

Esecuzione Forzata N. 207/18
DoBank S.p.A. contro [REDACTED]

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

DOBANK S.p.A.

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **207/2018**

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

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 F.lli Bronzetti n. 8 – Via M. Melloni n. 39

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano via Fratelli Bronzetti n. 8, Piano 1° scala E (edificio interno al cortile).

Appartamento ubicato al piano primo e composto da: soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale multiuso (stireria), n. 2 bagni, disimpegni, ampio terrazzo coperto e balcone. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 103,00 commerciali** circa comprensivi delle superfici dei terrazzi/balconi opportunamente ponderate.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 del signor [REDACTED]
[REDACTED]

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 393; Mapp. n. 784, Sub. 712, Zona Censuaria 2, Cat A/2, classe 7, consistenza vani 4,5; posto al piano 1°, rendita € 1.278,23.

Variazione nel classamento del 08/08/2017 (protoc. n. MI0365067) in atti n. 110882.1/2017

Variazione del 05/08/2016 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 157272.1/2016)

Immobili originari soppressi dai quali deriva l'immobile in oggetto:

Foglio 393, Mapp. 784, Subalterno 159

Foglio 393, Mapp. 784, Subalterno 707

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord cortile comune; a est cortile comune e rampa carrai; a sud blocco scala comune e altro appartamento proprietà di terzi; a ovest altra proprietà.

- B.** Piena proprietà di **BOX** sito in Milano via Macedonio Melloni n. 39

Il box è posto al primo piano interrato e sviluppa complessivamente una superficie di **mq 15,00 commerciali** circa e una superficie utile di mq 13,77.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 del signor [REDACTED]
[REDACTED]

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 393; Mapp. n. 784, Sub. 82, Zona Censuaria 2, Cat C/6, classe 2, consistenza 14 mq; posto al piano S1; rendita € 186,54.

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

Variazione del classamento del 17/10/2008 (protoc. n. MI0838289) in atti n. 69515.1/2008

Costituzione del 25/01/2008 (protoc. n. MI0071562) in atti n. 523.1/2008

Coerenze del box da nord in senso orario:

a nord corsello comune ai box; a est altro box proprietà di terzi; a sud altro box proprietà di terzi; a ovest corpo scala comune e disimpegno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Posizione piuttosto centrale nel Comune di Milano, in zona Corso Indipendenza/P.le Dateo, all'interno della circovallazione esterna di viale Abruzzi.

Caratteristiche zone limitrofe:

prevalentemente residenziale, attività commerciali e terziarie, negozi di piccolo dettaglio. Tessuto urbano per lo più antecedente gli anni '50 con significativi interventi di riqualificazione. Qualità urbana nel complesso buona.

Servizi offerti dalla zona:

Supermercato al piano terra dello stabile; Carrefour in via Flamma o in alternativa in V.le Piceno (300 mt circa) e Supermercato U2 in V.le Premuda (500 mt circa). Negozi al dettaglio (buono), farmacia poco distante in via Archimede o Concordia (discreto), parco giochi in Corso Indipendenza (buono). Asili nido, scuole dell'infanzia pubbliche e private, scuole elementari e medie (sufficiente): offerta varia. Scuole superiori di qualsiasi tipo distribuite nella città di Milano. Ospedali: Macedonio Melloni nell'omonima via a poche centinaia di metri, distacco Ospedale San Raffaele, Istituto Italiano medicina iperbarica, Ospedale Maggiore Policlinico con relativo centro di pronto soccorso (buono); spazi verdi (buono), centri sportivi e palestre (buono). La zona è urbanizzata, densamente edificata, vivace e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Collegamento agevole con il centro della città di Milano con mezzi pubblici di superficie (linea autobus n. 60 in adiacenza allo stabile e n. 54 - n. 61 poco distanti). Il tempo di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 20 min. Possibilità di parcheggio molto limitata.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dal signor MUSCIO MAURO esecutato (C.Id: ITA 15544AA0 - 7709058M2409054 ITA rilasciata in data 26/09/2013 con scadenza il 5/09/2024). L'esecutato ha permesso al perito ed al custode giudiziario di visionare compiutamente tutti i locali dell'appartamento ed il box. Il signor Muscio ha dichiarato di occupare l'immobile da solo. Per i certificati si veda l'**allegato 6**.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'ufficio competente non risultano registrati contratti di locazione in capo al proprietario esecutato. (**allegato 7**).

