

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
UNICREDIT contro

N. Gen. Rep. 480-18

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE

Arch. 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
C.F. LCTLVC62A49F205F – P.IVA N. 07414000963
con studio in Milano – Via Melloni .n.23
Telefono e fax 0270124327- Cellulare: 3755333955
Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Giovanni Rosati



**Beni immobili siti in Milano (Mi)
via Daniele Ricciarelli 22
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

piena proprietà per la quota di 1/1 di: Appartamento sito in via Ricciarelli 22

Composto da due locali con cucina, un balcone a piano, un servizio – 3 piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 48 circa – scala B;

descrizione : Fg 337 mapp. 89 sub 70 piano 3° zona cens 2, Cat. A/4 Classe 2 Consist. 4 vani Rendita Euro 289,22.

coerenze - appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: ballatoio comune, alloggio di proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi, area comune, ballatoio comune.

- della cantina: cantina di proprietà di terzi, area comune, vano immondezzaio, corridoio comune.

+++++

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: adiacente all'area ex Fiera campionaria; in prevalenza di tipo residenziale con viabilità a livello urbano; traffico medio, il parcheggio delle auto è regolato con strisce gialle per residenti e blu a pagamento. L'immobile è nel quartiere Sansiro, realizzato da IACPPM nel ventennio tra gli anni trenta e cinquanta del novecento. Parte degli alloggi è stata venduta a privati, ma il complesso stabili di via Ricciarelli 22, resta in gestione Aler con una forte presenza di abitanti in fasce disagiate di reddito. Il nucleo del quartiere - piazza Selinunte – è dotato di attività commerciali e di un mercato coperto. A breve distanza vi sono il nuovo quartiere di City Life e lo stadio di San Siro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e terziarie.

Servizi offerti dalla zona: scuole materne, elementari, medie, luoghi di culto, farmacie , commercio al dettaglio e supermercati, nell'arco di 500 m.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze si trova il parco realizzato nel recente quartiere City Life,

Collegamenti pubblici (Km): Vi sono sia linee di trasporto pubblico superficiale sia la linea Metropolitana 1 con la stazione di Amendola a circa 200 m.

3. STATO DI POSSESSO

CORPO A. libero al momento della visita, da persone e parzialmente arredato. Dal certificato anagrafico (All.1) nell'immobile di cui è causa risulta residente l'esecutato.

Come indicato da ricerca effettuata presso Agenzia dell' Entrate, risultano assenti, a nome dell' esecutato, contratti di locazione registrati (All.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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: risulta alla) Tribunale di Milano (All.9)

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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

4.1.2 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale: da ricerche effettuate a cura della scrivente nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:



Iscrizione: IPOTECA volontaria contro il Sig.
a favore di BANCA PER LA CASA ISCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: contro il Sig. a favore di
Unicredit spa TRASCRIZIONE del 21/03/2018 – nn Repertorio
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. **Altre iscrizioni:** Iscrizione del 06/07/2001 - registro particolare registro generale
pubblico ufficiale repertorio del 08/02/2001 Ipoteca volontaria
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore della Banca Popolare di Bergamo –
(formalita di riferimento: iscrizione n. del 2001 iscrizione del 22/02/2001 -
registro particolare registro generale pubblico ufficiale repertorio
del 08/02/2001 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
documenti successivi correlati: iscrizione n. del 06/07/2001) riferito limitatamente a corpo
unico.

4.3. **Altre trascrizioni :** Nessuna - vedi Elenco delle formalità.

4.4. **Altre limitazioni d'uso:** a quanto risulta alla scrivente nessuna.

4.5. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.5.1 **Conformità edilizia:** Risulta che l'intestazione sia IACPPM - tipo di pratica – Licenza edilizia.
Il fabbricato risulta costruito al 1947, data di presentazione della scheda catastale (All.3 planimetria)
Agibilità: secondo ricerca effettuata è presente (All.9 - pg1 estratto Licenza di occupazione)

4.5.2 Conformità urbanistica:

Risulta quanto segue:

- Strumento urbanistico approvato: Piano di Governo del Territorio.

