

Esecuzione Forzata N. 2002-2017

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **2002-2017**

Giudice: Dott. Maria Gabriella Mennuni

**Bene in Milano- via Nervesa 28
LOTTO 1**

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Geom. Michele Bonanzinga

Isritto al Collegio dei Geometri Della Provincia di Milano al n. 7857

Isritto 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

Giudice: Dott. Maria Gabriella Mennuni

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 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: **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: Via Nervesa 28 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/3

Dati Catastali: Fg. 557 Mapp. 128, Sub. 7

2. Stato di possesso

Bene: Via Nervesa 28 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

ppossesso: occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nervesa 28 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Nervesa 28 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: Via Nervesa 28 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno



6 Continuità delle trascrizioni

Bene : Via Nervesa 28 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si –

Prezzo

Bene: Via Nervesa 28 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 210.000,00

Prezzo da occupato: € 157.000,00



Beni immobili siti in Milano
Via Nervesa 28
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento posto al piano secondo**, sito in Milano, via Nervesa civ. 28, composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due balconi. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **96,00** circa. Completa la consistenza una cantina al piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Proprietà per 1/1

Descrizione:

Appartamento

Fig. 557 Mapp. 128 sub 7 cat. A/3 classe 4 vani 6, piano 2-S1 -superficie catastale mq 96; rendita € 821,17.

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

via Nervesa, vano scala, proprietà di terzi, prospetto su parti comuni;

Coerenze cantina, da nord in senso orario;

proprietà comune, proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà comune;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione complessiva:

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un palazzina residenziale a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato edificata inizio anni 60. Il fabbricato che ingloba il cespite è posto in fregio della via Nervesa da dove trova accesso al civico 28.

Il cespite in oggetto è posto al piano secondo. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone, presentandosi con facciate intonacate e tinteggiate in color pastello, il tetto a falda con copertura in tegole, gli sbarchi scala con marmette di graniglia e gradini in marmo tipo perlato royal. La zona, semicentrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale.

L'appartamento, posto al piano secondo si compone di due camere da letto, cucina, soggiorno, due bagni e due balconi. Lo stato di conservazione risulta buono, con pavimenti in monocottura 30x30 in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni che sono con ceramica smaltata. Le pareti sono rasate e tinteggiate, il riscaldamento è autonomo con caloriferi a parete.

Caratteristiche zona:

semicentrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con



Esecuzione Forzata N. 2002-2017

destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

- 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 7,0 km dall'aeroporto di Linate; a circa 3,0 km dall'università Bocconi; a circa 4,0 km dal policlinico di Milano; La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** a circa 0,2 km dalla linea MM 3 fermata Brenta; a circa 5,0 km dal raccordo autostrada del sole;

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia. Come da ispezione all'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione 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 del 27/05/1996 Registro Particolare 3553 Registro Generale 18051 Pubblico ufficiale ZONA ITALO Repertorio 154335 del 09/05/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo
PROBABILMENTE CARTOLARE MA NON ANNOTATA DI CANCELLAZIONE

Ipoteca Giudiziale: iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano 1 il 20-03-2013 ai nn. 14478/2112 a **favore**
Proprietà per 1/1
Capitale € 4.616,47
Riferito limitatamente a corpo unico.

Pignoramenti:

Pignoramento: quota (1/1) contro **Proprietà**



Esecuzione Forzata N. 2002-2017

per 1/1 a favore di trascritto presso l'Agenzia
del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 07-06-2013 ai nn.
29091/21446
Riferito limitatamente a corpo unico

Pignoramento: quota (1/1) contro **Proprietà per**
1/1 a favore di trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 06-09-2017 ai nn.
63111/42783
Riferito limitatamente a corpo unico

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 24-06-2019 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:

si dichiara la conformità urbanistica ma non quella edilizia. A seguito di
sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:
diversa distribuzione degli spazi interni con spostamento della zona cucina e
formazione di un secondo bagno.
Si rende quindi necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria il cui
costo verrà detratto dalla valutazione.

4.3.2. Conformità catastale:

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come da comunicazione dell'amministratore di condominio risultano non
pagate somme per € 6.848,42 oltre spese legali

Spese ordinarie annue € 2.300 circa

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà per 1/1 con atto di compravendita
del 09-05-1996 a firma del Notaio n. 154334 di repertorio, trascritto
presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Milano 1 in data 27-05-1996 ai nn. 18050/13704 **i signori**
vendevano al sig.
la quota intera del diritto di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):



Anteriormente al ventennio l'immobile sopra descritto risultava di proprietà del sig. ;

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti al protocollo generale del Comune di Milano. Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato con Licenza per opere edilizie Atti 133940-30659-1957. In data 21-09-1966 n. 415 atti 70614-16956-1959 è stata rilasciata l'agibilità.

Descrizione dei beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento posto al piano secondo**, sito in Milano, via Nervesa civ. 28, composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due balconi. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **96,00** circa. Completa la consistenza una cantina al piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Proprietà per 1/1

Descrizione:

Appartamento

Fg. 557 Mapp. 128 sub 7 cat. A/3 classe 4 vani 6, piano 2-S1 -superficie catastale mq 96; rendita € 821,17.

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

via Nervesa, vano scala, proprietà di terzi, prospetto su parti comuni;

Coerenze cantina, da nord in senso orario;

proprietà comune, proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà comune;

L'edificio è stato costruito nel 1960

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano					
1 Appartamento	96,00	1	96,00	N/S/O	buone
cantina					
	96,00		96,00		
TOTALE			96,00 c.t.		

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.



Esecuzione Forzata N. 2002-2017

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.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: legno Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: in legno/ in pvc Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni: (componente edilizia)	materiale: gesso lo stato dei plafoni è sufficiente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: laterizi forati Lo stato delle pareti è sufficiente, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimenti: (componente edilizia)	ubicazione: bagni materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pavimenti: (componente edilizia)	Ubicazione: tutti gli ambienti materiale: monocottura Ubicazione: bagno materiale: ceramica
Antenna collettiva: (componente edilizia)	si Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto: (componente edilizia)	tipologia: assente Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	presente certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 2002-2017

<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 conosciuta
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore(impianto)	no 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 risolva 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 2.400,00**.

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2[^] semestre 2018 -Agenzia delle Entrate
€/mq 2.200/2.800 (abitazioni tipo civile stato conservativo normale)
 - Borsino Immobiliare–
€/mq 1.700/2300
 - Camera di Commercio- F.I.M.A.A.–
€/mq 2.100/2.700



Esecuzione Forzata N. 2002-2017

Comparables

Via Nervesa 9/d costruz. 2001	mq 98 € 449.000 piano nono €/mq 4.581
Via Nervesa 6	mq 95 € 160.000 piano ammezzato €/mq 1.684
Corso Lodi 73	mq 90 € 295.000 €/mq 3.278
Corso Lodi 73	mq 60 € 175.000 piano primo €/mq 2.917
Corso Lodi 121	mq 50 € 195.000 piano rialzato €/mq 3.900
Viale Bacchiglione 1	mq 120 € 470.000 piano secondo €/mq 3.900

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie convenzionale e	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento cantina	96	€ 230.400,00	€ 230.400,00
			€ 230.400,00	€ 230.400,00

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	- € 11.520,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 4.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 4.000,00
Spese per lavori al fine di rendere autonoma l'unità anche da un punto di vista impiantisco, circa	-€ 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 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	210.280,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" €	157.000,00

Giudice: Dott. Maria Gabriella Mennuni
Perito: Geom. Michele Bonanzinga



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 210.000,00

Milano, 26-06-2019

Il perito
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI:

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

