[redacted]

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[redacted]

N. Gen. Rep. **435/2014**

Giudice Dott. ssa Francesca Romana Bisegna

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10419
C.F. BRSCST63R60F205O – P.IVA N. 11614980156

con studio in Milano –Viale Tibaldi.n.74
Telefono 0289422233 – Fax.028263433 Cellulare: 339/1630186
e-mail: studiocbresciani@libero.it
Pec: 9700.bresciani@oamilano.it

Bene immobile sito in Via Sorrento 1 Milano
Lotto 001

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 91755

[redacted]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Via Sorrento, al civico 1, nel comune di Milano. Composto di due camere, cucina, bagno con annessa cantina. L'unità immobiliare si sviluppa una superficie lorda di mq **57,77** circa.

[redacted]

descrizione:
Comune di Milano, Via Sorrento 1, piano T- S1. Foglio 368 - Particella 182, sub. 17, Categoria A4, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita catastale 371,85.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: altra proprietà, altra proprietà e vano scala, altra proprietà, via Scanini.
Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario: corridoio comune, cortile condominiale, via Sorrento, altra proprietà.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica con traffico intenso e con difficoltà di parcheggio.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / industriale.
Servizi offerti dalla zona: Via Sorrento si trova nel quartiere Baggio di Milano, posto nella periferia occidentale della città, appartenente alla Zona 7. Mezzi pubblici. Il quartiere è percorso dalla linea Atm 67, storico autobus del quartiere, che collega il centro città alla zona di via Scanini, all'estremità nord del quartiere, attraversandolo interamente nei suoi punti principali. La fermata della metropolitana più vicina è Bisceglie, capolinea della linea 1, raggiungibile con le linee 58, 63, e 78 degli autobus ATM. Nella zona sono presenti numerosi istituti scolastici di ogni ordine e grado. Se ne riportano alcuni a titolo di esempio. Einaudi Luigi istituto comprensivo, via val D'Intelvi 11; Scuola Comunale, via Val D'Intelvi 11; Valle Antona - Scuola Comunale, via Valle Antona 12; Asilo Nido Valle Antrona, via Valle Antrona 12; Istituto Tecnico Industriale Statale Galileo Galilei, via Degli Ulivi 6; Da Baggio Anselmo - Scuola Comunale, via Da Baggio 64; Primo Levi Istituto Comprensivo, via Pistoia 30. Nella zona sono presenti numerosi servizi commerciali, per esempio: Carrefour Market, Via Rismondo Francesco, 8; Carrefour Express, Via Gianella, 21; Carrefour Market, Via delle Forze Armate, 312; DIPERDI, Via Giuseppe Gianella 21;Supermercato Simply Market, Via Antona Traversi Camillo, 18.

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 91765

[redacted]

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

Collegamenti pubblici (Km): 0,100

3. STATO DI POSSESSO

[redacted]

17 gennaio 2016, alla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, nessun contratto di locazione e/o comodato, con i dati catastali dell'appartamento di cui al punto [redacted]

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. 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. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria:

Ipoteca iscritta in data 15 Ottobre 1999 ai nn . 51959/14803 in base ad atto Notaio SILOCCHI MAURIZIO di Milano in data 28 settembre 1999, n. di repertorio 192435. Ipoteca volontaria, concessione a [redacted] quota 1/1. **CANCELLAZIONE TOTALE IPOTECA IN DATA18/9/2007. Registro particolare 13068, generale 71805.**

Riferito limitatamente a corpo unico.

Iscrizione volontaria:

Ipoteca iscritta in data 4/7/2007 ai nn.ri 50534/12845, presentazione 507, in base ad atto Notaio IVALDI RICCARDO di Milano in data 27/6/2007, n. di repertorio 233290/14203. Ipoteca volontaria, concessione a [redacted]

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 917f5a

[redacted]

½. Capitale euro 180.000. Tasso interesse 5,8%. Totale euro 270.000. Durata 30 anni.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento:

Pignoramento trascritto in data 19/6/2014 ai nn. 30789/22728, presentazione n. 41. Atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 31 gennaio 2014 n . 1198 di repertorio. A favore del Condominio di Milano, Via Sorrento 1, c.f. 95636200156, relativamente all'unità di cui al punto A, per diritto di proprietà per quota 1/1.

[redacted]

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: Conforme.