Norme tecniche d' attuazione: Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile
Interventi urbani unitari

- Convenzioni urbanistiche: al momento della perizia, risultano assenti indicazioni relative a
convenzioni da attuare relative all'immobile di cui è causa (vedesi atto di compravendita

– L'altezza massima prevista e inferiore o uguale a quella degli edifici preesistenti, il rapporto di
copertura e del 60%. Residua potenzialita' edificatoria assente.

Dichiarazione di conformità con PRG/PGT : si.

4.5.3 **Regolarità catastale:** la disposizione delle partiture interne indicate nella scheda catastale
risulta coerente la situazione dell'appartamento al momento della perizia; la cantina risulta assente
nella scheda (All.3). Sarà da aggiornare la scheda inserendo quest'ultima, tramite tecnico abilitato
con una spesa € 800 circa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito di richiesta all'amministrazione circa l'ammontare delle spese ordinarie dell' biennio
2017/2018 (All. 10) si è riscontrato che le spese relative al riscaldamento sono: anni 2017/2018 €
593,40; servizi: anno 2017 € 697,47 ; anno 2018 € 711,41 (All. 10 bis).

Risultano al momento della perizia le spese straordinarie insolute relative alla rimozione amianto, pari a
: anno 2017 € 644,66, anno 2018 € 1.931,20 (All. 10 ter). Millesimi di proprietà: mancano in atto i
millesimi di proprietà.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: mancano agli atti reperiti dalla scrivente, il regolamento di
condominio e/o indicazioni circa eventuali servitu'.

Accessibilità dell' immobile a soggetti diversamente abili: mancano specifiche indicazioni.

Attestazione di Prestazione energetica: mancano indicazioni.

Vincoli di prelazione dello Stato ex Dlgs 42/2004: mancano specifiche indicazioni.

Avvertenze ulteriori: mancano specifiche indicazioni.

Cause in corso: secondo le risultanze alla scrivente al momento della perizia nessuna

Atti ablativi: secondo le risultanze alla scrivente al momento della perizia nessuno.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI (vedi All. 4 bis / visura storica per immobile All.5 bis):

Situazione degli intestati al 25/05/2006 dal 08/02/2001



N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

) Piena Proprietà per 1/2 ciascuno. Compravendita
Notaio rep trascritto il 22/02/2001 n.

Situazione degli intestati al 08/02/2001 dal 26/02/1997

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

(1) Piena Proprietà per 1/1 compravendita Notaio ' data 26/02/1997 rep
trascritto 14/03/1997 n.

7. PRATICHE EDILIZIE: vedi punto 4.5 di sopra

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà di 1/1 di **Appartamento** sito in Via Ricciarelli, al civico, 22 .
Composto da due locali con cucina, un balcone a piano, un servizio – 3° piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 48 circa;
L'appartamento è identificato come Alloggio n.34; la cantina è descritta nel rogito ma manca nella scheda catastale. **Descrizione : Fg. n. 337; Mapp. n. 89, Sub.70**

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

piena proprietà per 1/1.

Descrizione: Fg 337 mapp. 89 sub 70 piano 3° zona cens 2, Cat. A/4 Classe 2 Consist. 4 vani Rendita Euro 289,22.

Coerenze - appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Confini da nord in senso orario (da atto di provenienza All 4):

- dell'appartamento: ballatoio comune, alloggio di proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi, area comune, ballatoio comune.
- della cantina: cantina di proprietà di terzi, area comune, vano immondezzaio, corridoio comune.

Trattasi di un gruppo di edifici - tipo in linea - di edilizia di tipo popolare, all'interno di un vasto isolato e giardino condominale; lo stabile, in cui è collocato l'appartamento di cui è causa è di quattro piani fuori terra senza ascensore e risulta costruito alla data del 19/02/1947.