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:
 - tutte le unità immobiliari attraversate da condutture, fognature ed altri servizi comuni sono gravate di servitù di passo e di accesso per l'ispezione e l'esecuzione dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione agli impianti;
 - sulle porzioni di aree comuni all'interno del complesso di cui fanno parte i beni in oggetto è fatto divieto di sosta se non per il tempo strettamente necessario per le operazioni di scarico e carico, senza creare impedimento all'uso dei boxes situati al piano interrato(per dettagli si rimanda all'atto di compravendita del 12/06/2008 al Rep. n. 47736/12193)

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 [REDACTED]

[REDACTED] a favore di **Unicredit SpA** con sede in Bologna c.fisc. 12931320159, atto a firma della Dott.ssa LOBARDO Grazia Barbara Massimo (Notaio in Vimodrone) del 12/06/2008 al Rep. n. 47737/12194 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 24/06/2008 ai nn. 8286/37692.

Importo capitale: € 630.000,00

Importo complessivo: € 945.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

[REDACTED]

4.2.3. Pignoramenti:

[REDACTED]

4.2.4. Altre trascrizioni: [REDACTED]

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: Per i dettagli si rimanda all'atto di compravendita del 12/06/2008 al Rep. n. 47736/12193 e si annota:

- tutte le unità immobiliari attraversate da condutture, fognature ed altri servizi comuni sono gravate di servitù di passo e di accesso per l'ispezione e l'esecuzione dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione agli impianti;
- sulle porzioni di aree comuni all'interno del complesso di cui fanno parte i beni in oggetto è fatto divieto di sosta se non per il tempo strettamente necessario per le operazioni di scarico e carico, senza creare impedimento all'uso dei boxes situati al piano interrato

4.2.6 Annotazioni: Annotazione del Notaio Dott. GIORDANO Angelo al rep. 65273/31470 del 05/03/2008, annotazione trascritta in data 08/08/2008 ai numeri 8598/50655.

Trattasi di **annotazione a iscrizione n. 9961 del 2003 per restrizione dei beni**. L'iscrizione del 01/07/2003 ai numeri 9961/55665 è a favore del Banco di Brescia San Paolo Soc. per Azioni, dalla quale i beni oggetto di pignoramento sono stati svincolati in quanto ai box con atto del Notaio Giordano del 05/03/2008 n. 31470/65273 registrato a Milano il 11/03/2008 al n. 6647 Serie 1T e quanto all'appartamento con atto del notaio Lombardo del 12/06/2008 al Rep. n. 47736/12193 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 24/06/2008 ai nn. 22574/37691.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: L'immobile in oggetto è stato completato in forza della **Comunicazione di Inizio Attività prof. n. 1200 del 27/01/2014 PG. 55344/2014** della signora [REDACTED] e progetto a firma dell'Arch. Casto Elisabetta (Vedi cap. 7 della presente relazione e allegato 9). Gli immobili oggetto di pignoramento rispondono ai requisiti di legge riguardo le condizioni igienico sanitarie, le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aeroilluminanti in relazione alla loro destinazione d'uso.

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale è conforme allo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio [REDACTED] con sede in via Legnone n. 4 che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2015-16: € 1.646,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2016-17: € 1.426,97

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2017-18: € 1.468,19

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1° rata 2018-19: € 334,09

Spese straordinarie già deliberate: nessuna

Ammontare del debito degli esecutati al luglio 2018 : € **3.229,25**

Cause in corso: non indicate

Millesimi di proprietà degli immobili (appartamento + box): 8,55

Millesimi per riscaldamento: nessuno. Riscaldamento autonomo.