L'appartamento in oggetto si colloca al piano terra dell'edificio con ingresso da via Sorrento ma si prospetta su Via Scanini; si compone di un ingresso/disimpegno, un locale ad uso cucina, due camere ed un bagno.
La planimetria indicata nella scheda catastale del 1992 non corrisponde ai disegni relativi al Nulla Osta iniziale del 18.03.1939 ed alla Licenza di Occupazione n. 78 del 5.06.1943.
Infatti successivamente in data 20.12.1986 veniva presentata Domanda di Condono P.G. 428510.
Dalla Visura Storica dell'immobile (ALL. 1.a), si rileva che in data 02.02.1987 n. 3422.1/1987 in atti dal 14.09.1999 Istanza n. 5369/99 è stato eseguito un frazionamento e fusione, variazione catastale che veniva eseguita a seguito del Condono Edilizio del 1986
Nel 1992 vengono citate delle modifiche interne e protocollata la nuova Scheda Catastale, con planimetria che corrisponde a tutt'oggi.
In data 26.05.2003 veniva rilasciata Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. 12975 e Abitabilità/Agibilità ritirate in data 01.07.2015.
Lo stato rilevato corrisponde allo stato dichiarato nella scheda catastale presentata nel 1992 che fa riferimento al Condono edilizio del 1986 ed alla Autorizzazione Edilizia in sanatoria rilasciata nel 2003 ad **eccezione del ripostiglio a soppalco realizzato nel corridoio d'ingresso.**
L'appartamento si compone di un ingresso/disimpegno ribassato con soletta portante, un locale ad uso cucina, due camere ed un bagno.
Le dimensioni dei locali ed i rapporti aero illuminanti risultano conformi ai Regolamenti vigenti

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 217f5a

[redacted]

E' stato inoltre ricavato nel corridoio che disimpegna tutti i locali un abbassamento del soffitto del corridoio e il vano ricavato è utilizzato come ripostiglio, con accesso dalla cucina. Tale opera secondo il regolamento Edilizio di Milano sarebbe necessaria poiché lo stesso prescrive che sia presente "almeno un ripostiglio anche a soppalco ".

Per sanare l'opera eseguita in difformità si dovrà presentare CILA zonale comprensiva di elaborati grafici in scala 1:100, relazione tecnico illustrativa, nuova scheda catastale e pagamento della sanzione pari ad € 1.000,00 il tutto ai sensi della art. 6 DPR 380/2001

4.3.1. Conformità catastale: non conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 01/01/2016- 31/12/2016	€ 1.192,40
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 12.905,01
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari (dal 27/06/2007 ad oggi):

[redacted]

In virtù di scrittura privata con sottoscrizione autentica in data 27/06/2007, a cura del Notaio IVALDI RICCARDO, c.f. VLDRCR43H01L570Y , numero di repertorio 233289/14202. Presentazione n. 506, presso L'agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Milano 1, la data 4/07/2007, registro generale 50533,

[redacted]

A, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 In regime di separazione di beni.

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 (dal 28/09/1999 a 27/06/2007)

[redacted]

In virtù di atto notarile pubblico del 28/09/1999, a cura del Notaio Silocchi Maurizio, numero di repertorio 192434. presentazione n. 138, presso L'agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Milano 1, ai numeri 51949/34570, del 15/10/1999. Relativamente all'unità immobiliare di cui al

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: [redacted]

[redacted]

punto A, a favore di Guzzi Alessandro e contro GENEDIL - EDILIZIA GENERALE S.R.L., Sede MILANO (MI), c.f. 01168720124, relativamente all'unità di cui al punto A, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

6.2.2 (dal 23/09/1999 a 28/09/1999)

[redacted]

Registrazione: UR Sede: MILANO errata intestazione.

6.2.3 (dal 17/05/1999 a 23/09/1999)

[redacted]

n: 1 del 04/06/1999 COMPRAVENDITA.

6.2.4 (dal 02/02/1987 al 17/05/1999)

[redacted]

N.5369/99.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio nel quale si trova l'appartamento oggetto della presente stima è stato costruito nel periodo anteriore la secondo guerra mondiale.

La scrivente, a seguito di domanda di accesso agli atti al comune di Milano, recuperava i seguenti documenti:

7.1 Richiesta di licenza edilizia in data 6/6/1939;
7.2 Nulla osta alla costruzione in data 18/3/1939;
7.3 Richiesta abiltabilità (verbale di terza visita) in data 1940;
7.4 Relazione di terza visita in data 13/2/1942;
7.5 Nulla osta alla licenza di occupazione dei locali (abitabilità) a condizione che siano eseguiti lavori sulla cappe delle cucine e fognatura. Concessione provvisoria (precaria) che decorre dal 5/6/1943.
7.6 Eliminazione del "precario" n. 17279 in data 16/04/1965, riguardante le canne fumarie.
7.5 Eliminazione del precario n. 15739 in data 31/12/1969, riguardante la fognatura.
7.6 Condono Edilizio presentato in data 20.12.1986 atti P.G. 428510 per frazionamento e fusione.

