

Esecuzione Forzata N. 1591/2013 riunita 1731/2013
Condominio via Inganni 34
Contro

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio via Inganni 34
Contro

N. Gen. Rep. 1591/2013 riunita 1731/2013

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Bene in Milano Via Inganni n. 34
LOTTO UNICO

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 Bernini n. 24
Telefono e fax 02.48842781-02.48843146 - Cellulare: 335.1345717
e-mail: m.bonanzinga@virgilio.it

Giudice: Dott.ssa 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 Inganni 34, Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/4

Dati Catastali: Fg. 465 Mapp. 67, Sub. 7

2. Stato di possesso

Bene: Via Inganni 34, Milano

Lotto: 001

Corpo: A

possesso: occupato con contratto di locazione

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Inganni 34, Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Inganni 34, Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Condominio via Inganni 34, Banca Carige spa

5. Comproprietari

Bene: Via Inganni 34, Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno



6 Continuità delle trascrizioni

Bene : Via Inganni 34, Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si –

Prezzo

Bene: Via Inganni 34, Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 101.000,00

Prezzo da occupato: € 75.000,00



Beni immobili siti in Milano
Via Angelo Inganni civ. 34
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento posto al piano terzo**, sito in Milano via Inganni civico 34, composto da soggiorno con cucinotto, camera e bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq.**56,00** circa. Completa la consistenza una cantina al piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Appartamento

Fg. 465 Mapp. 67 Sub. 7 cat. A/4; classe 4, consistenza 4 vani, piano 3-S1 -superficie catastale mq 56; rendita € 402,84.

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

vano scala, prospetto su cortile a due lati, via Inganni;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione complessiva:

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un complesso residenziale popolare composto da più fabbricati, inseriti in ampi spazi condominiali sistemati a camminamenti e spazi verdi con piantumazione ad alto fusto. Il cespite in oggetto è posto al piano terzo del fabbricato servito dalla scala A. L'accesso al complesso avviene dalla via Inganni ed esattamente dal civ. 34, dove attraverso un corsello pavimentato in battuto di cemento si raggiunge il vano scala senza ascensore, che serve le unità ai vari piani. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri. La zona, periferica, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale anche popolare, commerciale, direzionale.

L'appartamento, posto al piano terzo, si compone di soggiorno con cucinotto, camera e bagno. Lo stato di conservazione risulta buono, con pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti e ceramica nel bagno. Le pareti sono rasate e tinteggiate, il riscaldamento è centralizzato.

Caratteristiche zona:

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



Caratteristiche zone limitrofe: residenziale -commerciale-direzionale

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 5,0 km dall'Ospedale San Paolo; a circa 7,0 km dall'Università Cattolica; La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): a circa 0,8 km fermata MM1 Ingaanni; immediate vicinanze della fermata bus n.49 e 58; a circa 5,0 km dalla tangenziale ovest ingresso Trezzano sul Naviglio;

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente risulta occupato dal sig. E e dalla Signora a con contratto di affitto (allegato) registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 12 agosto 2013 serie 3, avente come dante causa il sig. Si precisa che il Sia. jai è deceduto ed è stato nominato il Curatore Avv.

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: iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 09-11-2002 ai nn. 70303/15488 a favore **BANCA CARIGE spa Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia contro** Proprietà per 1/1
Capitale € 118.785,00
Ipoteca € 237.570,00
Riferito limitatamente a corpo unico.

Ipoteca giudiziale: iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 14-02-2013 ai nn. 8522/1051 a favore **Condominio via Inaanni 34 contro**

Capitale : € 7004,07
Riferito limitatamente a corpo unico.



Pignoramenti:

Pignoramento: quota (1/1) contro proprietà per 1/1 a favore di **Condominio via Inganni 34** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 29-05-2013 ai nn. 27183/20068
Riferito limitatamente a corpo unico

Pignoramento: quota (1/1) contro proprietà per 1/1 a favore di **BANCA CARIGE spa** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 03-06-2013 ai nn. 27953/20645
Capitale € 160.000
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); tassa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad); tassa fissa € 35,00

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

Alla data del 19-10-2019 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 edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

si dichiara la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come da comunicazione dell'amministratore di condominio risultano non pagate somme per € 1.470 per spese straordinarie e € 16.747,02 per spese ordinarie per un totale di € 18.217,02

