

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **1831/2015**

**Giudice: Dott. Rossetti**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115*

*C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17*

*Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158*

*e-mail: mbonetti@fastwebnet.it*



**Beni immobili siti in MILANO**  
**Via Mar Jonio n. 9**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento e solaio** sito in Via Mar Jonio a Milano, al civico 9.  
Appartamento posto al piano terzo costituito da soggiorno, una camera, una cucina e un bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 57,50** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:1/1** Sig.

in regime di separazione dei beni (come da certificato notarile: annotazione riguardante atto cautelare in forza di decreto di sequestro preventivo a favore di Erario dello Stato).

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 301; Mapp. n. 22, Sub. 77**, Cat A/4; classe 2, consistenza vani 4; Superficie catastale 56 mq, posto al piano 3; rendita euro 289,22.

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

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, in senso orario:**

Proprietà di terzi e vano scala, cortile interno, proprietà di terzi, pubblica via (via Paravia).

**Coerenze del solaio in senso orario:**

Proprietà di terzi solaio n. 30, corridoio comune, proprietà di terzi solaio n. 44, pubblica via (via Paravia).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Posizione semiperiferica nella città di Milano. Il centro della città di Milano è raggiungibile facilmente con i mezzi pubblici.

Zona a parcheggio libero.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

residenziale e commerciale

**Servizi offerti dalla zona:**

Alcuni supermercati nelle vicinanze (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), farmacie (buono), parco giochi (non verificato), asili nido e scuole dell'infanzia (ottima), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (sufficiente), ospedale e pronto soccorso Ospedale San Carlo (buono), spazi verdi (buono).



**Collegamenti pubblici (Km):** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Collegamento pubblico per il centro di Milano tramite metropolitana o autobus di superficie.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Occupato al momento del sopralluogo da \_\_\_\_\_ con regolare contratto di locazione (allegato n.6) e da altre persone non presenti per un totale di nove posti letto.

### **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: **si veda di seguito**

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

**Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non conosciuti**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

#### **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 Sig. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ atto a firma del Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano - MI) in data del 26/03/2001 al Rep n. 9064, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano

1 in data 20/04/2001 ai nn. 21986/4944 per la quota intera del diritto di piena proprietà

Importo capitale: Lire 140.000.000

Importo complessivo: Lire 210.000.000

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro Sig. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ atto a firma del Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano - MI) in data del 11/06/2007 al Rep n.

57291/6389, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 21/06/2007 ai nn. 46454/11780 per la quota intera del diritto di piena proprietà.

Importo capitale: Euro 49.054,68

Importo complessivo: Euro 73.582,02

##### **4.2.1. Pignoramenti:**

**Pignoramento:** atto di pignoramento del 23/06/2015 al Rep. n. 30777 notificato dal Tribunale di Milano, contro Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 09/09/2015 Registro particolare 34976 Reg. Gen. 49891.



#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Compravendita:** atto di compravendita in data 23/06/1994 rep. 37370/2283 **a favore di**

con  
atto a firma del Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano), iscritta presso la  
Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 29/06/1994 ai n. ri 24609/15866.

**Compravendita:** atto di compravendita in data 26/03/2001 rep. 9063  
raccolta 5786 **a favore di**

contro \_\_\_\_\_ e  
con atto a firma  
del Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano), iscritta presso la  
Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 20/04/2001 ai n. ri 21985/14885.

**Convenzione Edilizia:** CONVENZIONE FRA COMUNE DI MILANO, ALER DI  
MILANO E CONSORZIO TPQ (unitamente a C.R.M. Cooperativa Sociale  
Rieducazione Motoria) PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RECUPERO  
URBANO RELATIVO AL "QUARTIERE ERP SAN SIRO" in data 1/04/2005 con  
atto rep. 34911/8648 a firma del Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano),  
trascritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 12/04/2005 ai  
n. ri 13859/24467

**Atto cautelare:** atto cautelare in forza di decreto di sequestro preventivo  
emesso dal Tribunale di Milano-Ufficio GIP in data 15/11/2011 rep. n.  
42544/2008 contro Sig. \_\_\_\_\_ a favore di  
\_\_\_\_\_ iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in  
data 06/06/2012 ai nn. 28757/20973.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

#### 4.2.5 Annotazioni

Nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità

4.3.1. Conformità catastale: Nessuna difformità

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Il perito ha fatto richiesta all'ALER (Filiale n. 3 via Newton 15 – Milano) in quanto Ente amministratore dello stabile di entrare in possesso dei dati necessari e relativi a spese ordinarie, straordinarie, millesimi, riscaldamento, cause in corso, APE, ecc. Nonostante la richiesta il perito non ha ottenuto alcun riscontro.**



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 Attuali proprietari:**

Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 proprietario dal 26/03/2001 fino alla data di stesura della presente in forza di atto di compravendita del 26/03/2001 rep. 9063 raccolta 5786 a firma del Dott. Giuseppe De Rosa (Notaio in Milano), iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in 20/04/2001 ai n. ri 21985/14885.

Il signor \_\_\_\_\_ acquista dai signori \_\_\_\_\_

### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

#### **6.2.1 Sig.**

\_\_\_\_\_ proprietari per la quota 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni dal 23/06/1994 al 26/03/2001 in forza di atto di compravendita del 23/06/1994 rep. 9063 a firma del notaio \_\_\_\_\_ iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in 29/06/1994 ai n. ri 24609/15866 (**per titoli antecedenti al ventennio**).

