

TRIBUNALE DI MILANO

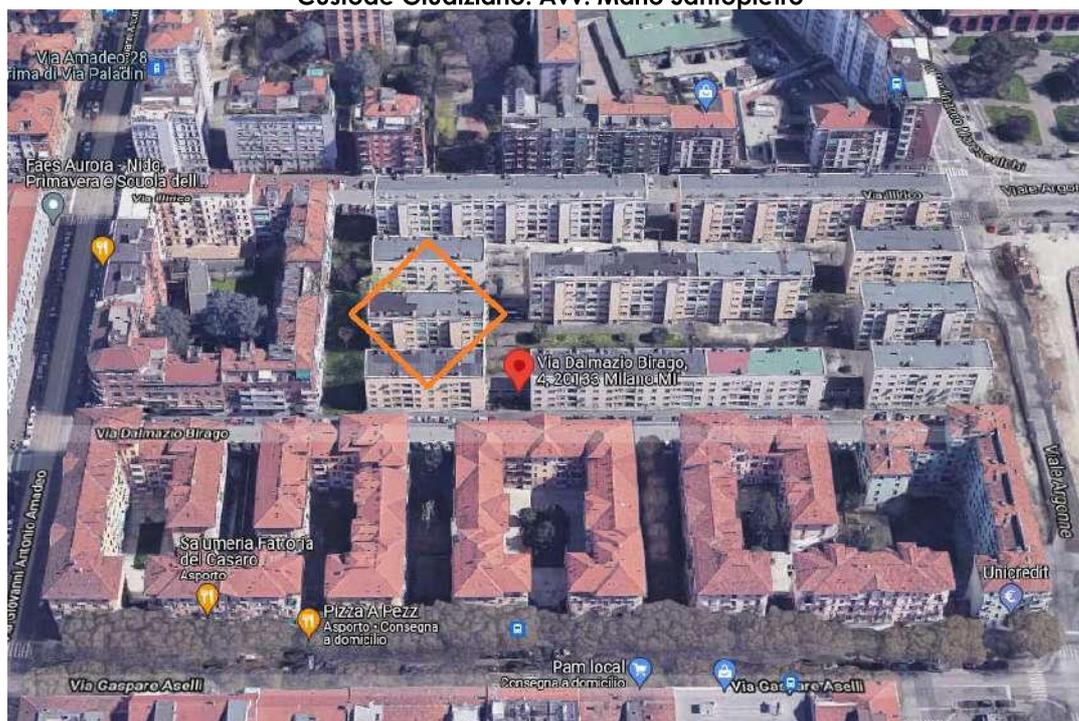
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio Via Birago Dalmazio n° 4 Milano
contro

N. Gen. Rep. 1225/2019

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Avv. Mario Santopietro



ELABORATO PERITALE - Milano - Via Dalmazio Birago n° 4

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080
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

Giudice: Dott. ssa Caterina Trentini
Custode: Avv. Mario Santopietro
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



**Bene immobile sito in Milano (Mi)
Via Dalmazio Birago n° 4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento e solaio sito in Via Dalmazio Birago, al civico 4, in ragione di:

Piena proprietà per 1/1 a [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni;

Composto da camera, soggiorno con angolo cottura, cabina armadio, servizio igienico, un balcone, al piano terzo, ed accessorio (solaio) al piano quarto (sottotetto).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **55,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Piena proprietà per 1/1 a [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 358 ; Mapp. n. 16, Sub. 11 - Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4,0; sup. catastale Tot. 53 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 53 mq. - posto al piano 3-4; rendita € 392,51. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Nord – proprietà di terzi ; Est - cortile comune; Sud - proprietà di terzi; Ovest – proprietà di terzi, vano scale comune, proprietà di terzi;

Coerenze della solaio, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – solaio proprietà di terzi; Est – area comune ; Sud - proprietà di terzi; Ovest - corridoio comune di accesso.

Salvo errori ed omissioni

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento e solaio ubicati in stabile realizzato anteriormente al 1°.09.1967. Trattasi di zona residenziale / commerciale /terziaria / direzionale, caratterizzata da complessi condominiali di grandi dimensioni.

L'Appartamento si compone di camera, soggiorno con angolo cottura, cabina armadio, servizio igienico, un balcone, al piano terzo, ed accessorio (solaio) al piano quarto (sottotetto).

Caratteristiche zona: semi-periferica con sufficiente disponibilità di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (presente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (limitata presenza), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media



superiore (presente), Ospedale (presente), spazi verdi (presente). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici : mezzi pubblici ATM : Bus 38 – 54 e 5; Tram 5 - Tangenziale Est (5 Km); Autostrada A4 (20 km); Autostrada A1 (10 km); Aeroporto Malpensa (km 80); Aeroporto Linate (Km. 6); Stazione Ferroviaria (3 Km).

3. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo il debitore esecutato ha dichiarato di essere l'unico occupante dell'unità immobiliare, anche se nello stato di famiglia e di residenza, è presente un'altra persona, così come risulta dai certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, che si allegano sotto "B".

Risulta stipulato un contratto di locazione, registrato presso l'Ufficio di Milano 4, il 19.09.2019 al n° 8143 Serie 3T, a nome del debitore esecutato come risulta dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate che si allega alla presente sotto "B". Il debitore esecutato ha dichiarato che Conduttore, indicato nel contratto, non risiede più nell'abitazione.

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: **Nessuno**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 4.1.5 Vincoli : **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Iscrizioni estinte: **Nessuna**

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro Matteucci Andrea Matteo, per l'intera proprietà 1/1, a favore del Condominio di Via Birago Dalmazio n° 4 Mi; atto giudiziario: Ufficiale Giudiziario n. 25505 del 03.08.2019; trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 20.09.2019 ai nn. 69428/46877.

Credito maturato all'atto di pignoramento € 2.318,50 oltre interessi e spese successive occorrenti tutte.

Riferito al bene Fg 358 - Mapp. 16 - sub. 11

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

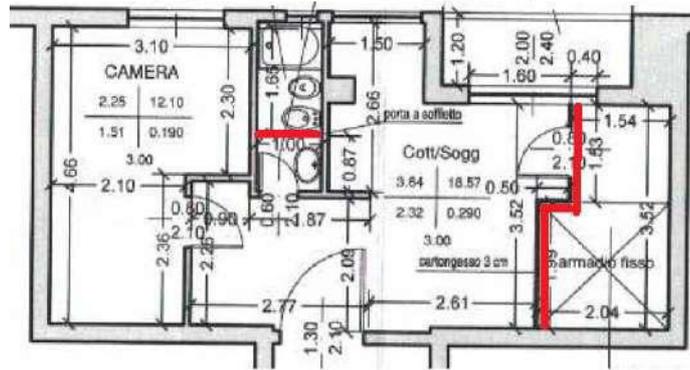
4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Appartamento

L'Appartamento non corrisponde a quanto rappresentato nella pratica



edilizia di cui si riferisce nel successivo punto 7.1.4), in quanto in luogo non è presente la porta a soffietto nel bagno e il tavolato che soggiorno e cabina armadio



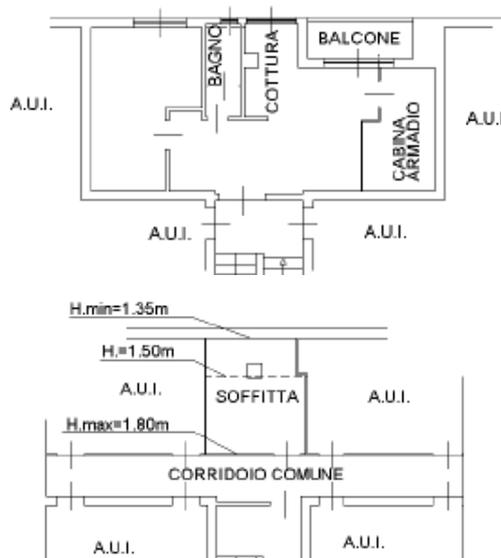
Regolarizzazioni : riposizionamento della porta, per ricreare disimpegno nel bagno così da riportare la situazione a norma di legge; realizzazione del tavolato per tra Cott./Sogg. e cabina armadio.
Riferito limitatamente a corpo unico

- a) Costo professionista : ===
- b) Oblazione : =====
- c) Costo lavori ripristino : € 2.500,00
Riferito limitatamente a corpo unico

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento e solaio

L'unità non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale prot. MI10358295 del 06.04.2011, per le ragioni esposte al punto 4.3.1 che precede.



Regolarizzazioni: Nessuna in caso di ripristino della situazione originaria.
Riferito limitatamente a corpo unico

- a) Costo professionista : =====
- b) Oblazione : =====
- c) Costo lavori ripristino : € =====



Riferito limitatamente a corpo unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2018/19	€	1.429,65
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2019/20	€	1.221,24
Spese ordinarie medie annue unità immobiliare:		€	1.350,00
Spese ordinarie insolute		€	==
Spese straordinarie : - già deliberate ed in corso d'opera - opere di manutenzione straordinaria per riqualificazione condominio,		Importo	non fornito
- già deliberate - riscaldamento per riqualificazione Centrale Termica più installazione valvole.		Importo	non fornito
Cause in corso	: nessuna	€	==
Atti ablativi	: nessuno	€	==
Millesimi :	- Spese Ordinarie: gestione/proprietà	Mill.mi	7.128
	- Spese Riscaldamento: gestione/proprietà	Mill.mi	39,46

