

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Condomino di Viale Certosa n.281 (MI)
c/o Amministratore Geom. Renato Morandi
Via Marcantonio dal Re n.12
20100 Milano

contro

Viale Certosa n.281
20115 Milano

N. Gen. Rep. 1635 / 15

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

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. BGLLSN70T17F205O – 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@libero.it

Beni immobili siti in Comune di Milano
Viale Certosa n.281 scala B
(Piano Terzo / S1)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- Proprietà per la quota di **1/1** di **appartamento** al piano terzo, con annesso **locale cantina** al **piano interrato**, sito in Viale Certosa n.281 scala B; **unità immobiliare composta di tre locali oltre servizi, balcone e cantina.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, *comprensiva di locale cantina al piano interrato (calcolata al 25%)*, sviluppa una **superficie commerciale** di mq **64,00** circa.



Bene identificato in Catasto del Comune di Milano come segue:

Intestazione:

proprietà per $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$

- **Descrizione dell'appartamento e del locale cantina pertinenziale:**
quota di comproprietà delle parti comuni da richiedere all'attuale amministrazione dello stabile – Studio Geom. Renato Morandi.

Foglio n.90, mapp. n.387, sub. n.34, cat. A/4, classe 6, consistenza vani 4,5; posto al piano terzo – S1 (unica cantina al piano interrato) rendita catastale € 627,50 - variazione dello 09/11/2015.

- **Confini in corpo da nord in senso orario:**
Viale Certosa, altra ditta, parti comuni, altra ditta.
- **Confini della cantina da nord in senso orario:**
parti comuni, altra ditta, parti comuni, altra ditta.

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 (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Arredato, occupato da un soggetto di nome Norma Arredondo tel. 320/0984019 privo di contratto d'affitto.

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;

Formalità pregiudizievoli:

4.2.1. Iscrizioni a carico degli esecutati:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1, con nota del 05/04/02 ai n.ri 23394/4560, a favore della "Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata" con sede in Verbania (C.F.00118720036) e a carico dei signori Stalin Thomas Salazar Cedeno e Mayra Pricila Carrion Martinez.



precedentemente citati, per un importo complessivo di € 387.750,00 a garanzia di un finanziamento di € 155.100,00 concesso anche alla Sig.ra [REDACTED]

4.2.3. Trascrizioni a carico degli esecutati:

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1, con nota del 06/08/15 ai n.ri 46047/32456, a **favore** del "Condominio di Viale Certosa n.281", con sede a Milano in viale Certosa n.281 (C.F.80199100159), e a **carico** dei Sigg. [REDACTED] sopra citati, per un importo pari a € 20.280,61 oltre alle spese occorrente di notifica, tassa di registro e tutte le successive spese e interessi maturandi.

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna successiva al pignoramento in oggetto;

4.2.5. 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; rilevata comunicazione opere interne del 30/06/86 – art. 48 L.47/85 e successive modificazioni (condono edilizio);

4.3.2. Conformità catastali: **CONFORME** riguardo allo stato attuale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile debito anno 2013/14	non fornite;
Spese ordinarie annue di gestione immobile debito anno 2014/15	non fornite;
Spese ordinarie annue di gestione immobile debito anno 2015/16	non fornite;

Spesa straordinaria manutenzione tetto: non comunicate al C.T.U.

Cause in corso: non rilevate; Atti ablativi: non rilevati.

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

6.1 Proprietari al ventennio e attuali proprietari:

A tutto lo 06/08/15 il bene pignorato risulta di proprietà dei signori esecutati

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] come riportato in questa cronistoria:

- I precedenti proprietari risultano i sigg. [REDACTED] [REDACTED] avendo acquistato l'immobile oggetto di pignoramento, allora censito con i sub. n.ri 20 – 21, variati in sub. 25 – 26 poi fusi nel sub. 34, in forza di atti redatti dal Notaio Nicola Russo di Milano, in data 20/12/54 ai n.ri di rep. 8034/2861, trascritto a Milano 1 con nota dello 03/01/55 n.85/81 e in data 13/05/53 ai n.ri 5725/2024 di rep. trascritto a Milano 1 con nota del 20/05/53 ai n.ri 14924/12731.



- con atto autentificato dal Notaio Paolo Mastrolilli di Cinisello Balsamo (MI) in data 22/03/02 ai n.ri di rep. 3460/1550, trascritto a Milano con nota del 05/04/02 n.ri 23393/15576, [REDACTED] vendevano, agli attuali esecutari, quanto oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Licenza di Costruzione – *rilevata comunicazione opere interne del 30/06/86 – art. 48 L.47/85 e successive modificazioni (condono edilizio);*

7.2 Licenza d'occupazione - **rilevata comunicazione opere interne del 30/06/86 – art. 48 L.47/85 e successive modificazioni (condono edilizio);**

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.281.
Strutture verticali: (struttura)	materiale: struttura in cemento armato e laterizio; tamponature con mattoni forati doppio U.N.I.; si riferisce al condominio residenziale del civico n.281.
Travi (struttura):	materiale: cemento armato, soletta mista ; si riferisce al condominio residenziale del civico n.281.
Solai (struttura):	tipologia: cemento armato e laterizio; condizione: buona, verificata a vista la pavimentazione al piano terra e piano 2°; si riferisce al condominio residenziale del civico n.281.
Muratura (struttura):	tipologia: portante e tamponamento con intonaco e tinteggiatura per esterni; condizioni: discretamente conservata nelle facciate; si riferisce al condominio residenziale del civico n.281.
Copertura: (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde inclinate in c.a. coibentata; si riferisce al condominio residenziale del civico n.281.
Infissi interni: (componente edilizia)	tipologia: ante a battente in legno ed esterni in alluminio e legno con doppi vetri alcuni inseriti in seguito; condizioni: buone.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; condizioni: buone; certificazioni: non fornite dall'esecutato; bagno padronale con water, bidet, lavandino e vasca lunga;
Termico (impianto):	tipologia: caldaia turbo autonoma a gas metano rilevata nel locale bagno atta al riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria; condizioni: attiva con contatore del gas alloggiato sotto il lavello dell'angolo cottura ; certificazioni: non in possesso dell'esecutato;
Scala interna:	tipologia: non presente.



Certificazione energetica: **prodotta dal Certificatore**; Condizionamento: **non presente**.

Descrizione riassuntiva dell'unità immobiliare

Proprietà per la quota di **1/1** di **appartamento + balcone** con *annesso* locale **cantina pertinenziale** al piano interrato sito in viale Certosa n. 281 scala B.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
App. con <i>balcone al 50%</i>	63,00	1	63,00	nord – ovest	Buone
Locale cantina:	3,00	25%	0,75	nord – ovest	Buone
Totale:	66,00		63,75		
			Art. 64,00		

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 e Provincia:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e Provincia;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017.

Tot mq. 64 circa – quota intera di proprietà X 2300 €/mq
Appartamenti vecchi oltre 40 anni

€ **147.200,00**

8.3 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 l'attuale stato occupativo:

- € **7.360,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

non rilevate

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

non rilevate

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

non rilevate



Giudizio di comoda divisibilità: negativo.

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

Valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 139.840,00

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