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 91755

[redacted]

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1/1di di appartamento in Via Sorrento, al civico 1, nel comune di Milano. Composto da due camere, cucina, bagno con annessa cantina. L'unità immobiliare si sviluppa una superficie lorda di mq **57,77** circa.

Identificato in Catasto come segue:

[redacted]

descrizione:
Comune di Milano, Via Sorrento 1, piano T- S1. Foglio 368 - Particella 182, sub. 17, Categoria A4, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita catastale 371,85.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: altra proprietà, altra proprietà e vano scala, altra proprietà, via Scanini.
Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario: corridoio comune, cortile condominiale, via Sorrento, altra proprietà.

L'edificio originario è stato costruito nel 1939. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,45 m.

II Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo				Ovest	
Appartamento piano terra	**55,16**	1	**55,16**		Da ristrutturare
Cantina	**8,31**	0,15	**1,25**		
Soppalco	**5,45**	0,25	**1,36**		
Totale	**68,92**		**57,77**		
Totale			**57,77**		

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 91715a

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: calcestruzzo di cemento. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale: pareti in mattoni pieni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: solai in legno. Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: pareti in mattoni pieni con intonaco e tinteggiatura per esterni. Al piano terra mattoni a vista. Le condizioni della parte con mattoni a vista sono buone. La parte tinteggiata ha bisogno di manutenzione. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: tetto in legno con tegole, a falde. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno e vetro. Manca la porta della cucina. Quelle presenti sono in discrete condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con vetri semplici. Condizioni: da ristrutturare/ sostituire Protezioni esterne: persiane in legno a scomparsa. Condizioni da ristrutturare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: stabilitura e varie mani di pittura. Condizione: da ridipingere. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: forati, mattoni pieni, intonaco e tinteggiatura. Sono da ridipingere. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 917f5a

[redacted]

Pavimenti : *(componente edilizia):*	ubicazione: in tutta la casa materiale: piastrelle di ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portoncino in legno. Condizioni discrete. Da restaurare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: non verificata. Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina. Al momento della sopralluogo l'appartamento era sprovvisto di allacciamento alla rete gas ed elettrica per morosità dei proprietari. condizioni: non verificabili. certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione 220 V, condizioni: non verificabili. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Condizioni: non conosciute. 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 Bagni completo di doccia, lavandino, tazza e bidet. Condizioni buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: impianti di riscaldamento autonomo con termosifoni. Condizioni: non verificabili in quanto privo di allacciamento alla rete gas per morosità. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: NON PRESENTE Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21755

[redacted]

Certificazione energetica:	Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	NON PRESENTE. Condizione: ========== Certificazioni: ========== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: NON PRESENTE Condizioni: ======== Certificazioni: ======== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21765a

[redacted]

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

In conformità a quanto sopra emerso a seguito del sopralluogo, la stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che senza dubbio concorrono alla formazione dello stesso valore quale ubicazione, consistenza, stato manutentivo, rifiniture, etc. e la comparazione con la medesima tipologia d'immobili nelle compravendite dell'ultimo semestre nella zona di ubicazione del nostro sia rispetto al valore pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano, in Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2° semestre 2015, sia rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2015 dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in condizioni normali della zona da un minimo di euro 1.450 a un massimo di euro 1.750 con una **media di euro 1.600.**

Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, varia da un minimo di euro 1.300 ad un massimo di euro 1.500, **valore medio di 1.400 euro**.

Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione dello stabile, le finiture esterne ed interne, gli impianti presenti, lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene libero da vicoli nella media dei valori per immobili di buona fattura **porta alla determinazione di euro 1.500 al mq**. Che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali (mq. **57,77)** conducono al più probabile valore di mercato di **Euro 86.655**.

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 Milano e provincia.
    - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento**	57,77	€ **86.655**	**€ 86.655**

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 917f6a

[redacted]

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:	- € 4.332,75
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: Redazione CILA Euro 1.200,00 Redazione nuova scheda catastale Euro 600,00	€ 1.800,00
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: divisibile. Già allo stato attuale si tratta di due appartamenti indipendenti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 82.322,00**

L'Esperto

Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

Firmato Da: CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21f5a