

Esecuzione Forzata N. 411/14

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **411/2014**

Giudice: **Dott. Cesare De Sapia**
Custode Giudiziario: **SIVAG S.P.A.**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ALESSANDRA CILLI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 8809

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10230

C.F. CLLLSN67H48H5011 – P.IVA N. 06162060963

con studio in Milano – Largo Murani 4

Cellulare: 3939559026

e-mail: alessandra.cilli2@gmail.com

Giudice: Dott. CESARE DE SAPIA

Custode: SIVAG S.P.A.

Perito: Arch. Alessandra Cilli



Bene immobile sito in Corsico
Via Buozzi 3
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di **Unità Immobiliare** sita in Corsico in Via Buozzi 3
 Trattasi di appartamento al piano secondo composto da quattro locali più servizi con annessa cantina al piano terreno.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

proprietà) e

Descrizione:

Fg. n. 9, Mapp. n. 137, Sub. 701, Cat A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 97 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 mq., piano 2-T, rendita 486,76.

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2)

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

cortile e giardino comune, vano scala, appartamento di terzi, cortile e giardino comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

corridoio comune, cantina di terzi, cortile e giardino comune, cantina di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Corsico è situato a sud ovest di Milano lungo il Naviglio Grande. Fa parte della Regione Agraria n. 6 - Pianura di Milano e del Parco Agricolo Sud Milano.

A oggi Corsico è una città di medie dimensioni e di notevole importanza per l'industria e il commercio, collegata a Milano da una fitta rete viaria e ferroviaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

Comuni Confinanti: Buccinasco, Cesano Boscone, Milano, Trezzano sul Naviglio.

Servizi offerti dalla zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nelle vicinanze si trovano scuole di vario grado, chiesa, oratorio, strutture sportive, ufficio postale etc. (all. 4)

Collegamenti pubblici (Km):

La zona è dotata di ottimi collegamenti, nel giro di 500 mt si trovano:

- Bus 94, Bonola M1 – Lorenteggio;
- Bus 321, Assago – Buccinasco – Milano;
- Bus 325, Corsico p.za Europa – Romolo M2;
- Bus 327, Bisceglie M1 – Trezzano sul Naviglio – q.re Zingone;
- TrenordS9 Albairate – Milano – Seregno – Saronno.



Le modifiche interne all'appartamento sono state sanate tramite permesso di costruire in sanatoria concesso in data 14.08.2008.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria allegata al titolo edilizio (sanatoria).

Per quanto sopra si dichiara la regolarità edilizia del bene.

6.2. Conformità catastale:

La scheda catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.

Per quanto sopra, si dichiara la regolarità catastale del bene.

6.3. Conformità urbanistica (all. 7):

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio
Zona omogenea:	Tucr1 – Ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (Art 17 N.T.A.)
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Se si quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso	
Residua potenzialità edificatoria:	No
Se si quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si
Note:	

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

7.1. Attestato di prestazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica, codice identificativo 15093-00670/13 è stato registrato in data 16/12/2013 ed è valido fino al 16/12/2013; classe energetica "E" (al. 9).

7.2. Attuali proprietari:

- [REDACTED] (1/2 piena proprietà) e
- [REDACTED] (1/2 piena proprietà)

in forza di atto di compravendita, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma della Dott. Maienza Nicola (Notaio in Milano) in data 13/03/2008 rep n. 43511/4669, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 18/03/2008 ai nn. 36161/19603.



Descrizione appartamento di cui al punto A

Unità Immobiliare sita in Corsico in Via Buozi 3

Trattasi di appartamento al piano secondo della scala A composto da quattro locali più servizi con annessa cantina al piano terreno.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted] a (EE) [redacted] 1/2 piena proprietà) e

[redacted] 1/2 piena proprietà)

Descrizione:

Fg. n. 9, Mapp. n. 137, Sub. 701, Cat A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 97 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 mq., piano 2-T, rendita 486,76.

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2)

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

cortile e giardino comune, vano scala, appartamento di terzi, cortile e giardino comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

corridoio comune, cantina di terzi, cortile e giardino comune, cantina di terzi.

Il complesso immobiliare è stato costruito alla fine degli anni '50; lo stato di manutenzione generale e dell'appartamento al suo interno risultano buoni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	Materiale/Tipologia: continue con travi rovescie
Strutture verticali	Materiale/Tipologia: pilastri in c.a.
Travi	Materiale: cemento armato.
Solai	Materiale/Tipologia: in calcestruzzo gettato in opera e laterizio
Muratura	Tipologia: pareti in mattoni forati, completato da intonaco
Balconi	Tipologia: prob. cemento armato completati da parapetti in ferro e vetro
Copertura	Tipologia: a tetto a falde inclinate con copertura in tegole.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Tipologia: ante a battente in pvc e vetro doppio Condizioni: buone Protezioni esterne: persiane in legno Condizioni: mediocri
-----------------	--



<i>Scala interna</i>	Tipologia: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo Condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	Tipologia: portoncino in alluminio anodizzato e vetro Condizioni: sufficiente
<i>Porta di ingresso all'appartamento</i>	Tipologia: porta blindata in legno Condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: porte in legno tipo noce con maniglie in ottone. Condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	Materiale: stabiilitura e varie mani di pittura. Condizioni: buone
<i>Pareti</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: + intonaco + tinteggiatura. Condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: cucina, materiale: ceramica Ubicazione: bagni, materiale: ceramica Condizioni: buone
<i>Pavimenti</i>	Ubicazione: ovunque, materiale: ceramica. Condizioni: buone
<u>Impianti:</u>	
<i>Antenna collettiva</i>	Tipologia: centralizzata. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta.
<i>Gas</i>	Alimentazione: gas metano per cucina Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.
<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: funzionante. Certificazioni: dichiarazione di conformità 21.12.1994 Certificazioni: interne all'appartamento non conosciute.
<i>Fognatura</i>	Tipologia: condominiale. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata.
<i>Citofonico</i>	Tipologia: audio. condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.
<i>Idrico</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni : funzionante. Certificazioni: non conosciute. Bagno: con quattro apparecchi (lavandino, doccia, vaso e bidet)



Ascensore	Tipologia: presente. Condizioni: buone Certificazioni: dichiarazione di conformità impianto elettrico ascensore 01.04.2009
Condizionamento	Tipologia: non presente
Termico	Tipologia: condominiale con radiatori in ghisa. Condizioni: buone. Certificazioni: collaudo impianto termico 24.10.2012
Acqua calda sanitaria:	Tipologia: a mezzo di scaldabagno Condizioni: buone Certificazioni: non conosciute

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	93,45	1	93,45	NE,NO,SO	buone
Balconi	4,18	0,3	1,25	NE,SO	buone
Piano terreno					
Cantina	7,50	0,25	1,88	-	sufficiente
Totale			97,00 Arr.		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo per le unità abitative, per l'immobile oggetto della presente relazione il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato sia di **1.700,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazioni

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1 semestre 2016),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2016)
- Immobiliare.it, portale di annunci immobiliari.

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	97,00	€ 164.900,00	164.900,00



Esecuzione Forzata N. 411/14
SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.CONTRO KASTRATI BAJRAM e KASTRATI LUMTURIJE

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:	€ 24.735,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuno
Spese condominiali a carico dell'acquirente:	€ 5.132,14
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno


8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.) € 135.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero" (arr.) € 135.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato" (arr.) € 108.000,00

Il ctu

 Alessandra Cilli

