



**AB STUDIO ARCHITETTURA**

VALERIA ARMANI ARCHITETTO IN MILANO

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**CONDOMINIO SAN MICHELE**

Contro



N. Gen. Rep. **394/2017**

**Giudice: Dott. sa Mennuni**  
**Custode Giudiziario: Avv. Matteo Biella**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Valeria G. ARMANI**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 3498*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9192*

*C.F. RMNVRG55E46F2050 – P.IVA N. 09761080150*

*con studio in Milano – Via m. Fiamminghino .n.9*

*Telefono 02 33490558 - Fax 02 30068487 - Cellulare: 339 4144390*

*e-mail: archiarmani@fiscali.it - pec: armani.3498@oamilano.it*



**Bene immobile sito in Vaprio d'Adda  
Via Concesa 3  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] nato a Vaprio d'Adda il 03.03.1983 -  
C.F.: [REDACTED]

**Appartamento** sito in Vaprio d'Adda - Via Concesa 3 - Piano 3 - 4 - scala c  
Composto da: un vano e servizi con annessa porzione di solaio.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 55**

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] nato a Vaprio d'Adda il 03.03.1983 -  
C.F.: [REDACTED]

**Descrizione appartamento e cantina:**

**Foglio n. 4; Mapp. n. 96; Sub. 21-** Categoria A/3; classe 3; consistenza vani n. 3; sup. cat. Tot. mq 55;  
rendita catastale Euro 162,68; posto al piano 3 - 4 - sc. C.

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 15.03.2011 - protocollo n. MI0261962 in atti dal 15.03.2011  
Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 63194.1/2011);
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;
- Costituzione del 31.10.1977 in atti dal 11.01.2000 (n. 49156.1/1977).

Coerenze dell'appartamento in blocco unico da nord in senso orario: altra unità, scala, enti comuni su due lati.

Coerenze del solaio in blocco unico da nord in senso orario: enti comuni, altre porzioni di solaio su due lati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche di zona:** prevalenza residenziale.  
traffico sostenuto con parcheggi inadeguati.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** scuole dall'infanzia alle scuole superiori (discreto) - centri commerciali e supermercati (discreto) - farmacie (discreto) - cinema-teatro(carente) - negozi al dettaglio (carente) - parco giochi (discreto) - carabinieri (buono) - Ospedali (discreto) - Municipio (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** bus a circa 1 Km.



**3. STATO DI POSSESSO:** non occupato, libero per la procedura.

#### **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.ti 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. Trascrizioni:**

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 in data 16.03.2017 - nn. 30387/19765, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 30.01.2017 - n. 4488 di rep. a favore di **CONDominio SAN MICHELE - CF: 91509860150** e a carico di [REDACTED]

###### **4.2.2. Altre trascrizioni:** nessuna

###### **4.2.3 Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 11.03.2009 nn. 27434/5210 a favore di **UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA**, con sede a Milano - C.F.: 05140920017. Contro [REDACTED] - Atto in data 03.03.2009 nn. 237445/18159 di rep. Notaio Riccardo Ivaldi di Milano, portante mutuo di importo pari ad Euro 84.480,00 per un totale di Euro 126.720,00

###### **4.2.3 Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

*E' presente nel fascicolo di causa il certificato notarile*

##### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:** l'unità immobiliare non è conforme alla normativa vigente in merito allo scarico fumi della caldaia autonoma.

*Risulta inoltre che nel corso dell'assemblea condominiale del 04/09/2007 i condomini comproprietari della canna fumaria per scarico fumi della caldaia di riscaldamento autonomo hanno **all'unanimità** deciso di sostituire la canna fumaria comune esistente con canne fumarie singole indipendenti, cui ogni proprietario avrebbe provveduto a propria cura e spese (doc. 5). L'Amministratore ha comunicato, successivamente al sopralluogo, (doc. 4) che la canna fumaria di proprietà comune ai condomini dalla stessa serviti (proprietari unità abitative sottostanti) non potrà più essere utilizzata, per la presenza al suo interno di altra canna fumaria singola realizzata da altro condomino, e bisognerà provvedere alla formazione di una nuova indipendente con il relativo comignolo in copertura.*

*Il costo indicativo dell'intervento è stimato in Euro 1.500,00 oltre al costo tecnico per la presentazione della pratica autorizzativa in Comune (SCIA) che attualmente è stimabile in circa Euro 1.500,00. Si dovrà inoltre probabilmente acquisire il parere paesistico essendo l'immobile inserito nell'area del Parco Nord del fiume Adda, tale costo non è attualmente valutabile. Inoltre, a mio avviso, l'intervento potrebbe essere assoggettato ad esplicita autorizzazione del Condominio in quanto va a modificare parti comuni e a creare delle servitù (la nuova tubazione dovrebbe probabilmente essere installata in facciata).*



*Si precisa che i costi espressi portati in detrazione sul valore dell'immobile rappresentano una stima e non un preventivo, quindi passibili di modifica sia in aumento che in ribasso. Inoltre gli importi sono al netto degli oneri di legge (IVA, Cassa professionale, ecc...)*

**4.3.2. Conformità catastale:** la scheda catastale è conforme allo stato attuale.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Ammontare medio delle spese ordinarie: Euro 500,00

Spese ordinarie e straordinarie scadute ed insolite alla data della perizia Euro 8.395,51 (escluse spese legali eventualmente da verificare).

Spese ordinarie e straordinarie consuntivo gestione 2016 : Euro 7.973,86

Spese ordinarie preventivo gestione 2017: Euro 421,65

Non è stata deliberata nessuna spesa straordinaria condominiale per l'anno 2017.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuale proprietario:**

Proprietà del signor ██████████ in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano in data 03.03.2009 nn. 237444/18158 di rep. e debitamente registrato e trascritto a Milano 2 l'11 marzo 2009 ai nn. 27433/16381 che acquistava dal signor Alziati Carlo, nato a Cormano il 18.09.1930.

### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- Al signor Alziati Carlo, nato a Cormano il 18.09.1930, la piena proprietà dell'intero bene era pervenuta in forza dell'atto di Assegnazione in data 16.12.1977 al n. 1239/343 di rep. Di autentica Notaio Antonio Cavallo di Caravaggio, registrato a Treviglio il 05.01.1978 n. 65 e trascritto a Milano 2 con nota in data 14.01.1978 nn. 2755/2416 da proprietà della Cooperativa Edilizia San Michele a responsabilità limitata con sede in Gorgonzola.

Osservazioni: nell'atto di assegnazione sopra citato a cui si fa riferimento, la parte assegnataria si dichiarava edotta della servitù passiva di veduta e transito pedonale e carrabile su di una striscia di terreno lunga mt. 28 e larga mt. 3,50 a favore della confinante proprietà ai mappali 45/b e 46, costituita con atto in data 15.12.1977 n. 1223 di rep. Notaio Antonio Cavallo, con la precisazione che su detta striscia di terreno, ha diritto esclusivo di passaggio il box denunciato con scheda n. 130254 del NCEU.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 L'immobile di cui l'unità in oggetto è parte, è stato edificato in base a Licenza Edilizia n. 109 del 26.05.1975.



## Descrizione appartamento Lotto 1 di cui al punto A

A. Proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] nato a Vaprio d'Adda il 03.03.1983 -  
C.F.: [REDACTED]

**Appartamento** sito in Vaprio d'Adda - Via Concesa 3 - Piano 3 - 4 - scala c  
Composto da: un vano e servizi con annessa porzione di solaio.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 55**

Identificato in Catasto come segue:

### **intestazione:**

Proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] nato a Vaprio d'Adda il 03.03.1983 - C.F.:  
BNUDNL83C03L667Q.

### **Descrizione appartamento e cantina:**

**Foglio n. 4; Mapp. n. 96; Sub. 21-** Categoria A/3; classe 3; consistenza vani n. 3; sup. cat. Tot. mq 55;  
rendita catastale Euro 162,68; posto al piano 3 - 4 - sc. C.

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 15.03.2011 - protocollo n. MI0261962 in atti dal 15.03.2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 63194.1/2011);
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;
- Costituzione del 31.10.1977 in atti dal 11.01.2000 (n. 49156.1/1977).

Coerenze dell'appartamento in blocco unico da nord in senso orario: altra unità, scala, enti comuni su due lati.

Coerenze del solaio in blocco unico da nord in senso orario: enti comuni, altre porzioni di solaio su due lati.

L'immobile è stato costruito dopo il 1° settembre 1967 (vedi paragrafo n. 7)

L'appartamento ha un'altezza interna di circa m 2,90.

### Verifica:

<u>Immobile</u>	<u>Piano</u>	<u>Destinazione/ Parametro correttivo</u>	<u>Superfici Equiparate</u>
Appartamento	3	Residenza mq 52,00 x 1,00	mq E. 52,00
Balconi	3	Pertinenza mq 5,60 x 0,30	Mq E. 1,68
Solaio	4	Pertinenza mq 6,00 x 0,30	Mq E. 1,80
TOTALE			mq E. 55,48



## Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	materiale: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	<i>materiale: mattoni forati a doppio uni</i> Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura)</i>	tipologia: non conosciute Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura)</i>	tipologia: non conosciute Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante con rivestimento ad intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda con rivestimento in tegole. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia legno Condizioni sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	tipologia: ante a battente in legno con vetro semplice Condizioni: parzialmente da rivedere Protezioni esterne: tapparelle in pvc Condizioni: parzialmente da rivedere Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura e varie mani di pittura Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Condizioni: sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagno, cucina - materiale ceramica Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti(componente edilizia)</i>	ubicazione: intera unità Materiale: piastrelle in ceramica Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno con serratura non blindata Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Antenna (componente edilizia):	Tipologia: centralizzata Condizione: non verificata Certificazione: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: caldaia autonoma e fuochi cucina condizioni: non verificato certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante. Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata rete di smaltimento Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: non verificato condizioni: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: tutti gli apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: impianto con caldaia autonomo e caloriferi in ghisa condizioni: non verificato (si veda la nota al p. 4.3) Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Scala (componente edilizia):	tipologia: muratura rivestimento: marmo Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Non Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore (impianto)	Presente Condizioni: sufficienti Certificazioni: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Condizionamento (componente edilizia):	Non presente



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincie
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio 2° semestre 2016

### 8.3. Valutazioni corpo

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	mq 55	€ 66.000,00	€ 66.000,00
<b>TOTALE</b>			€ 66.000,00	€ 66.000,00



## 8.4 Adeguamento correzione di stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **Euro 3.300,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale - Pratica Edilizia (SCIA) per autorizzazione nuova canna fumaria. **Euro 1.500,00**

Spese stimate per interventi di formazione nuova canna fumaria e comignolo in copertura **Euro 1.500,00**

**Euro 6.300, 00**

TOTALE

**Giudizio di comoda divisibilità:** non attuabile

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova - arrotondati per difetto. **Euro 59.000,00**

Milano 8 novembre 2017

il CTU  
arch. Valeria Armani

### Elenco Allegati:

- doc.1 - Catasto: Estratto di mappa - Schede planimetriche - Visure storiche
- doc. 2 - Rilievo fotografico
- doc. 3 - Atto di proprietà
- doc. 4 - Comunicazione Amministratore
- doc. 5 - Verbale assemblea condominiale
- doc. 6 - 6a - 6b Spese Condominiali

