

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Condominio di Via Comasina n.57/68

(C.F. 95617950159)
c/o Amministratore
Gucciardi s.a.s. di Gucciardi & C.
Via Roma, 89 20091 Bresso (MI)

Intervento:

Supercondominio "Comparto Comasina 57"

Amm.Dott.ssa Bruno Alessandra
Via ingegnoli, 19 20131
Milano

contro:

Via Comasina n.57/68
20161 Milano

N. Gen. Rep. **1823 / 15**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Alessandro Baglioni
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. **10768**
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **11784**
C.F. **BGLLSN70T17F2050** – P.IVA N. **05780910963**

con studio in Segrate (MI) – Via San Rocco .n.5
Telefono e fax **02.2134301 – 02.2134900** - Cellulare: **338.9196526**
e-mail: alex.baio@lbero.it

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Perito: Geom.Alessandro Baglioni



**Bene immobile sito in Comune di Milano
Via Comasina n.57/68 scala S – Via Teano n.9
(Piano terzo e piano interrato)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di **1/1** di **appartamento** al piano terzo, sito in via Comasina al civico, 57/S; unità immobiliare composta di due locali oltre servizi e locale cantina al piano interrato.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sviluppa una **superficie commerciale** di mq **63,00** circa.

Bene identificato in Catasto del Comune di Milano come segue:

Intestazione:

Sigg.

regime di comunione legale dei beni.

(quota di comproprietà delle parti comuni da chiedere, per l'eventuale aggiornamento, all'attuale amministrazione dello stabile e del Comparto).

Foglio n. 14, mapp.n.49, sub.58, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano TERZO, rendita € 499,67 - Variazione dello 09.11.2015.

- ✚ **Confini dell'appartamento in corpo da nord in senso orario:**
vano scale, cortile comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà.
- ✚ **Confini della cantina:**
area libera comune, cantina n.211, corridoio comune, cantina n.200.
(NUMERO DEL LOCALE CANTINA NON RICONOSCIUTO DALL'ESECUTATO).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE:

Caratteristiche zona: **semi -centrale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziale.**

Servizi offerti dalla zona: **negozi al dettaglio (ottimo), locali di ristorazione (ottimo), parco giochi (sufficiente).**
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici A.T.M (Km): **nelle immediate vicinanze.**

3. STATO DI POSSESSO:

Arredato, occupato da alcuni parenti dei debitori.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate;**
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevata;**
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non rilevato presso i pubblici uffici;**
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuno; non risultano contratti d'affitto, in corso di validità, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.**
- 4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni a favore dell'esecutato:

Nota di trascrizione del 11/12/2007 ai n.ri 54329/93414 contro - atto notarile di vendita autenticato dal Notaio Rosanna Di Mauro con studio in Milano rep.n.16035/10969 del 10/12/2007.

Iscrizione del 11/12/2007 ai n.ri 21274/93414 - derivante da concessione di mutuo fondiario - Notaio Rosanna Di Mauro con studio in Milano - "UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. - ipoteca volontaria per la somma complessiva di € 247.000,00.

Nota di trascrizione del 02/10/2015 registrata ai n.ri 38063/54378 contro i Saa.

Nota relativa a pignoramento immobiliare, rep.30074 del 13/07/2015, promosso dal Condominio di **Via Comasina 57/68**, riferito al mancato pagamento di spese condominiali pari alla somma di € 1.959,14 oltre interessi di mora fino al saldo, comprese tutte le spese successive occorrente, per un totale di **€ 3.353,10 (somma al 15/05/2015)**.

Intervento del **"Supercondominio Comasina 57"** riferito al mancato pagamento di spese condominiali delle parti comuni pari alla somma di € 1.595,01 oltre agli interessi di mora dalla domanda fino al saldo effettivo, ai compensi professionali e a tutte le spese, nonché alle spese successive occorrente per un totale di **€ 2.656,48 (somma al 23/02/2017)**.

