
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

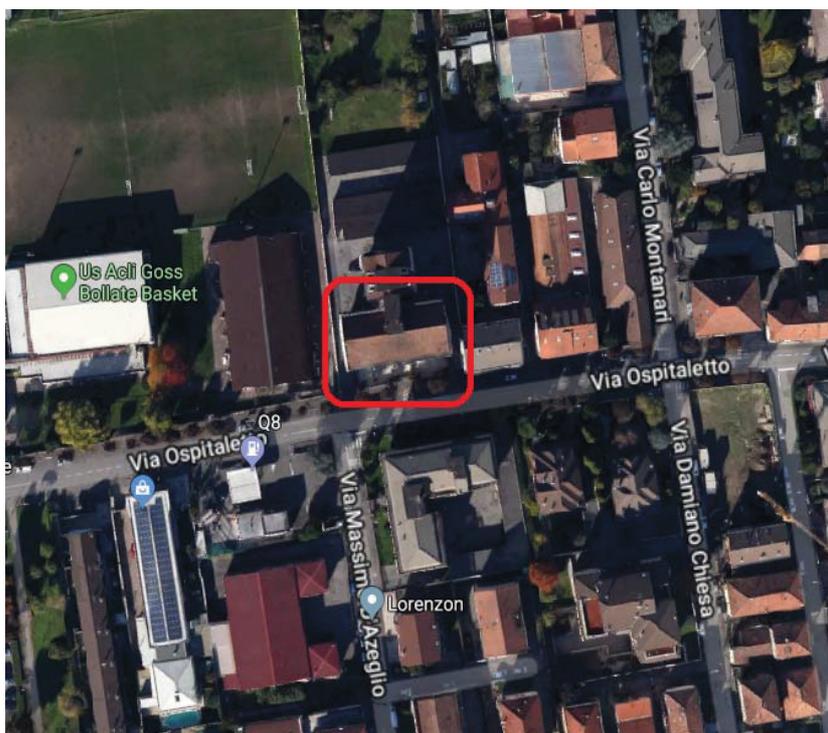
E

contro

N. Gen. Rep. **102/2017**

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode Giudiziario: Dott. Mario Franco

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale Civile al n. 8080
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale Penale al n. 869
C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154
con studio in Milano – Via Francesco Koristka .n. 11
Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220
e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

**Bene immobile sito in Milano (Mi)
Via Ospitaletto n. 19
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Via Ospitaletto, al civico, 19 in ragione di:
Proprietà per 1/1 di 74P15 G273J

Composto da due locali, servizio igienico, ripostiglio e disimpegno al piano terreno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **70,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

-- proprietà
per 1/1

descrizione:

Fg. n. 47 - Mapp. n. 227 Sub. 701 -, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,0; sup. catastale Tot. 69 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 69 mq. - posto al piano T; rendita € 216,91 - Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

- Appartamento – Nord - cortile comune; Est - proprietà di terzi; Sud – enti comuni;
Ovest – cortile comune;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Copia della visura, estratto mappa e scheda catastale si allegano alla presente sotto "A".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento ubicato in stabile realizzato a metà degli anni '60, in Via Ospitaletto. Trattasi di zona periferica est dell'abitato denominata "Cascina del Sole" prettamente residenziale caratterizzata, da scarsa presenza d'attività commerciali, con complessi condominiali di tipo civile ed economico popolare. L'appartamento si compone di due locali (con angolo cottura) con servizio igienico, ripostiglio e disimpegno al piano terreno.

Caratteristiche zona: periferica con buona disponibilità di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (assente), supermercati (assente), cinema (assente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (limitata) parco giochi (presente), carabinieri (presente) scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore, (presente), Ospedale (presente), spazi verdi (buona). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Tangenziale A1 (10 Km); Autostrade A8 (8 km) ; Aeroporto Malpensa (km 45); Aeroporto Linate (Km. 26) ; Stazione Ferrovie Nord-Milano (3 Km);

o

3. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal Sig. con il proprio nucleo familiare, che ha dichiarato al Custode Giudiziario di occuparlo a titolo gratuito. Dal certificato contestuale rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano (vedi sotto "B"), risulta che il debitore esecutato è residente ad altro indirizzo

Non risultano stipulati contratti di locazione a nome del debitore esecutato come risulta dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate che si allega alla presente sotto "B".

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.a - Convenzioni matrimoniali : **Nessuno**

4.1.2. b - 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:

Iscrizione ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro

S.p.A., a firma del Dott. C. Scordo Letterio (Notaio in Cerro Maggiore) in data 05.08.2014 al Rep n. 17003/14585, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, in data 07/08/2014 ai nn. 76903/13191.

