

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

**Esecuzione Forzata**



N. Gen. Rep. **869/2016**

**Giudice: Dott.ssa Francesca Cataudella**

**Bene in Milano (MI)**

**LOTTO 1**

**ELABORATO PERITALE**



**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 F1 58Z – 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 Francesca Cataudella**

**Perito: Geom. Michele Bonanzinga**





## OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Punto A) 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] (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A/2

**Dati Catastali:** [REDACTED]

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Scarlatti 30 (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A



**possesso:** occupato dal debitore

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

**Bene:** [REDACTED] (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** [REDACTED] (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Bene:** [REDACTED] (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

**6. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** [REDACTED] (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

**7. Prezzo**

**Bene:** [REDACTED] (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Prezzo da libero:** € 1.255.000,00

**Prezzo da occupato:** € 880.000,00



**Beni immobili siti in Milano (MI)**  
**Via** [REDACTED]  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in [REDACTED] Milano (Mi), composto da sette locali, tre bagni, cucina, posto al piano quarto catastale con annesso vano di cantina al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **275,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Infestazione:**

**Descrizione:**

**Appartamento**

[REDACTED] cat. A/2; classe 6, consistenza 12,5 vani, superficie catastale mq 275 piano 4-S1; rendita € 3.034,18.

**Coerenze appartamento, da nord in senso orario**

proprietà di terzi, cavedio del condominio, proprietà di terzi, via [REDACTED], proprietà di terzi, vano scale, cavedio.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Descrizione complessiva:**

L'unità immobiliare oggetto della procedura e' parte integrante di un fabbricato d'epoca in buono stato di conservazione. L'edificio ha una proiezione in pianta a forma irregolare e si proietta in elevazione con sei piani fuori terra oltre ad un seminterrato ed è posto a fregio della [REDACTED] dalla quale trova accesso dal civico [REDACTED]. Il cespite in oggetto è posto al piano quarto, servito da scala con ascensore. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete, e le finiture sono con facciate intonacate e tinteggiate bicolore, fascia marcapiano in cemento grigio e rivestimento del piano terra in lastre tipo ceppo. Il vano scala si presenta con sbarchi in palladiana piombata, gradini del vano scala in marmo tipo perlato bianco, pareti intonacate e tinteggiate. La zona, semicentrale, è caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale, commerciale ed alberghiero. L'appartamento posto al piano quarto, si compone di sette locali, tre bagni, cucina e due balconi, oltre a cantina al piano interrato. L'unità si presenta con parquet a listoni in tutti gli ambienti, tranne la zona ingresso/salotto che è in palladiana. I rivestimenti e pavimenti dei bagni sono in lastre di marmo tipo Carrara. I serramenti e gli



[REDACTED]

infissi sono in legno. L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, idraulico, riscaldamento centralizzato, e raffrescamento. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto.

**Caratteristiche zona:**

semicentrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale-commerciale-ricettivo. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

**Caratteristiche zone limitrofe:  
Servizi offerti dalla zona:**

residenziale-commerciale-alberghiero  
Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore(buono); scuola media superiore(buono); nelle immediate vicinanze della Stazione Milano Centrale; Istituto Nazionale dei Tumori a circa 3,0 km; a circa 2,0 km dall'università Politecnico di Milano; La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Iscrizione volontaria:

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale:

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale:

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale:

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale:

[REDACTED]

Pignoramento:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



**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 [REDACTED].

Dopo numerosi solleciti da parte del sottoscritto per la visione dei fascicoli, il Comune di Milano ha risposto in data [REDACTED] che gli atti di cui alle DIA [REDACTED] riguardanti "Cambio d'uso da residenza ad ufficio al piano quarto" e gli atti P.G. [REDACTED] riguardanti "Cambio d'uso da ufficio a residenza" risultano irreperibili. **(allegato)**

Da un approfondimento presso il N.C.E.U si è potuto verificare che il fabbricato è stato edificato in epoca ante 67.

### Descrizione dei beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in [REDACTED] Milano (Mi), composto da sette locali, tre bagni, cucina, posto al piano quarto catastale con annesso vano di cantina al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **275,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Infestazione:**

**Descrizione:**

**Appartamento**

[REDACTED] cat. A/2; classe 6, consistenza 12,5 vani, superficie catastale mq 275 piano 4-S1; rendita € 3.034,18.

**Coerenze appartamento, da nord in senso orario**

proprietà di terzi, cavedio del condominio, proprietà di terzi, via [REDACTED], proprietà di terzi, vano scale, cavedio.

L'edificio è stato costruito in epoca ante 67

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 3,20

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano</b>					
quarto <b>Appartamento</b>	272,00	1	272,00	N/SE	buone
balcone	7,00	0,5	3,50		
cantina	13,12	0,3	3,93		
Totale	292,12		279,43		
<b>TOTALE</b>			<b>279,00 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: c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni pieni Condizioni: buone 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: in legno Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia)</i>	materiale: gesso e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizi forati Lo stato delle pareti è buono, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimenti (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni: materiale: marmo tipo Carrara Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Pavimenti (componente edilizia)</i>	ubicazione: soggiorno-pranzo, camere, materiale: parquet in rovere a listoni ubicazione: ingresso -salotto materiale: palladiana Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia)</i>	tipologia: centralizzata Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia)</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	classe G 181,68 kWh/m <sup>2</sup> a
Ascensore(impianto)	presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	presente Condizioni: sufficiente Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. CERTIFICAZIONI

### 8.1 Certificazione energetica

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata dotata di certificazione energetica classe G 181,68 kWh/m<sup>2</sup>a con codice identificativo n. 15146003263/15 del 10/02/2015 con scadenza il 10/02/2025 a firma del certificatore n. 12967 [REDACTED].

### 8.2 Certificazioni 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 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 4.800** riferito alla superficie convenzionale

## 9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2<sup>a</sup> semestre 2016 -Agenzia delle Entrate  
€/mq 3.300/4.000 (abitazioni civili stato conservativo ottimo)
  - OSMI Borsa Immobiliare Milano a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Milano -  
€/mq 2.900/4.400



- Agenzie:  
Immobiliare.it  
 Via Scarlatti 29 cinque locali tre bagni piano alto mq 260 commerciali  
 € 1.500.000,00  
 Via Settembrini cinque locali tre bagni piano secondo mq 210 commerciali  
 € 1.050.000,00

### 9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento con cantina	279	€ 1.339.200,00	€ 1.339.200,00
			<b>€ 1.339.200,00</b>	<b>€ 1.339.200,00</b>

### 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

- € 66.960,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:

-€ 18.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

-€ 0 ,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 ritiene giustificabile 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

**1.254.240,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" €**

**880.000,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" €**

**1.255.000,00**

Milano, 31/03/2017

Il perito  
Geom. Michele Bonanzinga





**ALLEGATI:**

- a) Fotografie esterne ed interne dei beni.
- b) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- c) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- d) Visure ipotecarie aggiornate;
- e) Scheda catastale
- f) Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- g) Copia atto di compravendita
- h) Visure catastali
- i) Ispezione Agenzia Entrate Locazioni
- j) Estratto conto spese condominiali
- k) Lettera Comune di Milano "atti irreperibili"