- 4.2.2. Altre trascrizioni: **nessuna successiva al pignoramento in oggetto;**
- 4.2.3. Altre limitazioni d'uso: **nessuna; non risultano contratti d'affitto, in corso di validità, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.**

4.B Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **immobile ante 1 settembre 1967;**
- 4.3.2. Conformità catastale: **NON CONFORME** riguardo allo stato attuale; modifiche interne relative all'eliminazione del volume d'ingresso e trasformazione del locale giorno in una nuova camera da letto.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - calcoli totali progressivi:

Spese ordinarie annue di gestione immobile debito anno 2015 - non fornite;
Spese ordinarie annue di gestione immobile debito anno 2016 - non fornite;
Spese ordinarie annue di gestione immobile debito anno 2017 - non fornite;
Spesa straordinaria manutenzione tetto: non fornite al C.T.U.
Cause in corso: non rilevate; Atti ablativi: non rilevati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

... piena proprietà fino al 10/12/2007, atto di provenienza allegato alla perizia tecnica.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Richieste dal C.T.U. presso i pubblici uffici – immobile realizzato ante 01/09/67.
7.2 Licenza d'occupazione non rilevata; immobile realizzato ante 01/09/67.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare oggetto di perizia rilevata all'interno del condominio residenziale

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: c.a. e mattoni pieni; si riferisce al condominio residenziale del civico n.57.
Strutture verticali: (struttura)	materiale: struttura in cemento armato e mattoni pieni; tamponature con mattoni forati doppio U.N.I; si riferisce al condominio residenziale del civico n.57.
Travi (struttura):	materiale: cemento armato, soletta mista con REI 60' – 90'; si riferisce al condominio residenziale del civico n.57.
Solai (struttura):	tipologia: balaustre in cemento armato; condizione: ottima, verificata a vista la pavimentazione al piano terra e piano 2° e 3°; si riferisce al condominio residenziale del civico n.57.
Muratura (struttura):	tipologia: portante e tamponamento, con intonaco e tinteggiatura per esterni; condizioni: ottimamente conservata nelle facciate; si riferisce al condominio residenziale del civico n.57.
Copertura: (struttura e rivestimento)	tipologia: in struttura di c.a. coibentata; si riferisce al condominio residenziale del civico n.57.
Infissi interni: (componente edilizia)	tipologia: in legno vetrati e non; condizioni: buone.



Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; condizioni: buone; certificazioni: non fornite dall'esecutato; un bagno con water, bidet, lavandino e piatto doccia.
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con la presenza di valvole termostatiche; condizioni: buone con contatore del gas alloggiato internamente; certificazioni: non in possesso dell'esecutato.
Scala interna:	tipologia: non presente.
Certificazione energetica:	non fornita al C.T.U.
Condizionamento:	tipologia: condizionatore a parete.

Descrizione riassuntiva dell'unità immobiliare

Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** al piano terzo con **locale cantina** al **piano interrato** siti in via Comasina n.57/S interno 199 fabbricato n.68.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento piano terzo con locale cantina:	64,25	1 + 25%	63,00	nord – ovest	discrete
Totale:			63,00		

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MILANO:

8.1 Criterio di stima:

Valutazione delle **caratteristiche intrinseche ed estrinseche** e **comparazione con lotti simili** rilevati nella zona.

8.2. Fonti d'informazioni:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio Tecnico del Comune di MILANO;
- Agenzie immobiliari e osservatori del mercato del Comune di Milano:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Milano e Provincia;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016.

Tot mq. 63 circa – quota intera di proprietà X 2000 €/mq **€ 126.000,00**



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima sul valore totale:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'attuale stato occupativo: - € 6.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia - urbanistica e/o catastale: - € 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: non rilevate

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: non rilevate

Giudizio di comoda divisibilità: negativo.

8.5. Prezzo base d'asta riferito alla quota intera:

Valore totale dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 118.200,00

Il C.T.U. conferma l'invio, tramite posta elettronica, della perizia tecnico - estimativa alle parti.

Il perito estimatore
Geom. Alessandro Baglioni
Iscritto all'Albo del Tribunale di
Milano al n. 11784