Importo capitale: € 104.000,00

Importo ipoteca : € 208.000,00

Riferito al bene Fg 47 - Mapp. 227 - sub. 701

4.2.2. Iscrizioni estinte: ===

4.2.3. pignoramenti:

Pignoramento:

f o - Milano; Autorità

Pubblico Ufficiale - Tribunale Milano Repertorio 58789 del 28.12.2016; trascritto a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, in data 26.01.2017 ai nn. 9089/5701.

Credito maturato all'atto di pignoramento successive occorrenti tutte.

Riferito al bene Fg 47 - Mapp. 227 - sub. 701

4.2.4. pignoramenti cancellati: **Nessuno**

4.2.5. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.6. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Appartamento

L'appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella pratica edilizia (Permesso Costruire n° 36/07) di cui si riferisce nel successivo punto **7.1.**

Regolarizzazioni : **Nessuna**

- a) Costo professionista : ===== Euro
 - b) Oblazione : ===== Euro
 - c) Costo opere : ===== Euro
- Riferito limitatamente a corpo unico

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento

L'appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale prot. MI 0207550 del 05.03.2008.

Regolarizzazioni : **Nessuna**

- a) Costo professionista : ===== Euro
 - b) Oblazione : ===== Euro
- Riferito limitatamente a corpo unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€	1.719,26
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18 (#)	€	1.722,34
Spese ordinarie medie annue unità immobiliare:	€	1.700,00
Spese legali (decreto ingiuntivo, esecuzione immobiliare ecc.)	€	==
Spese straordinarie : - rifacimento facciate (rate da 19 a 37)	€	2.858,36
- valvole termostatiche (rate 1,2 e 3)	€	361,04

Cause in corso: Atto di Citazione ex Art. 1032 e ss.cc. - riconoscimento di una RG 54437/17 servitù contro la società S per la quale sono in corso Tribunale Milano trattative per la definizione con una proposta transattiva, da IV Sez. Giudice attuarsì entro la prossima udienza fissata per il 26.09.2018. A tale dott.ssa Cozzi scopo tutti i condomini dovranno sottoscrivere procura, recandosi presso il Notaio Mosello. Senza procura l'Amministratore del Condominio non potrà sottoscrivere la proposta transattiva e ciò comporterà la prosecuzione della causa già instaurata nei confronti del condominio, con possibile ripercussione sulla commerciabilità degli immobili costituenti il condominio di Via Ospitaletto n° 19. Alla data della presente il Notaio ha riferito al Custode Giudiziario, che il sig. non si è recato per la sottoscrizione della precetta procura

Atti ablativi : **nessuno**

(#) - importo relativo al preventivo di spesa in quanto la gestione si chiude a Giugno'18

Si allegano alla presente sotto "C" i prospetti trasmessi dall'Amministrazione Condominiale e l'Atto di citazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

4 ad oggi, in

compravendita a firma del Dott. Letterio Claudio Scordo (Notaio in Cerro Maggiore) in data 05.08.2014 n. 17002/14584 di repertorio, registrato a Milano 6^ il 06.06.2014 n. 23498 Serie 1T e trascritto a Milano 2^ in data 07.08.2014 ai nn. 53565/76902.

Riferito al bene Fg 47 - Mapp. 227 - sub. 701

Copia dell'atto di compravendita si allega alla presente sotto "B".

6.2 Precedenti proprietari (oltre il ventennio):

- a) con atto di compravendita a rogito del Dott. S. Morsello (notaio in Bollate) in data 27.02.1995 n. 19062/3209 rep., trascritto a Milano 2[^] in data 16.03.1995 ai nn. 23515/14729;
- b) , con atto di compravendita a rogito del Dott. E. Tommasi (notaio in Nova Milanese) in data 16.11.2004 n. 19797/11188 rep., registrato a Desio 2[^] il 30.11.2004 al n. 7491 Serie 1T e trascritto a Milano 2[^] in data 01.12.2004 ai nn. 173955/90948;

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'immobile in cui si trova l'unità immobiliare è stato realizzato con:

- Autorizzazione Esecuzione Lavori Edili del 05.06.1963 n° 423/62
- D.I.A. del 25.09.2006 - P.E. 317/06 - Prot. 39106 - *dichiarata inefficace dal Comune di Bollate in data 23.10.2006*
- Permesso di Costruire a Sanatoria del 21.06.2007 - Prot. 2778/07 - P.E. n° 036/07 di cui copia si allega alla presente sotto "D" (*ad eccezione della D.I.A.*).

