

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE ESECUZIONI

**Super Condominio via Carlotta
Marchionni n. 25 Milano**
contro

N. Gen. Rep. **825/2020**

Giudice: Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Daniela Nasta

*iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12149
C.F. NSTDLT69H53F205Y – P.IVA N. 03442420968*

*con studio in Monza –Via Fratelli Bandiera .n.5
Cellulare: 347.2964989
e-mail: nastafreddi@libero.it*

Giudice: Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni
Perito: Arch. Daniela Nasta



Architetto Daniela Nasta

**Bene immobile sito in Milano
Via Carlotta Marchionni n. 25 Milano
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento ad uso abitazione** posto al piano secondo, scala destra, costituito da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano sotterraneo sito in via Marchionni n. 25. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **55,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 di _____ nato in _____ il _____
C.F.: _____

Proprietà 1/2 di _____ nata in _____ il _____
C.F.: _____

descrizione:

Fg. 19; Mapp. 300, Sub. 28, Cat A/4; zona 3, classe 4, consistenza 4 Vani, posto al piano 2-S1; rendita € 444,15.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/09/2008 Repertorio n.: 120800 Rogante: AVEROLDI GIOVANNI Sede: MONZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 48826.1/2008)

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

appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune;

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica, Bruzzano, a traffico sostenuto, con parcheggi insufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: zona sufficientemente servita: mezzi pubblici, negozi al dettaglio, scuole.

Collegamenti pubblici: mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dagli esecutati

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: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni: **Nessuno**

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 e debitore non datore atto del Dott. AVEROLDI Giovanni (Notaio in Milano) in data 23/09/2008 al Rep. n. 120801/45414, iscritta a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 29/09/2008 ai nn. 70366/11956
Importo capitale: € 214.650,00
Importo ipoteca: € 143.100,00
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.2.2. pignoramenti:

Atto di pignoramento a carico contro a favore di Mercurio Mortgage Finance S.r.l. con sede a Milano, P.Iva 03622620965; atto n. rep 55442 del 22/12/2015 a firma dell' Avv. Riccardo Rusconi in Milano; trascritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 19.01.2016 ai nn. 1986/1304. (N. 5018 DEL 04/05/21 CANCELLAZIONE)
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.2.3. pignoramenti:

Atto di pignoramento a carico contro a favore di Super condominio via Carlotta Marchionni n. 25 C.F. 95530620152; atto n. rep. 10033 del 29.07.2020 a firma dell' Avv. Barbara Abbati in Milano; trascritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 15.09.2020 ai nn. 58146/37247.
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica-edilizia: L'immobile in oggetto non è conforme alla planimetria comunale. La camera da letto è stata divisa in due con una parete.
E' necessario depositare una pratica in sanatoria per modifiche interne.
Costi: Euro 2.000,00 oltre 1.000,00 euro di sanzione amministrativa.
In alternativa è possibile demolire la parete con un costo di Euro 2.000,00 circa.

4.3.2. Conformità catastale: la planimetria catastale non è conforme;
E' stata creata una parete nella camera. E' necessario depositare una pratica all'agenzia del territorio per variazioni interne
Costi: Euro 500,00 compreso i diritti catastali.
In alternativa con la demolizione della parete non è necessario depositare la variazione catastale all'ufficio dell' Agenzia del Territorio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue relative anno 2017-18 circa 1.551,50 all'anno per il supercondominio e Euro 193,93 all'anno per il fabbricato.
Spese ordinarie annue relative anno 2019-20 euro 1.260,09.
Spese ordinarie annue relative anno 2020-21 euro 1.503,20 a preventivo
Spese straordinarie già deliberate: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ammontano a Euro 6.493,00 circa
Cause in corso: si



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

I signori

per la quota di 1/1 proprietari dal 23/09/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Averoldi (notaio in Monza) in data 23/09/2008 n. 120800/45413 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 29/09/2008 ai nn. 70365/48826

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 La signora per la quota di 1/2 dal 06/03/2007 al 23/09/2008 per la successione registrata in data 06/03/2007 al numero 289/2007 e trascritta in data 01/09/2007 ai numeri 67780/39198 in morte di i, deceduta in data 20/10/2006, verbale di pubblicazione del testamento del 12/12/2006; accettazione espressa di eredità del 12/12/2006 ricevuta dal notaio Lainati Enrico di Milano, numero 12542/5647 di rep., trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano I in data 23/05/2008 ai numeri registro 30568/18082 e successive nota di rettifica trascritta in data 10/06/2008 ai numeri 34129/20237.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

