

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS Spa
contro
Sig. OMISSIS



N. Gen. Rep. **2073/2017**

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: SIVAG S.p.a.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Emiliano Costantini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 14877

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12255

C.F. CSTMLN74C11F205M – P.IVA N. 06006930967

con studio in Piazzale Francesco Carrara.n.21

Telefono 02.43131172

e-mail: costantini@cplusm.it



Bene immobile sito in Rho (MI)
Via Torino n.26 – Fabbricato D – scala A – interno n.71
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Torino, al civico, 26, Fabbricato D, scala A, interno n.71.
Composto da due locali, cucina, ripostiglio e servizio igienico, al piano rialzato con annesso un vano cantina al piano seminterrato contraddistinta dal n.7.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **63,00** circa.

identificato in Catasto come segue:

intestazione:

OMISSIS proprietario per 1/1.

descrizione:

Fig. n. 30; Mapp. n. 193, Sub.3, Cat A/3; classe 5, consistenza vani 4,5; posto al piano rialzato; rendita € 511,29.

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento:

proprietà di terzi, cortile comune, vano scala, proprietà di terzi, cortile comune.

Coerenze del vano di cantina:

proprietà di terzi per tre lati, corridoio di accesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (buono).

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

Collegamenti pubblici (Km): adiacenti

3. STATO DI POSSESSO

Alla data di accesso all'immobile avvenuto il 22.03.2018 occupato dal sig. OMISSIS con la famiglia.

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: **Nulla di rilevato**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nulla di rilevato

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nulla di rilevato**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nulla di rilevato**



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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il Sig. OMISSIS a favore di **OMISSIS Spa** atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Milano) iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 04.08.2011 ai nn.229145/43655.

Importo capitale: € 120.000,00

Importo ipoteca: € 240.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 11.10.2017 ai nn.121354/77893, in forza di verbale di pignoramento n.32158 emesso dal Tribunale di Milano il 18.08.2017 a favore di **OMISSIS spa** contro il Sig. OMISSIS.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: è presente l'agibilità del sopralzo oggetto di concessione in sanatoria non degli altri piani. Vedi l'allegato.

4.3.1. Conformità catastale: nulla di rilevato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€ 2.331,13
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 2.430,51
Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia:	€ 3.919,72

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per la quota intera proprietario dal 13.07.2011 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano) in data 13.07.2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 04.08.2011 ai nn.94204/54957.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Vedi allegato

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **CONCESSIONE EDILIZIA N. 282/61 del 09.10.1961 (citata ma non presente nel fascicolo visionato)** per lavori di: costruzione di "QUARTIERE GIARDINO".

7.2 **DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE per sopralzo dei fabbricati B-D n.819 del 16.01.1962.**

7.3 **CONCESSIONE IN SANATORIA per fabbricati B-D-portineria-boxes n.558 del 28.03.1986.** Per lavori di: realizzazione di tre piani (piano 7°-8°-sottotetto).

È presente l'agibilità per la concessione di sanatoria, **non è stata rilevata per il resto del fabbricato.**



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Torino, al civico, 26, Fabbricato D, scala A, interno n.71.

Composto da due locali, cucina, ripostiglio e servizio igienico, al piano rialzato con annesso un vano cantina al piano seminterrato contraddistinta dal n.7.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **63,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

OMISSIS proprietario per 1/1.

descrizione:

Fg. n. 30; Mapp. n. 193, Sub.3, Cat A/3; classe 5, consistenza vani 4,5; posto al piano rialzato; rendita € 511,29.

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento:

proprietà di terzi, cortile comune, vano scala, proprietà di terzi, cortile comune.

Coerenze del vano di cantina:

proprietà di terzi per tre lati, corridoio di accesso.

L'edificio è stato costruito nel: **1961**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	63,00	1	63,00	Est-Ovest	Da ristrutturare
Cantina	1,07	0.50	0,53		
Totale	63,07		63,53		
			Arr.63,00		
Totale			63,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: non conosciuta, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: In buono stato nelle facciate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente in legno Condizioni: da sostituire Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro singolo Condizioni: da sostituire Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è pessimo è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale: ceramica + palladiana
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, presenza di alcuni cavi penzolanti Certificazioni: non conosciute 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: sottotraccia,
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completi di quattro apparecchi (vasca)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: caldaia centralizzata + boiler per l'acqua calda sanitaria
condizioni: non verificata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio è basato sul più probabile valore di mercato del bene al momento corrente della stima e quindi riferito all'attualità. Il metodo utilizzato è quello della stima diretta con la determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione di valori di beni della stessa tipologia. Il valore dell'immobile è valutato tenuto conto delle caratteristiche della zona, di quelle dell'edificio, nonché di quelle delle unità immobiliari in esame, dell'assetto edilizio, dello stato di conservazione, dei fattori ascendenti e discendenti di valutazione, nonché della consistenza dell'unità immobiliare.

Il prezzo unitario di mercato è stimato sulla base della media del valore indicato dalla Agenzia del Territorio attraverso l'OMI e di quello indicato da alcune Agenzie Immobiliari interpellate, presenti in zona.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 – fascia centrale B1 – si riferisce ad un prezzo medio di mercato per appartamenti di tipo economico in stato di conservazione NORMALE da € 1.200,00 a € 1.450,00.

Alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, si devono aggiungere delle riflessioni fatte sulla tipologia del bene oggetto della stima e sulle condizioni del mercato. L'immobile oggetto della presente stima è posto all'interno di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare più grande con vialetti e verde comune. L'appartamento è posto al piano rialzato ed ha un doppio affaccio con due balconi verso l'esterno, le condizioni interne visionate necessitano di una manutenzione straordinaria completa. È presente l'agibilità per la concessione di sanatoria, **non è stata rilevata per il resto del fabbricato.**



8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	63,00	€ 70'000,00	€ 70'000,00
			€ 70.000,00	€ 70.000,00

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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 66.500,00**

9. CONCLUSIONI ed ALLEGATI:

Il sottoscritto, a seguito di quanto esposto nella presente relazione, ritiene di aver risposto a tutti gli aspetti del quesito formulato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare in esame.

A completamento di quanto esposto si uniscono i seguenti allegati:

Allegato 1): certificato notarile

Allegato 2): scheda catastale + Estratto mappa + Visura Storica + certificato energetico

Allegato 3): Fascicolo Edilizio

Allegato 4): atto di provenienza del bene

Allegato 5): documentazione fotografica

Il perito
Arch. Emiliano Costantini

