

7 SCANNER
Esecuzione Immobiliare N. 2199/2012

Intesa Sanpaolo S.p.A. con

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Intesa Sanpaolo S.p.A.
contro

Sig. ra
Sig

N. Gen. Rep. **2199/2012**

Giudice: Dott. Cesare de Sapia

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. Comalia 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 Tolstoj n. 83
Lotto 001**

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

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in via Tolstoj, al civico 83.
Composto da ingresso, due locali con angolo cottura, ingresso ed un servizio al piano primo, oltre a cantina. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **50,70** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per

descrizione:

Fg. n.469; Mapp. n. 71, Sub. 5, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4; posto al primo piano, con cantina; rendita € 392,51.

Compravendita del 01.10.1999 n. rep. 5936, n. racc. 2913, trascritta in data 05.10.1999 ai nn. RG 49537 e RP 33006.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

N: via privata Tagiura, E: appartamento di terzi, S: vano ascensore, vano scale ed area comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

N: cantina n. 8, e: via Tolstoj, S: area comune, O: corridoio comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica a traffico medio con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limítrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Liceo Scientifico Elio Vittorini, via Donati 5/7: a 750 mt;
Istituto Comprensivo Tolstoj, via Zuara 7 (infanzia, primaria, secondaria di I grado) : a 260 mt
Centro Commerciale Milano Fiori, Assago: a 9,1 km;
UCI Cinemas Milanofiori: a 9,6 km;
Ospedale San Carlo: a 3,8 km;
Polizia Municipale via Novara: a 5,5 km;
Carabinieri Comando Stazione Milano Porta Genova, via V. B. D'Alviano 80: a 1,3 km;
Consiglio di zona 6, Quartiere San Gimignano: viale Legioni Romane 54, a 2,1 km.

Collegamenti pubblici Il centro è ben collegato tramite la linea di superficie n. 14.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso l'appartamento risultava occupato dagli esecutati (allegato n. 9).

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** (come da accesso ad URP Tribunale del 26-03-2015)
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali : **si veda al n. 4.2.4.2**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **si veda penultimo capoverso del punto 7 (pratiche edilizie)**
- 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:

Iscrizione di ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED] (proprietaria per 1/3 e terzo datore di ipoteca) [REDACTED] (proprietaria per 2/3) favore di [REDACTED] **Risparmi delle Province Lombarde S.p.A S.p.A.** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 05/10/1999 ai nn. RG 49538 RP 14134.

Importo capitale: Lit. 132.000.000 (€ 68.171,31)

Importo ipoteca: Lit. 264.000.000

4.2.2. Altre iscrizioni:

4.2.2.1 – ipoteca legale iscritta in data 04-04-2005 ai nn 22089/4930, a favore di Esatri Esazione Tributi spa, c.f. 09816500152 per la somma di 28.979,70 contro [REDACTED]

4.2.2.2 – ipoteca giudiziale iscritta in data 23-10-2007 ai nn 80870/18416, a favore di Cemencal spa, c.f. 00903540151 per la somma di 60.000,00 contro [REDACTED]

4.2.3. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento notificato per decorrenza termini per il ritiro dell'avviso depositato in data 06-06-2012 alla Sig.ra [REDACTED] e al sig. [REDACTED] di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** c.f. 007999601580 a firma dell'Avv. Vincenzo Sangalli (Milano); trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, in data 29/06/2012 ai nn. RG 34004, RP 24979 per 41.051,54 €, oltre interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese successive occorrente.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Intesa Sanpaolo S.p.A. contr. [REDACTED]

4.2.4. Altre trascrizioni:

4.2.4.1 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 14-01-2009 ai nn 1483/971 a favore della "massa dei creditori del fallimento [REDACTED] Impresa Edile CO.SI.FA. snc di [REDACTED] e [REDACTED] e soci Parrella Vincenzo e Parrella Ferruccio" (art. 10, comma 1, lett. a) del R.D. n. 160 del 1949).

4.2.4.2 - costituzione di fondo patrimoniale trascritto in data 13-05-2008 ai nn 28059/16513 a favore e carico dei [REDACTED] (art. 10, comma 1, lett. a) del R.D. n. 160 del 1949).

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: non è stato possibile visionare gli elaborati relativi alla licenza di costruzione originaria; si ritiene che non sia stato apportato alcun cambiamento dalla costruzione.

