registrato il 16/10/2009 e valido fino al 16/10/2019 a firma del Tecnico Geom. Egidio Reali n. accredit. 4386 Regione Lombardia (allegato 8).

Ascensore(impianto) Presente. Regolarmente funzionante.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: Non verificabile.
Certificazioni: =====

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $V_{mb} = p_{om} \times S_b$ dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

8.2. Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 considerata la media delle seguenti zone:

- D31 Periferica (Bovisa, Bausan, Imbonati) per abitazioni civili in stato di conservazione normale e abitazioni di tipo economico in ottimo stato.
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di zona (Dergano – Niguarda)
- Borsino immobiliare zona Bovisa, Bausan, Imbonati (Dergano) per abitazioni civili in buono stato in fascia media e in prima fascia
- Fonti emerografiche (Tecnoca, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.750 €/mq a 2.200 €/mq (Agenzia Entrate) da 2.000 €/mq a 2.600 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.850 €/mq a 2.070 €/mq (Borsino Immobiliare)
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 2.300 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 2.200 €/mq

8.3. Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e pertinenze	mq 55,00	€ 2.200,00	€ 121.000,00	€ 60.500,00
				€ 121.000,00	€ 60.500,00

8.3. Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 6.600,00
 - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 3.000,00
 - Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni) arrot. - € 4.600,00
- Totale - € 14.200,00**

8.4 Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile A (appartamento) non può essere diviso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

APPARTAMENTO

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

Valore intera quota	€ 107.000,00
Valore singola quota	€ 53.500,00

Milano 02/08/2018

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Contratti di locazione
- 8) Attestato prestazione energetica
- 9) Atti di fabbrica
- 10) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti