

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **836/2019**

Giudice: Dott.ssa CHIEFFO IDAMARIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Emilio Mancini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13580
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11151*

Giudice: Dott.ssa CHIEFFO IDAMARIA

Perito: Arch. Emilio Mancini

**Bene immobile sito in Milano
Via Monte Generoso 8/a
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per l'intera quota di un appartamento in Milano.

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione al piano secondo. L'appartamento è composto da cinque vani oltre accessori e cantina.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:

descrizione: Fg. n. 183; Mapp. n.242, sub. 702 (ex sub 8), Cat A/3; classe 6, vani 5,5, Piano 2, rendita € 1.036,79.

Coerenze della proprietà rilevate dall'atto di provenienza in senso orario:
appartamento

a sud-est cortile comune e parti comuni, a sud-ovest parti comuni e sub. 9, a nord-ovest sub 9 e Via monte Ceneri, a nord est proprietà di terzi.

Cantina

A sud-est corridoio comune, a sud-ovest sub.3, a nord-ovest Via Monte Ceneri, a nord-est sub. 12.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona semicentrale C16 CENISIO/FARINI traffico molto elevato con possibilità di parcheggio scarsa.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e terziaria - commerciale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), zona commerciale (CITYLIFE - PORTELLO - 2 CENTRI COMMERCIALI a pochi km) (ottimo), farmacie (ottimo) servizi (ottimo), negozi al dettaglio, (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), Ospedale Buzzi a 1km. (ottimo), spazi verdi parco ex area Portello Alfa Romeo (ottimo).

La zona è servita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Fermata MM Lotto a pochi minuti in autobus, vari autobus e mezzi di superficie.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento della visita l'appartamento era abitato da persona afferenti la sfera familiare dell'esecutato, che **riferisce non esserci alcun contratto registrato**. Esplicata la formalità di verifica presso l'agenzia delle entrate, alla data attuale sono in attesa di riscontro.

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:

Giudice: Dott.ssa CHIEFFO IDAMARIA

Perito: Arch. Emilio Mancini

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: **Nessuno**

4.2.1. pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 7/06/2019 - Registro Particolare 29101 Registro Generale 43112 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15741 del 09/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 31/10/2013 - Registro Particolare 39622 Registro Generale 53626 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13208 del 04/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

ISCRIZIONE del 03/12/2012 - Registro Particolare 8999 Registro Generale 60629 Pubblico [REDACTED] Repertorio 2018/6812 del 20/11/2012 **IPOTECA LEGALE** derivante dal RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ISCRIZIONE del 21/09/2009 - Registro Particolare 10565 Registro Generale 53383 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12345/68 del 16/09/2009 **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ISCRIZIONE del 28/06/2007 Registro Particolare 12183 Registro Generale 48369 Pubblico ufficiale [REDACTED] PA Repertorio 13173/68 del 19/06/2007 **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ANNOTAZIONE n. 199 del 08/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 01/02/2000 - Registro Particolare 1180 Registro Generale 4717 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 419932/8133 del 25/01/2000 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna;**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** La costruzione dell'edificio in cui è
Giudice: Dott.ssa CHIEFFO IDAMARIA

Perito: Arch. Emilio Mancini

inserito l'immobile è avvenuta in epoca antecedente al 1 settembre 1967. L'immobile risulta conforme alle disposizioni normative, in particolare è avvenuta una diversa distribuzione interna con pratica edilizia zonale n. 1520 del 7/09/1990 ai sensi dell'art. 26 l. 47/1985. La pratica ha riguardato l'abbattimento della parete tra soggiorno ed ingresso.

L'immobile è pertanto conforme alle norme urbanistiche edilizie.

4.3.1. Conformità catastale: A valle della pratica edilizia di cui al punto precedente andava rettificata la planimetria catastale che resta quella originaria del 1948. Trattasi di lieve difformità che non inficia la vendita e che può essere rettificata a carico dell'acquirente.

N.B. Si fa rilevare che a seguito di Variazione del 28/01/2016 prot. MI0038965 è stata eseguita d'ufficio una RETTIFICA DAI DI CLASSAMENTO che ha inciso sulla rendita catastale e variato il sub mediante istituzione del sub 702 (in luogo del sub 8 originario).

Pertanto i nuovi dati catastali (già riportati in ogni parte di perizia) sono i seguenti:

Fg. n. 183; Mapp. n.242, sub. 702, Cat A/3; classe 6, vani 5,5, Piano 2, rendita € 1.036,79.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da interrogazioni effettuate presso il CENED Lombardia non risultano depositati attestati di prestazione energetica per l'appartamento oggetto di perizia.

Dalla visione dell'atto di provenienza si apprende che è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali.

Per i debiti condominiali si ricorda che l'acquirente è tenuto a rispondere in solido ai sensi dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedenti".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 TRASCRIZIONE del 01/02/2000 – Registro Particolare 3206 Registro Generale 4716 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 419931/8132 del 25/01/2000 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà di questi ultimi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. L'immobile è stato costruito in epoca antecedente al 1 settembre 1967, si è acquisita pratica edilizia n. 1520 del 7/09/1990 per Opere Interne e valutando rispetto a quest'ultima la relativa conformità.