4.3.1. Conformità catastale: è stata constatata quasi totalmente la conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale, a meno delle pareti a parziale separazione dell'angolo cottura.

Dall'esame della scheda catastale (ove si ricorda che non vengono indicate le porte interne, ma i soli vani-porta) si vince che la larghezza dell'apertura dell'angolo cottura sul soggiorno non presupporrebbe la presenza di una porta, che avrebbe dovuto essere troppo ampia per le dimensioni del locale.

Si assume pertanto che la mancanza delle su dette pareti sia non rilevante dal punto di vista igienico-edilizio, in quanto non avrebbero fatto da supporto ad alcuna porta di separazione.

Si sottolinea tuttavia che la mancanza di una porta tra il soggiorno ed il disimpegno (essendo il soggiorno in comunicazione diretta con l'angolo cottura) rappresenta una irregolarità igienico-edilizia, ai sensi dell'art. 3.4.35, Lett. f), Cap. 4, Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene, che può semplicemente essere ovviata installandovi il serramento mancante.

A seguire dovrà essere presentata una pratica edilizia per opere eseguite in assenza di titolo (la eliminazione delle spalle in muratura dell'angolo cottura) pagando una modesta sanzione e presentando l'aggiornamento catastale (docfa).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (allegato n. 5)

L'Amministrazione del condominio riferisce che il soggetto esecutato sia in debito di complessivi 14.847,16 €, alla data del 31-03-2015, di cui € 1.596,68 relative alla gestione 2014-2015.

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
dott.ssa Raffaella Caputo (notaio in Milano) ; compravendita del 01.10.1999 n. rep. 5936, n. racc. 2913, trascritta in data 05.10.1999 ai nn. RG 49537 e RP 33006.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED]
[REDACTED] in forza di compravendita a rogito del dottor Pietro Sormani (Notaio in Milano), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/12/1982 ai nn.36270/28534.

7. PRATICHE EDILIZIE (allegato n. 7):

Non è stato possibile visionare presso gli archivi del Comune di Milano gli atti di fabbrica relativi alla licenza edilizia originaria e sue varianti del fabbricato, ove si trova l'unità immobiliare in oggetto; ciò a motivo delle note opere di bonifica degli archivi, che da anni impediscono o rendono di fatto impossibile il diritto di accesso agli atti.

I tempi di attesa dichiarati dagli uffici, anche in pendenza di procedimento giudiziario, sono di circa 6-8 mesi e spesso i documenti risultano non più reperibili. La presente vuole anche rappresentare una denuncia della violazione dei diritti previsti dalla L. 241 / 1990.

E' stato tuttavia possibile estrarre copia della licenza di costruzione (atti 237442/50751/1955) rilasciata in data 13-07-1957 e delle successive varianti: in atti 110503/22826/1958, rilasciata in data 30-06-1958 e in atti 198355/40381/1958, rilasciata in data 31-03-1959 (allegati nn. 7.1, 7.2, 7.3).

Nell'ultima variante citata si trova indicazione di una impegnativa sottoscritta in data 08-10-1958 riguardante la cessione gratuita delle aree per la rettifica del confine con adiacente proprietà ed eventuale convenzionamento dei cortili finalizzato alla sistemazione edilizia della zona.

E' stato infine possibile estrarre copia del certificato di abitabilità (atti 43.624.176/2001) rilasciata in data 03-12-2001 (allegato n. 7.4).

Descrizione appartamento di cui al punto A

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in via Tolstoj, al civico 83.
Composto da ingresso, due locali con angolo cottura, ingresso ed un servizio al piano primo, oltre a cantina. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **50,70** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] P. n. 71, Sub. 5, proprietà per 1/1000.

descrizione:

Fg. n.469; Mapp. n. 71, Sub. 5, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4; posto al primo piano, con cantina; rendita € 392,51.