Impianti condominiali: le certificazioni relative alla conformità degli impianti idrici, elettrici e dei Vigili del Fuoco sono nella disponibilità dell'Amministrazione (vedi allegato 9).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

APPARTAMENTO

Foglio n. 393; Mapp. n. 784, Sub. 712

Immobili originari soppressi dai quali deriva l'immobile in oggetto:

Foglio 393, Mapp. 784, Subalterno 159

Foglio 393, Mapp. 784, Subalterno 707

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/1 nuovo sub. 712 generato dalla fusione sub 159 + sub 707 del signor [REDACTED]

dal 27/07/2016 fino almeno al 7/2018 (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del gennaio 2018 in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa BRAMBILLA Alessandra (Notaio in Milano) del 27/07/2016 al Rep. n. 30931/15902 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 1 in data 29/07/2016 ai nn. 35882/52753.

Proprietà 1/1 sub. 707

dal 27/07/2016 in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa BRAMBILLA Alessandra (Notaio in Milano) del 27/07/2016 al Rep. n. 30931/15902 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 29/07/2016 ai nn. 35882/52753.

Il signor [redacted] acquista un locale (ex sub 707) dalla [redacted]

Proprietà 1/1 sub 159 del

[redacted] dal 12/06/2008 in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa LOBARDO Grazia Barbara Massimo (Notaio in Vimodrone) del 12/06/2008 al Rep. n. 47736/12193 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 24/06/2008 ai nn. 22574/37691.

Il signor [redacted] acquista l'immobile (ex sub 159) dalla [redacted]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

2002-2008: Immobiliare

[redacted] proprietaria per la quota di 1/1 dal 18/12/2002 fino al 12/06/2008 in forza di atto di fusione a firma del Notaio Dott. Angelo Giordano del 18/12/2002 al Rep. n. 54778/23197 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 08/01/2003 ai nn. 881/677.

La società [redacted] viene incorporata nella società Immobiliare Due Emme Srl perciò l'immobile risulta in proprietà a quest'ultima.

Per titoli anteriori al ventennio:

1957-2002: Immobiliare [redacted] proprietaria per la quota di 1/1 dell'intero complesso immobiliare sito in via Fratelli Bronzetti n. 8 angolo via Macedonio Melloni n. 39 dal 03/04/1957 fino al 18/12/2002 in forza di atto di acquisto della nuda proprietà a firma del Notaio Dott. Luigi Piontelli del 03/04/1957 al Rep. n. 46195/3516 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 26/04/1957 ai nn. 17721/15073.

La [redacted] acquista la nuda proprietà e successivamente l'usufrutto alla nuda proprietà a seguito delle successioni in morte dei signori [redacted]

BOX

Foglio n. 393; Mapp. n. 784, Sub. 82

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/1 del

[redacted] dal 12/06/2008 fino almeno al 7/2018 (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del gennaio 2018 in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa LOBARDO Grazia Barbara Massimo (Notaio in Vimodrone) del 12/06/2008 al

Rep. n. 47736/12193 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 24/06/2008 ai nn. 22574/37691.

2002-2008: Immobiliare [redacted] sopra.

Per titoli anteriori al ventennio:

1957-2002: Immobiliare Trasca Srl come sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Autorizzazione edilizia:

Queste le pratiche edilizie che riguardano il complesso immobiliare:

- Concessione in sanatoria n. 302 del 4/3/1998: Espresso parere favorevole alla domanda di sanatoria del 1/03/1995 n. 7517/1995.
- Concessione in sanatoria n. 301 del 4/3/1998: Espresso parere favorevole alla domanda di sanatoria del 1/03/1995 n. 7515/1995.
- DIA del 5/05/2003 protoc. 0067056.400: per il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 22/1999.
- Domanda di sanatoria prot. 1230123/2004 del 9/12/2004.
- DIA del 13/12/2004 protoc. 1242898/2004: per variante all'intero complesso condominiale
- DIA del 31/05/2006 protoc. 531120/2006: per opere di completamento.

