

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BP MORTAGES srl contro

N. Gen. Rep. 1087-16

Giudice: Dott.sa Maria Gabriella Mennuni

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Lodovica Locatelli
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6080
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11728

Cellulare: 3356723977
e-mail: lodovicacarla.locatelli@gmail.com

**Bene immobile sito in Milano
Via Regaldi 22
Lotto unico**

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano Regaldi 22 composto da: da un locale al piano quarto, oltre un servizio comune al piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 23 circa.

Provenienza da compravendita atto a cura del Notaio Suriani Cesare Repertorio

I- Formalità di riferimento:

Nell'atto sopra indicato si descrive " - appartamento ad uso abitazione posto al piano 4° del corpo verso strada, composto da 2 locali e servizi" (All. 4 pg 614). Nel certificato notarile agli atti di causa, si indica invece che l'unità è di "vani 1". (All.4 bis pg 2). Nella planimetria catastale reperita (All.5) è indicato un vano. Al momento del sopralluogo, l'unità censita al Catasto col sub 55, è unita alla confinante, situazione riportata nella Nota di Trascrizione di Rettifica dell'atto di acquisto. (All.7 quinquies pg 3).

Coerenze: nel atto di provenienza risultano (All.4 pg 614): " - ballatoio comune, sub 26, via Regaldi, casa di via Regaldi n.24, vano scale".

Dall'atto di provenienza precedente a quello con cui i Sigg. , acquistano, a cura del Notaio Masini di Rozzano, risulta che siano state acquistate al Fg 41 mapp 178 l'unità sub 55 assieme al 56; si osserva che le coerenze riportate nell'atto sopracitato sono " ballatoio, sub 26, via Regaldi, casa di via Regaldi 24, vano scale". Le coerenze sono quindi le medesime di quelle riportate nel successivo atto di acquisto del solo sub 55 di cui è causa.

Se del caso saranno da specificare i confini come da risultanze sul luogo.

Identificato in Catasto proprietà per 1/2 ciascuno come segue:

Intestazione:

1. pieni proprietari

Descrizione - provenienza:

"contraddistinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto comune come segue: - foglio 41 mappale 178 sub 55 p°4, zona censuaria 3, via Giuseppe Regaldi 22, categoria A/5, classe 3, vani 1 superficie catastale 23 mq rendita catastale Euro 56,81 derivante da compravendita in data trascritto in atti del

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Si tratta di una zona semi periferica, afferente al nucleo di Affori, un tempo Comune distinto da Milano; è in prevalenza residenziale con stabili edificati all'inizio secolo del tipo principalmente a cortina ed edifici di recente costruzione, La zona è dotata sia di negozi al dettaglio, aree commerciali e di servizi pubblici e privati.

Caratteristiche zone limitrofe: zone a densa edificazione in prevalenza residenziale, E' delimitata dalla superstrada Milano Meda sul lato Nord Est su cui si attestano due importanti strutture: l'importante complesso pubblico dell'Ospedale di Niguarda e il Parco Nord, area verde pubblica di notevole interesse, raggiungibili entrambe a piedi.

Servizi offerti dalla zona: Vi sono attività commerciali di dettaglio, supermercati, scuole, servizi vari, chiese, scuole, nonché i poli ospedalieri di Niguarda e

dell'Istituto Ortopedico Galezzi. La zona è provvista urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici L'area servita dalla linea di Metropolitana M3 e da linee di superficie dell'ATM.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo (con cui hanno avuto inizio le operazioni peritali) effettuato con il custode, l'unità immobiliare è risultata occupata da persona dichiaratasi amico del proprietario. Da ricerca effettuata presso il Comune di Milano (All. 1 e 1 bis certificati anagrafici) i proprietari risiedono in Regaldi 22,

Come indicato da ricerca effettuata presso Agenzia dell'Entrate, risultano assenti, a nome degli esecutati, contratti di locazione (All.6).

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: per quanto trascrizioni si veda il successivo punto 4.2.2. Sono assenti domande giudiziali.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: da quanto ho potuto accertare risultano assenti procedimenti a nome dell'esecutato, (All. 8)

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: sono assenti per quanto accertato dalla scrivente e secondo le risultanze delle indicazioni nel atto di compravendita (All.4).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: per quanto accertato dalla scrivente (da lettura del rogito All. 4, dal Regolamento di condominio All. 10 bis, dalla nota Amministratore All.10 bis) sono assenti.

Si fa rilevare che l'unità immobiliare è stata di fatto unita alla confinante, quindi modificata. Saranno da dividere le unità con i rispettivi impianti, in accordo con il confinante. Nulla risulta dagli atti edilizi in quanto sono assenti (vedi All. 9, 9 bis e ter).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni: Iscrizione volontaria:

1. ISCRIZIONE del - Conservatoria di Milano 1
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Verona e Novara SCRL - contro

risultanze da Certificato notarile agli

atti di causa (All.4 bis).

Nella nota di trascrizione relativa al Mutuo è indicato il sub 55.(All.7 quater).

4.2.2 Pignoramento:

A nome - TRASCRIZIONE del
Registro Particolare - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del BP Mortages srl e successiva
rettifica, trascritta alla Conservatoria di Milano 1 in data ai numeri
, come risulta dal Certificato notarile (All. 4 bis) nota Pignoramento
(All. 7 ter). Vi è la "rettifica trascritta ai nn, , in quanto
per errore materiale è stato riportato il foglio 42 anziché il foglio 41".

4.2.3. Altro: assente vedi Certificato notarile (All.4 bis), Elenco formalità e note (All. 7, All 7 bis) Con la rettifica alla trascrizione del - Registro Particolare Registro Generale Notaio SURIANI CESARE Repertorio del a favore di si specifica che l'atto di acquisto, a cui la trascrizione fa riferimento, comprende anche al fg 41 mapp,178 il sub 56. (All. 7 quinquies).

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna, secondo quanto reperito dalla scrivente

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia:

4.3.1 Conformità edilizia : da atto di acquisto si evince quanto segue: la "parte Venditrice" omissis "dichiara che trattasi di costruzione iniziata anteriormente all'1 settembre 1967 e che, non sussistono opere effettuate successivamente, per cui si sarebbe dovuto richiedere ed ottenere Concessioni od Autorizzazioni Edilizie (titoli abilitativi)."

Da indagine effettuata, con gli estremi catastali riportati, presso il Comune di Milano (sia Sede centrale sia presso il Municipio 9) sono risultate assenti pratiche edilizie relative all'immobile di cui è causa (All. 9, 9 bis 9 ter) L'immobile risulta accatastato al 1940, come da scheda (all. 5bis).

Nell'attuale scheda catastale, manca la porta d'accesso.

Ad avviso della scrivente devono essere ripristinate le condizioni d'indipendenza delle due proprietà ora unite, Per l'esecuzione delle opere necessarie, sentiti gli uffici comunali, è da presentare una pratica edilizia "cila" in sanatoria riguardante la ricostruzione della porta tra le due unità, la riapertura di un ingresso dal pianerottolo, la divisione degli impianti esistenti e la dotazione di un servizio igienico interno, visto che in questa unità è il bagno è esterno e di uso comune con altre abitazioni. Sarà necessario individuare a quale colonna di scarico potrà essere collegato il nuovo servizio igienico, poiché la scrivente non ha potuto individuare una soluzione nel corso delle indagini su tale argomento presso il Condominio. Il costo della pratica edilizia compresi gli oneri di sanatoria è stimabile € 1.900 circa, costo di un tecnico incaricato per l'esecuzione € 1.000 circa mentre il costo della realizzazione delle opere materiali è € 8.500 secondo questa valutazione frazionata per voci:

- a) opere necessarie a realizzare l'ingresso e dotarlo porta € 1.000,
- b) ricostruire la divisione interna, sezionare gli impianti esistenti in accordo con la proprietà confinante quindi creare nuovi impianti di riscaldamento, idrico sanitario, elettrico citofono circa € 3.600,
- c) opere varie per realizzare un nuovo bagno € 4.000.

Alle cifre indicate sono da aggiungere iva e oneri di legge.

4.3.2 Conformità urbanistica : la costruzione risulta edificata ante 1/9/1967 ; gli atti di fabbrica sono irreperibili come sopra detto (All. 9, 9 bis e ter). Per quanto appurato dalla scrivente vi è conformità.

4.3.3 Conformità catastale: La situazione rilevata al momento della visita è difforme da quanto indicato nella scheda catastale (All 3), poiché vi è una porta di comunicazione tra la proprietà confinante e l'unità immobiliare di cui si tratta , attraverso la quale è consentito l'accesso di quest'ultima, Dovrà essere aggiornata la scheda catastale, una volta separate le due unità dovrà essere aggiornata la scheda catastale, secondo la disposizione reale; costo € 650 circa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Informazioni condominiali a cura dell'Amministrazione del Condominio (All.10 e 10 bis):

Spese manutenzione insolute

2016 5 rate di gestione straordinaria - totale € 728.95

2017 2 rate anticipata – totale € 473.6

2017 3 rate gestione straordinaria – totale € 473.6

come da comunicazione dell'amministrazione del Condominio (All.10)

Cause in corso: per quanto accertato dalla scrivente nessuna.

