

**TRIBUNALE DI MILANO**  
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **3379/2014**

**Giudice: Dott.ssa Marianna Galotto**

Bene in [REDACTED]  
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 Semini n. 24  
Telefono e fax 02.48842781-02.48843146 - Cellulare: 335.1345717  
e-mail [mbonanzinga@virgilio.it](mailto:mbonanzinga@virgilio.it)

Giudice: Dott.ssa Marianna Galotto  
Perito: Geom. Michele Bonanzinga



**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 o 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 parziali: Si
  - 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: Si



**INDICE SINTETICO**

**1. Dati Catastali**

Bene: [REDACTED]  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Categoria: A/4  
Dati Catastali: Fg. 3 Mapp. 172, Sub. 712  
Categoria: C/6  
Dati Catastali: Fg. 3 Mapp. 172, Sub. 713

**2. Stato di possesso**

Bene: [REDACTED]  
Lotto: 001  
Corpo: A  
possesso: occupato dai debitori

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: [REDACTED]  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: solo al piano terra

**4. Creditori Iscritti**

Bene: [REDACTED]  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Creditori Iscritti: [REDACTED]

**5. Comproprietari**

Bene: [REDACTED]  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Comproprietari: nessuna





6 Continuità delle trascrizioni

Bene:

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si -

Prezzo:

Bene:

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 52.000,00

Prezzo da occupato: € 40.000,00



**Beni immobili siti in**

**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento posto al piano terreno e primo oltre a sottotetto accessibile, sito in [redacted] composto da Cucina-soggiorno al piano terra, camera con cabina armadio e wc al piano primo, sottotetto collegato non abitabile ed accessibile con scala a chiocciola non autorizzata in quanto il progetto prevedeva una scala retrattile da botola. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. 55,00 circa. Completa la consistenza un box al piano terreno con una superficie catastale di mq 18 attualmente trasformato in soggiorno e collegato abusivamente con la zona cucina.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted]

Descrizione:

Appartamento

Fg. 3 Mapp. 172 Sub. 712 cat. A/4; classe 4, consistenza 3,5 vani, piano T-1 -superficie catastale mq 55; rendita € 180,76.

Box

Fg. 3 Mapp. 172 Sub. 713 cat. C/6; classe 3, sup. catastale mq 18, piano 1-2 rendita € 27,89.

Coerenze appartamento e box, da nord in senso orario in corpo unico;

[redacted]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE:**

**Descrizione complessiva:**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di una porzione di palazzina con corte tipo vecchia Milano parzialmente trasformata da deposito ad abitazione di due piani fuori terra oltre al piano sottotetto. Il fabbricato che ingloba anche il cespite in oggetto ha una proiezione in pianta a forma di quadrilatero con corte interna pavimentata con ghiaietto e da dove trovano accesso tutte le porzioni che lo compongono. L'accesso principale avviene da corte interna comune, raggiungibile attraverso porticato posto a fregio della [redacted]

Il cespite in oggetto è posto al piano terreno e primo con sottotetto collegato al piano secondo. Le condizioni manutentive generali del fabbricato relativamente alla porzione in epigrafe sono mediocri, presentandosi con facciate intonacate e finteggiate con



qualche ripresa di intonaco senza ritinteggiatura. Il tetto è a falda con copertura in tegole. La zona, semicentrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale. L'appartamento, si compone al piano terreno da cucina e soggiorno, quest'ultimo ricavato abusivamente dal box; al piano primo camera matrimoniale, spogliatoio trasformato abusivamente in cameretta e bagno, sottotetto collegato abusivamente con scala a vista, in quanto il collegamento doveva essere tramite scala retrattile con botola. Inoltre, il piano sottotetto è usato in difformità al titolo edilizio come camera. Lo stato di conservazione risulta sufficiente, con pavimenti in monocottura 30x30 in tutti gli ambienti ed esclusione del bagno che sono in ceramica 20x25. Le pareti sono rasate e tinteggiate, il riscaldamento è autonomo con caloriferi in alluminio a parete. Si precisa che il titolo abilitativo edilizio prevede l'uso per una unità, mentre attualmente è in uso a più unità.

**Caratteristiche zona:**

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

**Caratteristiche zone limitrofe:  
Servizi offerti dalla zona:**

residenziale -commerciale-

Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono); a circa 7,0 km dal centro commerciale "IL CENTRO" di Arese; a circa 7 km dall'Ospedale di RHO; La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (km):**

a circa 7,0 km dall'autostrada dei laghi A8 ingresso Lainate; a circa 2,0 km dalla SS 33 del Sempione; a circa 30 km dall'aeroporto Malpensa;

**3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta occupato dai debitori. Da un'ispezione effettuata presso l'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione in qualità di danti causa.