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà per 1/1 con atto di compravendita del 22-10-2002 a firma del Notaio Dott. SANTOPIETRO LUCIANO Repertorio 88714/9600, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 09-11-2002 ai nn. Registro Particolare 42257 Registro Generale 70302 la signora

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Anteriormente al ventennio l'immobile sopra descritto risultava di proprietà dei



signori con atto del 22-11-1991 rep. 9692/304
notaio dott. Marina Maina trascritto in data 26-11-1991 ai nn. 42348/28315 e
successiva rettifica del 06-06-2002 nn. 37510/23708;

Con atto di compravendita del 30-05-2002 rep. 213945 del Notaio Dott. Silocchi
maurizio regolarmente registrato, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio
Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano I in data 06-06-
2002 ai nn. 37511/23709, i signori la

con atto di compravendita del 22-10-2002 a firma del Notaio Dott. SANTOPIETRO
LUCIANO Repertorio 88714/9600, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio
Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano I in data 09-11-
2002 ai nn. Registro Particolare 42257 Registro Generale 70302

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.
Successivamente il comune ha rilasciato dichiarazione di atti irreperibili.
Da una ricerca storica effettuata presso l'archivio dell'Agenzia del
Territorio è emerso che il fabbricato è stato edificato in epoca ante 67.

Descrizione dei beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento posto al piano terzo**, sito
in Milano via Inganni civico 34, composto da soggiorno con cucinotto, camera e
bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **56,00** circa.
Completa la consistenza una cantina al piano interrato.

Identificato in Catastro come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Appartamento

Fg. 465 Mapp. 67 Sub. 7 cat. A/4; classe 4, consistenza 4 vani, piano 3-S1 -superficie
catastale mq 56; rendita € 402,84.

Coerenze appartamento, da nord in senso orario in corpo unico;
vano scala, prospetto su cortile a due lati, via Inganni;

L'edificio è stato costruito ante 67

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano					
3 Appartamento e cantina	56,00	1	56,00	NE/SO	buone
Totale	56,00		56,00		
TOTALE			56,00 c.t.		

Caratteristiche descrittive:



Esecuzione Forzata N. 1591/2013 riunita 1731/2013
Condominio via Inganni 34

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	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 alluminio Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni: (componente edilizia)</i>	materiale: gesso Lo stato dei plafoni 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 Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Pavimenti: (componente edilizia)</i>	Ubicazione: tutti gli ambienti materiale: monocottura Ubicazione: bagno materiale: ceramica
<i>Antenna collettiva: (componente edilizia)</i>	si 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: 220V, 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.



Telefonico (impianto):	tipologia: presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	classe G KWh/m2a 372,99
Ascensore(impianto)	no Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	no Condizioni: --- Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata dotata di certificazione numero di protocollo 15146-011139/11 a firma certificatore Lucia Silvana Napoli registrata il 02-04-2011 valida sino al 02-04-2021 classe G KWh/m2a 372,99.

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 compravendite 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 2.000,00**.

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare 1[^] semestre 2019 -Agenzia delle Entrate
€/mq 1.850/2.300 (abitazioni tipo civile stato conservativo normale)
 - Borsino Immobiliare--
€/mq 1.900/2.300
 - Camera di Commercio- F.I.M.A.A.--
€/mq 1.600/2.200

Immobiliare.it

Appartamento via Inganni 81 piano 6mq 86 € 239.000

Appartamento via Inganni/Zurigo 12 piano rialzato mq 100 € 270.000

Appartamento via Inganni 21 piano 1 mq 120 € 265.000

Appartamento via Inganni 25 piano 6 mq 86 € 239.000

Appartamento via Inganni 34 piano 8 mq 81 € 265.000

9.3 Valutazioni corpi



Esecuzione Forzata N. 1591/2013 riunita 1731/2013
 Condominio via Inganni 34

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento e cantina	56	€ 112.000,00	€ 112.000,00
			€ 112.000,00	€ 112.000,00

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	- € 5.600,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 0,00
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	101.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 75.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 101.000,00

Milano, 13/10/2019

Il perito
 Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI:

- Fotografie esterne ed interne del bene.
- Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- Visure ipotecarie aggiornate;
- Planimetria catastale
- Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- Copia atto di compravendita
- Ispezione Agenzia Entrate Locazioni
- Estratto conto spese condominiali