Atti ablativi: per quanto a conoscenza della scrivente nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: Dal proprietari per 1/2 ciascuno
e rogante notaio Suriani di Milano (All.4);
compravendita in data trascritto in atti del
ai numeri

6.2 Precedenti proprietari (visura al ventennio All.5) : dal 21/11/1979
piena proprietà per 1/2 e piena proprietà per 1/2 derivanti da
compravendita a rogito Notaio Masini di Rozzano repertorio trascritto
alla Conservatoria di Milano 1 il

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Regaldi 22 Milano. Composto da un locale oltre un servizio comune al piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 23 circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

1. proprietà per 1/2 ciascuno

Descrizione: appartamento al piano quarto, composto da da un locale oltre un servizio comune al piano, al NCEU al foglio 41 mapp 178 sub 55 p°4, zona censuaria 3, via Giuseppe Regaldi 22, categoria A/5, classe 3 , vani 1 superficie catastale 23 mq rendita catastale Euro 56,81 ; compravendita in data trascritto in atti del ai numeri Milano 1.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico: da atto ci compravendita (All.4 pg 614) "- ballatoio comune, sub 26, Via Regaldi, casa di Via Regaldi n. 24 , vano scala."

Caratteristiche descrittive: Il condominio, nella cui porzione è collocata l'unità immobiliare oggetto della perizia, è di 5 piani fuori terra. La facciata esterna presenta decori nei balconi, nelle cornici delle finestre e una zoccolatura tipo bugnato. Il portone consente l'accesso carrabile ad un ampio cortile interno; l'insieme appare in discreto stato manutentivo. Salita la scala, con gradini rivestiti in pietra, dal pianerottolo al 4° piano, si accede alla proprietà di cui si tratta, Vi è un ballatoio in lastre di pietra, che consente la distribuzione alle altre unità immobiliari del piano. Nell'intonaco del vano scale vi sono alcune lesioni, in alcuni punti con presenza di macchie di umidità. Dall' unico ingresso presente sul vano scala al piano 4°, si accede, tramite l' unità confinante, all'immobile di cui è causa. A parere della scrivente vi sono tracce di una apertura precedente, in analoga posizione dell'ingresso della corrispondente unità, al piano inferiore. Il locale che compone l'appartamento, ha un altezza di 2.8 m circa, misurata dal controsoffitto, a quadrotti, al pavimento; la camera è dotata di finestre con serramento in legno; il pavimento è piastrelle di graniglia. L'oscuramento avviene con persiane. Le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato, Vi è un porta interna di comunicazione con altra unità. E' installato impianto elettrico e d'illuminazione con punti luce a soffitto. Sono assenti, alla vista, altri impianti. Dal ballatoio, si accede al servizio igienico comune, di cui è da verificare il funzionamento, poichè ora è utilizzato come ripostiglio. Le condizioni manutentive sono medie.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff .	Sup. Comm.	Esposizione
Piano quarto				
Appartamento	23,89	1	23,89	ovest
Totale			23,89	

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. di ragguglio	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Locale	23,89	1	23,89	evest	medie
Totale superficie commerciale			23,89		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per procedere alla stima del valore venale ho effettuato il misurazione della superficie dell'unità immobiliare di cui è causa; ho proceduto poi al reperimento di prezzi di unità abitative nella zona, simili per metratura, posizione e caratteristiche. Il prezzo unitario a mq che si individua sarà moltiplicato per il n. di mq dell'unità da stimare.

8.2. Fonti di informazioni

Agenzie immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Quest'ultima è risultata in linea con i prezzi individuati in casi analoghi sul web. Pertanto ho provveduto ad utilizzare i valori unitari qui indicati.

Anno 2017- Semestre 1

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica

Codice di zona: D31

Tipologia	Stato di conservazione: normale Valore Mercato (€/mq)	Stato di conservazione: normale Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
Abitazione di tipo economico	Min	Max		Min	Max
normale	1400	1650	L/N	4,2	5
Immobile		Superficie commerciale	Valore medio€/mq		Valore
Appartamento		23.89	1.525,00		€ 36.432,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di tecniche, circa : 14.500€	€14.500,00
Riduzione del valore del 5%	€ 1.096,61

8.5. 1 Prezzo base d'asta del lotto libero

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 20.835,64
Arrotondamento	€ 21.000,00

8.5.2 Prezzo base d'asta del lotto occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, 20%	€16.800,00
--	-------------------