Compravendita del 01.10.1999 n. rep. 5936, n. racc. 2913, trascritta in data 05.10.1999 ai nn. RG 49537 e RP 33006.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

N: via privata Tagiura, E: appartamento di terzi, S: vano ascensore, vano scale ed area comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

N: cantina n. 8, e: via Tolstoj, S: area comune, O: corridoio comune

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Plano primo	mq		mq		
appartamento	48,62	1	48,62	N / O	da ristrutturare
balconi	4,41	0,25	1,32	N / O	da ristrutturare
cantina	3,20	0,25	0,79	/	/
Totale	50,70		50,70		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: struttura portante non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	materiale: struttura portante non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (tamponamenti):</i>	materiale: laterizio, con rivestimento in intonaco l'integgiato, Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana, rivestimento non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno verniciato Condizioni : sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno verniciato Condizioni: sufficienti Protezioni esterne: persiane ad anta a scorrere interno muro Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+tinteggiatura Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica Condizioni: sufficienti ubicazione: cucina, materiale ceramico Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Intesa Sanpaolo S.p.A. cont. [REDACTED]

- Pavimenti :* Ubicazione: ingresso, camera, soggiorno e bagno; materiale :
(componente edilizia): ceramica
Condizioni: sufficienti
Ubicazione: angolo cottura; materiale : parquet
Condizioni: sufficienti
- Portone di ingresso* tipologia: porta blindata ad anta unica
(componente edilizia): Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva* tipologia: non conosciuta
(componente edilizia): Condizioni: non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non conosciuta
Condizione: non conosciuta
Certificazione: non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: sufficienti
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipo di rete: non conosciuta
Condizioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: non conosciuta
condizioni: non verificate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio
condizioni: sufficienti
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : sufficienti
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: impianto centralizzato a radiatori
condizioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala esterna* materiale: marmo risalente all'epoca della costruzione
(componente edilizia): Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) presente
Condizione: non conosciuta
Certificazione: non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento Non presente
(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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 Rosario Franco – Sesto S. G. (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 Faustino Colianni – 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**)
- Notaio Giuseppe Gallizia – Milano (atto di provenienza del bene comparabile n.3, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1**)
- Notaio Raffaella Caputo – Milano (**allegato n. 2.1** – nota di trascrizione atto di provenienza del bene subject; **allegato n. 2.2** – nota di trascrizione ipoteca volontaria relativa al bene subject;)
- Sister / Agenzia del Territorio (**allegato n. 3.1** – visura catastale; **allegato n. 3.2** – planimetria catastale)
- Amministratore Condominio di via Tolstoj 83, sig. Pasquale Casaburi – Milano (**allegati nn. 4.1, 4.2 e 5**)
- Agenzia delle Entrate (**allegato n. 6**)
- Servizio Edilizia Privata del comune di Milano (**allegato n. 7**)
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2013 (**allegati n. 8**)
- Servizi Demografici del Comune di Milano (**allegato n. 9**)

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario (€ / mq)	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento	50,70	€ 2'421,06	€ 122.747,80
			€ 2'421,06	€ 122.747,80

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 forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 18.412,05**

A titolo informativo, si elencano le seguenti spese che in forza di quanto sopra indicato saranno pienamente compensate:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese ordinarie condominiali, scadute al 31-03-2015, di cui € 1.596,68 relative alla gestione 2014-2015	€ 14.847,16
Spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento giudiziale:	€ 267,00
Spese di cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria:	Nessuna
Spese materiali di adeguamento alla situazione legittima igienico-edilizia e catastale:	€ 1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile.

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. **€ 104.335,75**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se occupato (-30%) **€ 73.035,03**

9. CERTIFICAZIONI ENERGETICA ED IMPIANTISTICHE:**9.1. Certificazione energetica.**

Dopo avere verificato che l'immobile non fosse già dotato dell'attestato di certificazione energetica (ACE), ho provveduto ad incaricare l'arch. Maurizio Splendore, accreditato nell'albo dei certificatori della Regione Lombardia con il n. 17.120, il quale dopo avere svolto il necessario sopralluogo, ha redatto la certificazione ed ha provveduto ad inoltrarla al CENED (**allegato n. 10**).

9.2. Certificazioni impiantistiche.

E' stato possibile reperire presso l'Amministrazione del Condominio:

- la dichiarazione di conformità per gli interventi di sostituzione della caldaia da gasolio a gas metano, nonché della installazione dell'impianto di adduzione gas della Centrale Termica (**allegato n. 4.1**);
- la dichiarazione di conformità relativa ad intervento di trasformazione dell'impianto elettrico condominiale (**allegato n. 4.2**).

Il perito
Arch. Elena Bosciano