Si allega alla presente sotto "B" il prospetto trasmesso dall'Amministrazione Condominiale unitamente al regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] dal 1°06.2011 ad oggi, in forza di compravendita, da [REDACTED] a firma del Dott.ssa M. Quatraro (Notaio in Milano) in data 1°06.2011 - Rep. n. 3835/1742, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano 3^ in data 08.06.2011 al n. 13879 Serie 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^ in data 10.06.2011 ai nn 36359/24501
Riferito al bene Fg 358 - Mapp. 16 - sub. 11

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

6.2 Precedenti proprietari (nel/oltre il ventennio):

- Fino al 1°06.2011, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risultava di proprietà di [REDACTED] è pervenuta per la piena proprietà da [REDACTED] perza di atto autentificato Rep. n. 52975 dell'12.01.1989, del Notaio M. Capasso (Milano), trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^ in data 31.01.1989 al n. 5366/3969.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Licenza Edilizia :

- Anteriore al 1°09.1967

7.2 Abitabilità (oggi agibilità) : Non reperita

7.3 **Condoni** : Permesso di Costruire a Sanatoria (ai sensi art. 88 R.E.) PG n. 702298/10 – Progr. N. 7236/10 del 18.03.2011

Copia della sola pratica edilizia di cui al punto 7.3 si allega alla presente sotto "C".



Descrizione Appartamento di cui al punto A

A. Appartamento e solaio sito in Via Dalmazio Birago, al civico 4, in ragione di:

Piena proprietà per 1/1 a [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni;

Composto da camera, soggiorno con angolo cottura, cabina armadio, servizio igienico, un balcone, al piano terzo, ed accessorio (solaio) al piano quarto (sottotetto).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **55,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Piena proprietà per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 358 ; Mapp. n. 16, Sub. 11 - Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4,0; sup. catastale Tot. 53 mq. - Tot. Escluse aree scoperte 53 mq. - posto al piano 3-4; rendita € 392,51. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Nord - proprietà di terzi ; Est - cortile comune; Sud - proprietà di terzi; Ovest - proprietà di terzi, vano scale comune, proprietà di terzi;

Coerenze della solaio, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord - solaio proprietà di terzi; Est - area comune ; Sud - proprietà di terzi; Ovest - corridoio comune di accesso.

Salvo errori ed omissioni

L'edificio è stato costruito anteriormente 1°.09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00 mt.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano					
Appartamento p. 3°	50,00	1	50,00	Est	Buone
Balcone	4,00	0,25	1,00	Est	Buone
Solaio	12,00	0,25	3,00	Est	Buone
Parti comuni			1,00		
Totale			55,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura):

materiale: in cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura):

materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura):

tipologia: in laterizio
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Muratura (struttura):	tipologia: portante, con intonaco tinteggiato Condizioni: Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde con guaina bituminosa Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante in legno tamburato o con specchiatura in vetro Condizioni : Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in alluminio con vetro camera Condizioni: Buone Protezioni esterne: avvolgibili pvc Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni(componente edilizia):	materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni : Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia)	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale: tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: cucina, soggiorno, ingresso e camera, materiale parquet laminato ubicazione : bagno ceramica ubicazione: Balconi grès
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portone in ferro e vetro Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono collegato alla portineria 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 Bagni completi di quattro apparecchi (vasca / doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Certificazioni: Cod. Id. APE 15146-002596-08; Registrato il 17.06.2008. Valido fino a 17.06.2018 Note : APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificato di Idoneità Statica	Attualmente non in possesso
Ascensore (impianto)	Presente: No Condizione: === Certificazioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: split in soggiorno e camera con unità esterna Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solaio (riferita a quella indicata nella scheda catastale)</i>	Pavimento in cemento, pareti in intonaco rustico, porta in metallo presso piagato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Prima di procedere alla valutazione dei beni 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 35% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la proprietà 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 06.04.2011 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, dell'assenza dell'impianto d'ascensore, nonché il contesto in cui è posto l'immobile che incide anch'esso sul valore e la commercializzazione del bene.

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 2021 - 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 p. 3°-4°	55,00	€ 3.500,00	€ 192.500,00
				€ 192.500,00

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:	- €	9.600,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	2.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale circa:	- €	==
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	- €	==
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare ad uso abitativo non è divisibile per le sue caratteristiche distributive e dotata di unico accesso.

Valore delle proprietà :

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) € 177.800,00

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 € 124.400,00

Il perito
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