Nello specifico dell'immobile pignorato l'ultima attività è:

- **Comunicazione di Inizio Attività prot. n. 1200 del 27/01/2014 PG. 55344/2014** a nome [redacted] e con progetto a firma dell'Arch. [redacted]

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde all'ultima pratica edilizia depositata

7.2 Certificato di abitabilità: Nel contratto di compravendita la società costruttrice Immobiliare [redacted] garantisce la piena conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza di tutti gli impianti a servizio degli immobili in oggetto e dell'intero stabile del quale fanno parte. La società si obbliga a consegnare all'acquirente la documentazione amministrativa e tecnica, nonché i libretti di uso e manutenzione degli impianti, ma non allega all'atto di compravendita alcuna dichiarazione di conformità.

Il perito non è entrato in possesso della suddetta documentazione né dispone dell'autocertificazione del tecnico incaricato del completamento dell'ultima ristrutturazione (CIAL prot. n. 1200 del 27/01/2014 PG. 55344/2014) riguardo la conformità dell'immobile.

L'immobile è in perfetto stato e si può considerare abitabile ed ha tutti i requisiti previsti dalle norme vigenti; non sono state accertate infiltrazioni d'acqua, macchie di muffa/condensa o altri vizi ed i parametri aeroilluminanti 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 identificato come sub. 159 risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con Attestato n. 15146-016099/13 registrato il 04/06/2013 e valido fino al 04/06/2023 a firma del Tecnico Elisabetta Casto n. accredit. 13453 (**allegato 8**). Si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica non è corretto poiché relativo all'immobile prima dell'accorpamento del sub. 707 – locale venduto dalla signora [REDACTED] successivamente in data 27/07/2016.
- il bene identificato come sub. 160 risulta essere stato certificato energeticamente con Attestato n. 15146-016101/13 registrato il 04/06/2013 e valido fino al 04/06/2023 a firma del Tecnico Elisabetta Casto n. accredit. 13453 (**allegato 8**). Si precisa che l'Attestato si riferisce all'intero immobile prima del frazionamento catastale con il quale viene ceduto il locale sub. 707 al signor [REDACTED].

La documentazione in materia di certificazione energetica deve essere aggiornata.

7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale e l'Amministratore ha fornito al perito la principale documentazione tecnica riguardante gli impianti (**allegato 9**).

I certificati disponibili sono quelli relativi agli impianti elettrici e idro-termosanitari redatti dagli operatori chiamati alla ristrutturazione dell'intero complesso (certificati di esecuzione a regola d'arte necessari per la comunicazione di fine lavori). In aggiunta è stato fornito il certificato di corretta posa in opera e di conformità dei materiali per i quali è richiesta la resistenza al fuoco (pratica Vigili del Fuoco).

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

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano via Fratelli Bronzetti n. 8, Piano 1° scala E (edificio interno al cortile).

Appartamento ubicato al piano primo e composto da: soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale multiuso (stireria), n. 2 bagni, disimpegni, ampio terrazzo coperto e balcone. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 103,00 commerciali** circa comprensivi delle superfici dei terrazzi/balconi opportunamente ponderate.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 del signor [REDACTED]
[REDACTED]

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 393; Mapp. n. 784, Sub. 712, Zona Censuaria 2, Cat A/2, classe 7, consistenza vani 4,5; posto al piano 1°, rendita € 1.278,23.

Variazione nel classamento del 08/08/2017 (protoc. n. MI0365067) in atti n. 110882.1/2017

Variazione del 05/08/2016 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 157272.1/2016)

Immobili originari soppressi dai quali deriva l'immobile in oggetto:

Foglio 393, Mapp. 784, Subalterno 159

Foglio 393, Mapp. 784, Subalterno 707

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord cortile comune; a est cortile comune e rampa carraia; a sud blocco scala comune e altro appartamento proprietà di terzi; a ovest altra proprietà.

L'appartamento oggetto di pignoramento è stato **completato in forza della Comunicazione di Inizio Attività prot. n. 1200 del 27/01/2014 PG. 55344/2014.** (Vedi cap. 7 della presente relazione e allegato 9).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile e pari a m 2,95 nel punto più alto e pari a m 2,19 nel punto più basso.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Appartamento	90,40	1,00	90,40	Nord - Est	Ottime
Terrazzo coperto	19,90	0,50	9,95	Est	Ottime
Balcone	9,65	0,30	2,89	Nord - Est	Ottime
Totale	119,95		103,24		
Totale			103,00Arr.		