**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



Pignoramento:



4.2.2. Altre trascrizioni:  
Nessuna

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): taxa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad): taxa fissa € 35,00

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

Alla data del 22-01-19 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 urbanistico-edilizia:

Giudice: Dott.ssa Marianna Gallo  
Perito: Geom. Michele Bonarzinga



si dichiara la conformità urbanistica ma non quella edilizia. A seguito di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al titolo abilitativo:

Il titolo prevede, in conformità al regolamento locale di igiene tabelle 4.5, l'utilizzo da parte di un utente mentre attualmente è usato da più utenti;

#### Piano sottotetto

Eseguito collegamento con il piano primo con scala fissa a vista a differenza della scala retrattile con botola prevista dal titolo edilizio;  
formazione di tavolati al piano sottotetto per ricavare cameretta;  
uso del sottotetto a camera;  
formazione di lucernario;

#### Piano Terra

Trasformazione con cambio d'uso da box a soggiorno e fusione con il locale cucina  
Dotazione di impianto termico nel locale ex box

Si rende quindi necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria e nel contempo opere di ripristino come segue:

#### **PRATICA DI PARZIALE SANATORIA ED OPERE DA ESEGUIRSI (CILA)**

Formazione di lucernario (sanatoria) e posa in opera di botola di accesso al sottotetto (da eseguirsi)

Costo della sanatoria € 3.500 circa (di cui 1.000€ sanzione amministrativa+ eventuale rivalutazione UTE)

#### **OPERE DI RISPRISTINO**

Ripristino della destinazione d'uso a box mediante formazione di tavolato divisorio REI 120, rimozione impianto di riscaldamento nella zona box  
Rimozione scala di collegamento tra zona notte e sottotetto e posa in opera di botola con scala retrattile  
Costo dell'opera € 4.000 circa

#### **4.3.2. Conformità catastale:**

non si dichiara la conformità catastale per i motivi di cui sopra.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non risulta costituito condominio

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**



### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Da indagine urbanistico edilizia è risultato che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato in epoca ante 67. Successivamente è stato ristrutturato con permesso di costruire n. 170/2004 rilasciato il 17-06-2005 per opere di ristrutturazione di rustico con trasformazione d'uso in abitazione ed annesso box, e successiva variante DIA n. 202/2006 del 12-09-2006 riguardante: modifiche delle aperture in facciata e tavolati interni, ricavato spazio sottotetto accessibile solamente mediante botola al solo scopo manutentivo dello stesso, modifica porta d'ingresso box da basculante a serramento con ante a pacchetto. Ai fini dell'agibilità la stessa è stata assentita per silenzio assenso come da attestato del Comune di Nerviano del 01-06-2007. Lo stato dei luoghi è difforme dai titoli edilizi autorizzativi come descritto al capitolo 4.3.1.

## Descrizione dei beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento posto al piano terreno e primo oltre a sottotetto accessibile, sito in [REDACTED] composto da Cucina-soggiorno al piano terra, camera con cabina armadio e wc al piano primo, sottotetto collegato non abitabile ed accessibile con scala a chiocciola non autorizzata in quanto il progetto prevedeva una scala retrattile da botola. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. 55,00 circa. Completa la consistenza un box al piano terreno con una superficie catastale di mq 18



attualmente trasformato in soggiorno e collegato abusivamente con la zona cucina.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Appartamento

Fg. 3 Mapp. 172 Sub. 712 cat. A/4; classe 4, consistenza 3,5 vani, piano T-1 -superficie catastale mq 55; rendita € 180,76.

Box

Fg. 3 Mapp. 172 Sub. 713 cat. C/6; classe 3, sup. catastale mq 18, piano 1-2 rendita € 27,89.

Coerenze appartamento e box, da nord in senso orario in corpo unico; prospetto su via fiume, androne d'ingresso comune, prospetto su cortile comune, proprietà di terzi;

L'edificio è stato costruito in epoca ante 67 e ristrutturato nel 2005

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano</b>					
Appartamento				E/O	discrete
PT	17,00	1	17,00		
P1	32,80	1	32,80		
Sott.	11,10	0,3	3,30		
Totale parz.	60,90		53,90		
			c.t. 54,00		
Box	18,00	0,5	9,00		
<b>Totale</b>			<b>63,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: laterocemento  
Condizione: sufficiente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: mattoni pieni  
Condizioni: sufficiente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafondi (componente edilizia)</i>	materiale: gesso lo stato dei plafondi è sufficiente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizi forati Lo stato delle pareti è sufficiente, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimenti (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni materiale: ceramica smaltata 20x20 Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Pavimenti (componente edilizia)</i>	Ubicazione: tutti gli ambienti materiale: moquette 30x30 Ubicazione: bagno materiale: ceramica 20x25
<i>Antenna collettiva (componente edilizia)</i>	no Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia)</i>	tipologia: assente Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	presente certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, 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: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: la vello, apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute



Termico (impianto):	tipologia: autonomo Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore (impianto)	no Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	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 conoscano 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 1.000,00 a seguito delle seguenti risultanze di indagini:

### 9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare 1<sup>a</sup> semestre 2017 - Agenzia delle Entrate  
€/mq 1.100/1.350 (abitazioni tipo civile stato conservativo normale)  
Valore medio €/mq 1.225
  - Borsino Immobiliare-  
€/mq 1.000/1.200  
Valore medio €/mq 1.100
  - Camera di Commercio- F.I.M.A.A.-  
€/mq 1.050/1.300  
Valore medio €/mq 1.175

Comparables



**9.3 Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie convenzionale e	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento Box	63,00	€ 63.000,00	€ 63.000,00
			€ 63.000,00	€ 63.000,00

**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

- € 3.150,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:

-€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

-€ 3.500,00

Spese per lavori di ripristino opere abusive, circa

-€ 4.000,00

Oneri notariali 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 dell'appartamento l'esperto afferma che non è possibile 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

**52.350,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 40.000,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 52.000,00**

Milano, 16/01/2019

Il perito  
Geom. Michele Bonanzinga

**ALLEGATI:**

- a) Fotografie esterne ed interne del bene.
- b) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- c) Bando delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- d) Visure ipotecarie aggiornate;
- e) Planimetrie catastali
- f) Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- g) Copia atto di compravendita
- h) Ispezione Agenzia Entrate Locazioni
- i) Titoli edilizi