6.2.1 2 I signori per la quota di 1/1 proprietarie dal 22/03/1984 al 06/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Lainati Enrico (di Milano) in data 22/03/1984 n. 38038 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 19/04/1984 ai nn.18589/14225.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE DEL COMPLESSO:

7.1 **LICENZA PER OPERE EDILIZIE** ATTI 182213/42234/1953 richiesta dalla per nuova costruzione di civile abitazione del 29/10/1953

7.2 **LICENZA EDILIZIA** n. 2371 del 09/10/54 e varianti

7.3 **CERTIFICATO DI AGIBILITA'** in data 05/02/2004 ATTI 113503/2004

Descrizione dell'immobile

Complesso di edifici di civile abitazione con cortile comune con piante di medio e alto fusto. Ingresso carrabile e pedonale da via Carlotta Marchionni. L'edificio in cui è collocato l'appartamento è di 5 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato adibito a cantina. Le parti comuni interne sono in sufficiente stato. Le facciate sono intonacate.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento ad uso abitazione** posto al piano secondo, scala destra, costituito da due locali e servizi con annesso piano cantina al piano sotterraneo sito in via Marchionni n. 25. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **55,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

Proprietà 1/2 di nato in il

C.F.:

Proprietà 1/2 di nata in il

C.F.:

descrizione:



Fig. 19; Mapp. 300, Sub. 28, Cat A/4; zona 3, classe 4, consistenza 4 Vani, posto al piano 2-S1; rendita € 444,15.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/09/2008 Repertorio n.: 120800 Rogante: AVEROLDI GIOVANNI Sede: MONZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 48826.1/2008)

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

appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune;

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

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

L'edificio è stato costruito anti 67.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 2,80 metri

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	52,00	1	52,00	est	sufficiente
Balcone	3,50	0,30	1,05	est	sufficiente
Piano seminterrato					
Cantina	7,70	0,25	1,90	-	sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: pareti a cassa vuota

Solai (struttura): solai in latero-cemento
Condizione: discrete condizioni

Muratura (struttura): Mattoni forati
Facciate intonacate e mattoncini
Condizioni: condizioni sufficienti

Copertura a falda

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: anta battente in legno e vetro
Condizioni: sufficienti

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: finestre in alluminio, vetro doppio.
Protezioni esterne: tapparelle in pvc

Plafoni (componente edilizia): intonacati

Pareti (interne): materiale: pittura
Stato sufficiente

Rivestimento (componente edilizia): materiale: forati +intonaco+tinteggiatura
Lo stato delle pareti è discreto
Rivestimento in ceramica in bagno cm 25x20 fino altezza cm 200
Rivestimento in ceramica in cucina cm 25x20 altezza cm 200
Tinteggiatura in colori diversi
Condizioni: discrete



Pavimenti : (componente edilizia):	Piastrelle in marmo cm40x40 in ingresso, cucina, camere. Piastrelle in ceramica cm 20 x 10 nel bagno Condizioni: discrete
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno, blindata Condizioni: buone
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: non presente
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente
Gas (impianto):	tipologia: presente
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia , sovratraccia condizioni: da revisionare Certificazioni: non conosciute
Telefonico (impianto):	tipologia: non presente
Citofonico (impianto):	tipologia: presente Da verificare
Idrico (impianto):	Autonomo con caldaia a gas nel locale cucina Presenza di wc, bidet, lavandino, vasca piccola e lavandino in cucina.
Termico (impianto):	centralizzato
Certificazione energetica:	assente
Ascensore (impianto)	Assente
Condizionamento (componente edilizia):	non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La stima si basa sui prezzi correnti di mercato di unità immobiliari assimilabili e libere, tenuto conto del contesto in cui gli organismi architettonici sono inseriti e di tutti i fattori capaci di influire sul più probabile valore commerciale di mercato, quali: il buono stato di manutenzione, il livello di rifinitura, la qualità dei materiali impiegati di standard corrente e la tipologia edilizia esaminata, i vari servizi ed impianti, la razionalità degli ambienti e la loro distribuzione, le particolarità architettoniche e strutturali.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021



8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	Appartamento	55,00	€ 1.900,00	€ 104.500,00
Quota 1/1				€ 104.500,00

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: - € 5.225,00

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

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 99.275,00
Costo Pratica edilizia € 3.500,00
Valore finale € 95.775,00
Valore finale arrotondato € 95.800,00

Il perito
Arch. Daniela Nasta

Milano 23/12/2021