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. Di recente realizzazione
Si riferisce all'intero fabbricato
- Muratura (struttura):** tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore bianco/giallo chiaro.
Condizioni: ottime. Non si segnalano difetti o criticità degni di rilievo.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falde. Si riferisce all'intera palazzina.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: porte a scorrimento a scomparsa nella zona giorno (disimpegno, bagno e stieria) e porte battente nella zona notte (anticamera, bagno e camera) in legno con pannello opaco liscio bianco. Maniglie e cerniere in alluminio satinato o cromato.
Condizioni: ottime.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno color marrone all'esterno e bianco all'interno con vetro camera.
Condizioni: ottime.
Protezioni esterne: persiane grigliate a battente.
- Plafoni (componente edilizia):** materiale: intonaco al civile e mano di tinteggiatura per interni. Lo stato materico dei plafoni è ottimo e non si segnalano macchie di muffe o di infiltrazioni d'acqua.
- Pareti (interne):** materiale: forati + intonaco + mano di tinteggiatura a tempera per lo più di colore bianco. Alcune pareti sono trattate con effetto "a spatola": azzurro nel soggiorno e grigio nella camera da letto. Lo stato delle pareti è buono e non si segnalano degradi.
- Rivestimento (componente edilizia):** Bagno di servizio: piastrelle di gres porcellanato cm 60 x 30 di buona qualità posate in orizzontale, colore grigio chiaro in varie tonalità, su quattro lati ad altezza variabile e fino a m 1,50 di altezza. Vano doccia rivestito con tessere a mosaico colore grigio scuro. Condizioni: ottime.
Bagno principale: piastrelle in gres porcellanato di grande formato colore ocra su tutte le quattro pareti ad altezze variabili. Condizioni: ottime.
Cucina - materiale: pannello bianco lucido nelle porzioni di parete attrezzate con elettrodomestici.

- Pavimenti :**
(componente edilizia): Soggiorno, zona cucina, camere, bagni, locale di servizio e disimpegni tutti: pavimenti in parquet a doghe medio/lunghe posate diritte a correre, essenza colore rovere. Offime le condizioni.
Terrazzo coperto e balcone: piastrelle di grande formato in gres porcellanato colore grigio. Nessun difetto.
- Portone di ingresso**
(componente edilizia): tipologia: portoncino blindato Dierre in legno con pannello color noce all'esterno e colore bianco all'interno.
Condizioni: Buone.
- Antenna collettiva**
(componente edilizia): tipologia: non verificata
Condizione: funzionante
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:** tipologia: presente. Non verificata la funzionalità.
- Gas (impianto):** alimentazione: riscaldamento, fornello cucina ed acqua calda sanitaria
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
- Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto non manifesta criticità. Non sono stati accertati cavi scoperti o allacci impropri. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto è regolarmente funzionante.
- Fognatura (impianto):** tipologia: condominiale. Non ispezionata
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
- Telefonico (impianto):** tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.
- Citofonico (impianto):** Tipologia: videocitofono
condizioni: funzionante
- Idrico (Impianto):** alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari.
Condizioni: funzionante. Non si segnalano perdite o difetti
Certificazioni: non conosciute
Bagno di servizio: quattro sanitari (doccia).
Bagno principale: quattro sanitari (vasca).
- Termico (impianto):** tipologia: termosifoni in ghisa con valvole termostatiche di regolazione. Termo-arredo in acciaio cromato nel bagno di servizio e termo-arredo verniciato bianco nel bagno principale. Impianto a gas metano autonomo. Caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.
condizioni: non in funzione al momento del sopralluogo
Certificazioni: non conosciute

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

Certificazione energetica: **Presente ma da aggiornare.** Il bene sub. 159 risulta essere stato certificato energeticamente con Attestato n. 15146-016099/13 registrato il 04/06/2013 e valido fino al 04/06/2023 (**allegato 8**) ma l'Attestato non è corretto poiché relativo all'immobile prima dell'accorpamento del sub. 707 – locale venduto dalla signora [redacted] successivamente.