7.2 **Abitabilità** (oggi agibilità) – rilasciata in data 04.01.1966 - Pratica n° 423/62 di cui copia si allega alla presente sotto "D".

7.3 **Condoni** : Concessione Edilizia in Sanatoria n° 45 - Prot. 4188 del 20.07.1996, per trasformazione dell'unità imm.re da magazzino a laboratorio artigianale, di cui copia si allega alla presente sotto "D".

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Appartamento sito in Via Ospitaletto, al civico, 19 in ragione di:
Proprietà per

Composto da due locali (con angolo cottura), servizio igienico, ripostiglio e disimpegno al piano terreno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **70,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

-

per 1/1

descrizione:

Fg. n. 47 - Mapp. n. 227 Sub. 701 -, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,0; sup. catastale Tot. 69 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 69 mq. – posto al piano T; rendita € 216,91 - Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

- Appartamento – Nord - cortile comune; Est - proprietà di terzi; Sud – enti comuni;
- Ovest – cortile comune;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'edificio è stato costruito a metà degli anni'60

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.75 m al piano terreno

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Giudice: i

Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Piano Terreno					
Appartamento	69,00	1	69,00	Nord/Ovest	Buone
Parti comuni			1.00		
Totale			70,00		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: in cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: muri esterni in laterizio con intonaco e tinteggiatura o in tesserine ceramiche Condizioni: stato conservativo - in corso di generale manutenzione all'atto del sopralluogo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e vetro termico. Condizioni: buone Protezioni esterne: persiane in metallo verniciato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco/gesso tinteggiato Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + pittura Condizioni :buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica ubicazione: restanti locali in ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in alluminio e vetro Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata digitale terrestre Condizione: non conosciuta 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 per cucina; condizioni: non verificate certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute 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 condizioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: riscaldamento centralizzato con impianto radiante a radiatori metallici in ogni ambiente Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: in c.a. e rivestimento in marmo condizioni: normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	n° 15027-000494 del 04/08/2014
Ascensore(impianto)	Tipologia : esistente Condizione: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: assente Condizioni: = Certificazioni: = Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto

riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi (le indagini parlano di una discreta ripresa) influenzata dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito una ulteriore fase di arresto in seguito della promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico che coinvolge l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione / ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico,acustico, di sicurezza.

Premesso quanto sopra, s'illustra qui di seguito le osservazioni applicate per il criterio di stima. La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "lorda commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione".

I prezzi espressi in Euro/mq. sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (calcolati al 100%), mentre nel caso in cui non confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari,terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 10% ed il 25% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è valutato con un aumento delle superfici commerciali pari al 3/5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni connesse con la vetustà, ubicazione è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile ai fini della sua valorizzazione, quali il piano su cui è ubicata l'unità in vendita, nonché le dotazioni tecniche ed impiantistiche.

Concorrono altresì all'individuazione del prezzo il livello di manutenzione, conservazione, la dotazione di pertinenze accessorie (cantine, solai ecc.) e di box o posto auto e dell'eventuale portineria.

Infine si dovrà tenere conto anche se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta graficamente dalla scheda catastale del 05.03.2008, e per tale ragione è da considerarsi puramente indicativa, anche se integrata da parziali rilievi in luogo.

Per la valutazione economica, riferita a trattative in condizione di libero mercato, si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici e attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicati nella medesima zona di riferimento, verificati con i prezzi riportati dalle quotazioni immobiliari OMI, nonché dai prezzi di mercato correnti presso agenzie immobiliari locali.

Si è altresì tenuto conto delle particolari condizioni di sofferenza generale del mercato immobiliare, delle condizioni di conservazione, manutenzione, nonché per la presenza dell'impianto d'ascensore, che contribuisce al valore e la commercializzazione del bene (appartamento).

Il risultato è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini,

essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.2. Fonti di informazioni

- o Agenzie immobiliari locali
- o Rilevazione prezzi di mercato 1° semestre 2017 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderato al mq.	Valore diritto e quota 100%
A	Appartamento	70,00	€ 1.500,00	€ 105.000,00
				€ 105.000,00

8.4. 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 per e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 5.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- € 6.661,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale circa:	Nessuno
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: L'unità immobiliare ad uso abitativo è indivisibile, in quanto dotata di unico accesso proprio, nonché per la sua limitata superficie e conformazione distributiva.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € **93.300,00**

8.6. Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del 30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile € **65.300,00**

Il perito
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti