



TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. **2645-2017**

Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI

Bene in 
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 F158Z – 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



OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto B) 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: **no**
- 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: **no**



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: [REDACTED]

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/3

Dati Catastali: Fg. 11 Mapp. 182, Sub. 7

2. Stato di possesso

Bene: [REDACTED]

Lotto: 001

Corpo: A

possesso: occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: [REDACTED]

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: [REDACTED]

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Bene: [REDACTED]

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6 Continuità delle trascrizioni

Bene: [REDACTED]

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si –



Prezzo

Bene: [REDACTED]

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 82.000,00

Prezzo da occupato: € 61.000,00

Beni immobili siti in [REDACTED]

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** posto [REDACTED], composto da due locali e servizi, posto al piano secondo. Completa la consistenza una cantina. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **64,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione complessiva:

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di una palazzina con proiezione in pianta di forma irregolare e proiettantesi in elevazione con cinque piani fuori terra. Il cespite in oggetto è posto al piano secondo del fabbricato servito da scala senza ascensore. L'accesso al fabbricato avviene dalla [REDACTED].

Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete. La zona, semicentrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale con costruzioni sia di inizio secolo che di epoca recente.

L'appartamento, posto al piano secondo, si compone di soggiorno, camera, cucina, bagno e balcone. In discreto stato di conservazione si presenta con pavimenti in parquet lamellare in camera da letto, monocottura nella restante parte. Le pareti sono tinteggiate, i serramenti sono in legno come gli infissi. L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, idraulico, ed impianto di riscaldamento.

Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto. Completa la consistenza una cantina

Caratteristiche zona: semicentrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale - terziario - commerciale. Il quadro dei servizi di supporto (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale -commerciale

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore(buono); scuola media superiore(buono); a circa 1,0 km dal centro commerciale IPER di Rozzano. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): a circa 0,1 km dalla fermata linea gommata n. 201; a circa 0,2 km dalla fermata linea ferrata n. 15; a circa 1,5 km dalla tangenziale A50;

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da persone senza titolo. Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati sull'immobile contratti di locazione in essere in qualità di dante causa. (**allegato**)

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 provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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:

ipoteca volontaria:

Pignoramenti:

Pignoramento:

4.2.2. Altre trascrizioni:

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.2.4. Oneri di cancellazione a carico della procedura:
(salvo variazioni dell'imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); tassa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad); tassa fissa € 35,00

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie: € 0,50/100 dell'importo iscritto.

Alla data del 28-12-2018 a seguito di visura effettuata dal sottoscritto (**allegato**) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica-edilizia:

NON si dichiara la conformità edilizia. A seguito di sopralluogo è stata riscontrata una difformità consistente nello spostamento della porta della cucina, che in precedenza si accedeva dalla sala ed adesso si accede dal disimpegno posto all'ingresso. Inoltre, attualmente la cucina è usata come cameretta, in difformità ai regolamenti edilizi e quindi dovrà essere ripristinata la sua destinazione d'uso originaria.

4.3.2. Conformità catastale:

si dichiara la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come da precetto e relativo intervento nella procedura in oggetto risultano non pagate spese condominiali per € 6.970,37 oltre interessi di mora maturati e maturandi , di cui :

conguaglio 2017	€ 6.319,07
Rata n.1 2018 scaduta 15-01-2018	€ 305,15
Rata n.2 2018 scaduta 15-05-2018	€ 346,15
Spese di gestione annua € 1.500 circa	

Certificazione energetica non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti al protocollo generale del [REDACTED]. Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato con Autorizzazione per esecuzione lavori del 11-11-1955 prot. N. 111. In data 06-09-1956 prot. n. 111 è stata rilasciata l'agibilità.

Descrizione dei beni di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** posto [REDACTED], composto da due locali, e servizi, posto al piano secondo. Completa la consistenza una cantina. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **64,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'edificio è stato costruito in epoca ante 67
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 2.90

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano					
secondo abitazione e cantina	64,00	1	64,00		mediocre
Totale	64,00		64,00		
TOTALE			64,00 c.t.		

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: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni pieni Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Condizioni: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno Condizioni: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni: (componente edilizia)</i>	materiale: gesso lo stato dei plafoni è sufficiente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizi forati Lo stato delle pareti è mediocre Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimenti: (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni- cucina materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico

<i>Pavimenti: (componente edilizia)</i>	Ubicazione: camera materiale: parquet lamellare Ubicazione: soggiorno-corradoio-cucina materiale: monocottura 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 conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciuta 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 conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore(impianto)	si Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	no Condizioni: --- Certificazioni: ----- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica. Secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera G.R. 3868/2015, "l'obbligo di dotazione e allegazione

dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Pertanto, il sottoscritto CTU, nel rispetto di quanto disposto dalla delibera citata, dichiara la non obbligatorietà di allegazione. Nel contempo, il sottoscritto in qualità di certificatore energetico, resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice qualora ritenesse necessario redigere il certificato.

8.2 Certificazioni impianti

in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica.

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 1.400,00** riferito alla superficie convenzionale

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare 1[^] semestre 2018 -Agenzia delle Entrate
€/mq 1.600/1.900 (abitazioni civili normali)
 - BORSINO IMMOBILIARE
€/mq 1.550/1.800 (abitazioni stato conservazione normale)
 - CAMERA DI COMMERCIO- F.I.M.A.A.
€/mq 1.800/1.900 (abitazioni)

- Agenzie:
Immobiliare.it

Appartamenti

Via Curiel 3 [^] piano	mq 90	€ 164.000,00
Via Curiel 44 3 [^] piano	mq 55	€ 99.000,00

Valutazioni corpi

9.3

175.500	ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
	A	Appartamento	64	€ 89.600,00	€ 89.600,00
				€ 89.600,00	€ 89.600,00

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	-€ 4.480,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 3.000,00
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 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 **82.120,0**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 61.000,0

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 82.000,0

Milano, 27/12/18

Il perito
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI:

- Fotografie esterne ed interne del bene.
- Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- Atto di provenienza
- Visure ipotecarie aggiornate;
- Visura storica catastale
- Planimetria catastale
- Ispezione Agenzia Entrate Locazioni
- Estratto conto spese condominiali