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 **Concessione edilizia del condominio:** non verificata. L'edificio è stato costruito prima del 1967.

7.2 **Certificato di agibilità:** non disponibile. L'immobile presenta le caratteristiche sufficienti all'agibilità.

**Certificato di abitabilità:** il perito non è entrato in possesso del certificato di abitabilità. Tuttavia i locali al piano terzo sono da ritenersi agibili ed abitabili.

## **Descrizione dell'appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento e solaio** sito in Via Mar Jonio a Milano, al civico 9.

Appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno, una camera, una cucina e un bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 57,50** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione: 1/1** Sig.

in regime di separazione dei beni (come da certificato notarile: annotazione riguardante atto cautelare in forza di decreto di sequestro preventivo a favore di Erario dello Stato).

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 301; Mapp. n. 22, Sub. 77, Cat A/4; classe 2, consistenza vani 4; Superficie catastale 56 mq, posto al piano 3; rendita euro 289,22.**



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

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, in senso orario:**

Proprietà di terzi e vano scala, cortile interno, proprietà di terzi, pubblica via (via Paravia).

**Coerenze del solaio in senso orario:**

Proprietà di terzi solaio n. 30, corridoio comune, proprietà di terzi solaio n. 44, pubblica via (via Paravia).

La costruzione dell'immobile risale a prima del 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,30.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terzo</b>					
Appartamento	<b>57,50</b>	1	<b>57,50</b>	Su due lati	Pessime
Balconi e terrazze	<b>3,6</b>	0,30	<b>1,08</b>	Sud-est	Pessime
<b>Totale</b>	<b>61,1</b>		<b>58,58</b>		
<b>Totale</b>			<b>59,00Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato

*Strutture verticali (struttura):* materiale: pilastri in cemento armato e tamponamento in mattoni forati

*Travi (struttura):* materiale: cemento armato

*Solai (struttura):* tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento  
Condizione: non verificata

*Muratura (struttura):* tipologia: mattoni forati con intonaco e tinteggiatura per esterni (quest'ultima in pessime condizioni)  
Condizioni: Non verificata

*Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno  
Condizioni : pessime, da sostituire

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in metallo vetro doppio  
Condizioni: buone  
Protezioni esterne: Tapparelle in pvc



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura Lo stato dei plafoni è mediocre. Tutti i plafoni sono da cartavetrare e tinteggiare. Sono visibili diverse macchie di umidità e muffe nel locale bagno (in corso al momento del sopralluogo).
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Tutte le pareti sono da tinteggiare causa macchie. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 15x15 su quattro lati fino a m 1,65 di altezza. Cucina, materiale: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20x20 su quattro lati fino a m. 1,40 di altezza.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ingresso, cucina, camera, bagno: pavimento in piastrelle di ceramica color cotto cm 20x20 in condizioni sufficienti Soggiorno: pavimento in piastrelle grigie di bassa qualità.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno con dispositivo di blindatura artigianale in metallo. Condizioni pessime.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano. acqua calda con caldaia autonoma condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: per lo più sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: condominiale Fognatura: linea comunale. Condizioni: non ispezionata



Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia. Centralino: non verificato

Citofonico (impianto): Tipologia: audio  
condizioni: non funzionante  
Certificazioni: non conosciute

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno completo di quattro apparecchi (vasca da bagno)

Termico (impianto): tipologia: termosifoni  
condizioni: non verificate. Statto di conservazione pessimo.  
Certificazioni: non conosciute

Scala interna  
(componente  
edilizia): tipologia: non presente  
rivestimento: =====  
Condizioni: =====

Certificazione  
energetica: Non Presente.  
**Il perito scrivente ha fatto richiesta ad ALER (amministrazione) di avere informazioni in merito alla disponibilità dell'APE o in alternativa di poter disporre dei dati necessari per la redazione dell'APE, ma non ha avuto alcun riscontro.**  
La centrale termica generale è a gas metano ed il conduttore è la ditta DM SpA (riferimento A2A)

Ascensore(impianto) Non presente  
Condizione: =====  
Certificazioni: =====

Condizionamento  
(componente  
edilizia): tipologia: non presente  
Condizioni: =====  
Certificazioni: =====

Altri impianti: Non è stata fornita alcuna documentazione.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Per determinare il valore dell'immobile appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula:  $Vm_b = p_{om} \times S_b$  dove:

$Vm_b$  = valore di mercato del bene oggetto di stima

$p_{om}$  = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

$S_b$  = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima





**8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)
- Osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 2° semestre 2015
  - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di Milano

**Immobile A** I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.500,00 €/mq a 2.100,00 €/mq. Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.750,00 €/mq.  
**Si ritiene che il valore più probabile dell'appartamento visto il pessimo stato di conservazione dell'immobile pignorato sia pari a 1.500,00 €/mq.**

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	mq 59,00	€ 1.500,00	<b>€ 88.500,00</b>	<b>€ 88.500,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'immobile non può essere diviso.

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% 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:	- € 13.275,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico 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 (arrotondato)

**€ 75.000,00**

Milano 18/05/2016

Il perito  
Arch. Marco Bonetti



**Elenco degli allegati all'elaborato peritale:**

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratto di locazione
- 7) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