Ascensore(impianto) Non presente

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: presente e di tipo centralizzato con canalizzazioni nascoste e bocchette di aerazione.
Condizioni: Non verificate.
Certificazioni: =====

Descrizione immobile pignorato di cui al punto B

- B.** Piena proprietà di **BOX** sito in Milano via Macedonio Melloni n. 39
Il box è posto al primo piano interrato e sviluppa complessivamente una superficie di **mq 15,00 commerciali** circa e una superficie utile di mq 13,77.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

Proprietà 1/1 del signor [redacted]

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 393; Mapp. n. 784, Sub. 82, Zona Censuaria 2, Cat C/6, classe 2, consistenza 14 mq; posto al piano S1; rendita € 186,54.

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

Variazione del classamento del 17/10/2008 (protoc. n. MI0838289) in atti n. 69515.1/2008

Costituzione del 25/01/2008 (protoc. n. MI0071562) in atti n. 523.1/2008

Coerenze del box da nord in senso orario:

a nord corsello comune ai box; a est altro box proprietà di terzi; a sud altro box proprietà di terzi; a ovest corpo scala comune e disimpegno.

Il BOX ha un'altezza interna di m 2,43.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Piano interrato -1				
Box	15,02	1,00	15,02	Ottime
Totale			15,00 Arr.	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore degli immobili saranno utilizzati due diversi procedimenti di stima. Il primo riguarda l'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze ed utilizza 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

Il secondo riguarda il box ed utilizza un metodo "a corpo" considerata la posizione dell'immobile, la superficie utile di parcheggio e le caratteristiche costruttive.

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 (ultimo disponibile) considerata la zona:
 - C20 Semicentrale – Indipendenza
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di Milano (Melloni, Piceno, Indipendenza)
- Borsino immobiliare Libia, Indipendenza, Melloni, Bronzetti, Modena
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 4.300 €/mq a 6.400 €/mq (Agenzia Entrate) da 5.500 €/mq a 6.800 €/mq (Camera di Commercio) per appartamenti nuovi e da 4.590 €/mq a 5.310 €/mq (Borsino Immobiliare) in ottimo stato. Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti di operatori varia da 5.300 €/mq a 5.800 €/mq.

Considerate le condizioni ottime dell'immobile, le finiture di alta qualità e le sue caratteristiche peculiari (collocazione, piano, distribuzione interna locali, altezze, ecc) si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 5.700 €/mq.

Immobile B I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 2.250 a 3.500 €/mq e l'immobile ha una superficie commerciale di 19,00 mq. Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari è il più delle volte espresso "a corpo" e mediamente si attesta a 60.000 € (ovvero nel caso di specie a 3.150 €/mq). Va tenuto in conto da un lato che il box si trova all'interno di un complesso condominiale e dall'altro che nella zona non c'è facilità di parcheggio.

Si ritiene che il valore più probabile del box sia 60.000 €.

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 103,00	€ 5.700,00	€ 587.100,00	€ 587.100,00
B	BOX	mq 19,00	A corpo	€ 60.000,00	€ 60.000,00
				€ 647.100,00	€ 647.100,00

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 di eventuali spese e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 32.355,00
 - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): -€ 0,00
 - Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni) -€ 3.229,25
- Totale - € 35.584,25**

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile A (appartamento) e l'immobile B (box) sono due beni distinti e quindi possono essere venduti separatamente. Lo scrivente ritiene che il BOX per la sua specifica collocazione (piano interrato all'interno del condominio) non sia di particolare interesse per un compratore esterno ma possa essere molto appetibile per qualcuno degli abitanti del complesso immobiliare. **I due immobili possono essere venduti separatamente.**

8.5. Prezzo base d'asta dei lotti**APPARTAMENTO**

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

€ 555.00,00**BOX**

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

€ 56.00,00

Milano 15/07/2018

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) Atti 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