Descrizione DELL' APPARTAMENTO

Piena proprietà per l'intera quota di un appartamento in Milano.

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione al piano secondo. L'appartamento è composto da un ingresso aperto su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e ripostiglio, oltre cantina al S1.

Identificazione Catastrale: Foglio 1/1000, sub. 702 (ex sub 8), Cat. A/3, classe 6, vani 5,5, Piano 2, rendita € 1.036,79.

Intestazione:

descrizione: Fg. n. 183; Mapp. n. 242, sub. 702 (ex sub 8), Cat A/3; classe 6, vani 5,5, Piano 2, rendita € 1.036,79.

Coerenze della proprietà rilevate dall'atto di provenienza in senso orario:

appartamento
a sud-est cortile comune e parti comuni, a sud-ovest parti comuni e sub. 9, a nord-ovest sub 9 e Via Monte Ceneri, a nord est proprietà di terzi.
Cantina
A sud-est corridoio comune, a sud-ovest sub.3, a nord-ovest Via Monte Ceneri, a nord-est sub. 12.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: Conglomerato cementizio armato, tipologia (travi rovesce/platea e/o pali) non conosciuta.
Strutture verticali (struttura):	materiale: intelaiatura travi pilastri in conglomerato cementizio armato.
Travi (struttura):	materiale: conglomerato cementizio armato
Solai (struttura):	tipologia: solai in legno/putrelle miste a calcestruzzo. Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	tipologia: portante, tamponamenti in mattoni pieni a doppio uni con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Finitura delle facciate in stato di conservazione normale Intonaco e tinteggiatura.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falda ed in parte piana (copertura scala), con tegole marsigliesi o portoghesi e/o guaina
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: porte in legno Condizioni : normali
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in alluminio con vetrocamera.. Condizioni: gli infissi in legno in condizioni buone. Protezioni esterne: secondo infisso in alluminio condizione originaria.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco stabilitura e varie mani di pittura. Lo stato dei plafoni è normale.
Pareti (interne):	materiale: cartongesso e/o forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è in normali condizioni.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno, materiale: ceramica condizioni buone

<i>Pavimenti :</i>	
<i>(componente edilizia):</i>	Tutti gli ambienti: pavimento in legno ad eccezione della cucina e del bagno pavimento in ceramica.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina e acqua calda; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: non conosciuto
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante;
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condominiale con contatori di calore. condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute

Certificazione energetica:

La certificazione non è presente al catasto energetico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Nell'assegnare i seguenti valori immobiliari, oltre alla consistenza attuale degli immobili, si è tenuto conto, nella determinazione del valore, anche dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità.

Il prezzo è stato ottenuto da un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini proposti dagli operatori del mercato immobiliare.

I valori sono riferiti ai reali valori di compravendita opportunamente valutati, corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della presente stima.

8.2. Fonti di informazioni

Avendo preso visione:

- I dati relativi alle compravendite di beni simili rilasciati dall'Agenzia del Territorio per il II Semestre 2019 in Milano MI zona SEMICENTRALE – FARINI/CENISIO/SARPI - il prezzo di compravendita per Abitazioni di tipo Civile in stato "NORMALE" oscilla tra i 2.900 e 3900 €/mq.
- I dati relativi al Borsino Immobiliare relativi agli immobili più prossimi all'indirizzo dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento ossia la Zona MUSOCCO-VARESINA-CERTOSA- il prezzo di offerte sul mercato per abitazioni di tipo economico oscilla tra 1.656 e 2.270,00 €/mq.

Ciò è indicativo in quanto l'immobile ricade nella zona Semicentrale 16 dell'agenzia del Territorio che è ultimamente influenzata da una forte domanda di compravendita a causa della riqualificazione di CITYLIFE, ma è a ridosso della Sopraelevata di Monte Ceneri oltre la quale la zona OMI di riferimento diviene la periferica. A tal fine si ritiene prudente mediare fra i valori dell'agenzia del territorio e quelli del borsino immobiliare di Milano è fissare un prezzo di compravendita a mq pari a 2.500 euro, anche in ragione del pregio dell'appartamento.

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Rif. € / mq	Valore
A	Appartamento	94,00	€2.500,00	€ 235.000,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 11.750,00 circa

Dalle indagini effettuate sono necessarie le seguenti spese:

- | | |
|--|-----------------|
| a) Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico
nessuno dell'acquirente: | Nessuno |
| b) Spese di cancellazione delle trascrizioni ed
iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |
| c) Spese di regolarizzazione edilizia, oneri
sanatoria, oneri tecnici e lavori edilizi
(redazione nuova planimetria catastale) | € 750,00 |

Totale spese a carico acquirente:

€ 750,00.

(ad esclusione del principio dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ).

Giudizio di comoda divisibilità: In base alla conformazione del bene non è possibile produrre ulteriori divisioni.

8.5. Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 223.000,00

Il perito
Arch. Emilio Mancini

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- Fotografie interne ed esterne dei beni.
- Inquadramento territoriale fotografico.
- Planimetrie catastali.
- Estratto di mappa.
- Visure storiche catastali.
- Quotazioni immobiliari agenzia del Territorio
- Quotazioni Borsino Immobiliare