Nel giardino condominale si trovano alberi di prima grandezza, sentieri per raggiungere gli ingressi dei singoli edifici e qualche elemento di arredo.

All'appartamento, posizionato sulla Scala B, si accede tramite pianerottolo comune di distribuzione; ha un'altezza interna un poco superiore a m 2.90.

Dalla stessa scala si scende al piano cantinato, dove si trova la cantina, con pavimento in cemento, porta in legno; l'altezza interna della cantina è di circa 2.55 m. Nella cantina vi sono alcune masserizie.

Le condizioni di manutenzione delle parti comuni dello stabile, appaiono mediocri.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	47.33	1	47.33	Est/ovest	medie
balcone	1.69	10.00%	0.17		
cantina	4.8	25.00%	1.2		
Totale			48.7		

Caratteristiche descrittive: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute ed indagate



<i>Travi (struttura):</i>	Tipologia/materiale: non conosciute ed indagate
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia/materiali: non conosciute ed indagate Condizione: non verificata
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: non conosciute, finitura con intonaco sia interni sia esterni, con tinteggiatura Condizioni: sufficienti
<i>Scale:</i>	doppia rampa con gradini tipo graniglia di cemento
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: a falda
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno/ legno e vetro Condizioni : buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno vetro singolo Condizioni: medie
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Protezioni esterne: tapparelle materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati/altro +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è medio In cucina vi è traccia di umidità sul muro verso l'esterno, in corrispondenza alla canna fumaria della caldaia.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica h. m 2.00
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale ceramica su tre lati ubicazione: in tutta la casa materiale : ceramica di vari tipi
	Cucina: ceramica Pavimentazione bagno: ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	assente Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: assente - inferriata a finestra.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina, acqua calda sanitaria e riscaldamento; certificazioni:non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: condominio Ricciarelli 22 . Condizioni: non ispezionata
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio - condominale condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: caldaia autonoma condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute
<i>Certificazione energetica:</i>	non presente



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per procedere alla stima del valore venale, ho effettuato la 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 così individuato, sarà moltiplicato per il numero 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 2018 - Semestre 1 - Provincia: Milano **Comune:** Milano

Fascia/zona: Periferica

Codice di zona: D24

Tipologia	Stato di conservazione: normale Valore Mercato (€/mq)	Stato di conservaz: normale Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
Abitazione civili	Min	Max		Min	Max
	1500	2000	L/N	5.6	6

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore utilizzato: media pari a €/ mq (1500+2000)/2	Valore intero in Euro
A	Appartamento	48.7	1750	€ 85.225,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico
nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell'acquirente:

€ 581 ,00

ID		Riduzioni in Euro
	Spese tecniche regolarizzazione catastale	800,00
	Decurtazione decurtazioni relative alle spese condominiali insolte nel biennio	2.575,86
Totale		€ 3.375,86
	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 condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 4.063,40
Totale		€ 8.020,26

Giudizio di comoda divisibilità: Negativo

8.5. Prezzo base d'asta del CORPO

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 77.204,73

Arrotondato

€ 77.000,00



8.6. Prezzo base d'asta del CORPO occupato

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova -
20% del prezzo.

€ 61.600,00

Milano 7 gennaio 2018

Il perito
Arch. Lodovica Locatelli

ALLEGATI

1. Certificato anagrafico (All. 1)
2. Rilievo fotografico (All.2)
3. Planimetria catastale (All. 3)
4. Atto di provenienza / certificato notarile (All.4 e 4 bis)
5. Visura storica (All 5)
6. Agenzia entrate locazioni (All 6)
7. Ispezione Ipotecaria, elenco formalità (All.7, 7bis)
8. Risposta sez. Famiglia Tribunale di Milano (All.8)
9. Documentazione relativa ad atti del Comune di Milano (All.9)
10. Nota Amministratore con spese condominiali (All. 10, 10 bis)
11. Nota di invio di copia dell'elaborato peritale (All.11)

