

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
R.G.E n.3683/2010

Condominio via Terenzio Mamiani n.4 – Milano

C

ia

contro:

N. Gen. Rep. **3683/10**

Giudice: **Dott. Rossetti**
Custode Giudiziario: **S.I.V.A.G S.p.A.**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Alessandro Baglioni

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 10768

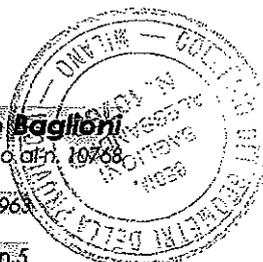
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11784

C.F. BGLESN70T7E2050 – P.IVA N. 05780910968

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



Giudice: Dott. Rossetti
Custode Giudiziario: S.I.V.A.G. S.p.A.
Perito: Geom. Alessandro Baglioni.

**Bene immobile sito in Milano
Via Terenzio Mamiani n.4**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** totale ($\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$) di **appartamento** sito in via Terenzio Mamiani al civico, 4.

Composto da due locali con servizio igienico al piano quinto (sesto fuori terra) e privo di balconi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq **46,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 202; Mapp. n. 119, Sub. 718, cat. A/4; classe 3, consistenza vani 2,5; posto al piano quinto; rendita € 232,41.

Variatione del 21.02.1986 n. 5674/1/1986 in atti dal 17.01.2006 (prot. n. MI0025082); variazione di classamento C/2 - A/4 - ISTANZA 13572/2006.

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

a nord: tetto verso il cortile comune; a est: stabile di via Terenzio Mamiani n.2; a sud: tetto verso la via Terenzio Mamiani; ad ovest: servizio igienico comune e locale n.44.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Unes (buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (non verificato), supermercati (discreto), ospedale San Raffaele Turro (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da alcuni conoscenti dei debitori e completamente arredato.

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; non si rileva alcun contratto d'affitto in corso di validità gravante sull'immobile oggetto di perizia.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 300.000,00 in data 22/02/2006 ai nn.13795/2769 a favore della UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano, (C.1) rtona n.3' Importo capitale: € 150.000,00 Importo ipoteca: € 300.000,00

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: pignoramento immobiliare trascritto in data 14/03/2011 ai nn.14850/9813, notificato in data 05/11/2010, a favore del Condominio di via Terenzio Mamiani n.4 in Milano (C.1) rtona n.3'

l'ammontare di una somma totale dovuta di € 2.335,80, oltre interessi di mora dalla data di notifica dell'atto di precetto al pagamento effettivo e successive spese occorrente a fonte di spese condominiali scadute e non pagate.

Atto d'intervento nella procedura esecutiva in oggetto promossa dal medesimo creditore per una ulteriore somma di € 1.877,20 oltre successive spese occorrente.

Atto d'intervento nella procedura esecutiva da parte di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A. in forza di un contratto di mutuo stipulato in data 15/02/2006:

successivi del D.Lgs 10/09/1993 n.385, per complessivi € 150.000,00, rimborsabili, in 30 anni; alla data del 15/05/2012 il residuo debito derivante dal contratto di mutuo sopra descritto in capo ai mutuatari ammonta ad € 165.944,10.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna fino al 05 / 09 / 13;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità (condono edilizio);

4.3.1. Conformità catastale: nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Conguaglio relativo alla precedente gestione (data 01/01/13)	€ 3.883,44
Rata n.1 anticipata anno 2013	€ 289,11
Rata n.2 anticipata anno 2013	€ 289,11
Rata n.3 gestione ordinaria anno 2013	€ 92,87
Rata n.4 gestione ordinaria anno 2013	€ 92,87
Cause in corso: nessuna; Atti ablativi: nessuno	
Saldo a debito al 16/09/2013.....	€ 4.647,40

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

firma del Dott. Chianese Valerio, Notaio in Pioltello (MI), in data 15/02/2006
nn. 80629/22302 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di
Milano I in data 22/02/2006 ai nn. 13794/7623.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Fino alla data di trascrizione dell'atto di pianoramento l'immobile risulta di

Al ventennio l'immobile risulta di

di repertorio
nn. 58624/10182, redatto dal Notaio Dott. Valerio Chianese di Pioltello (MI)
e trascritto in data 08/03/1995 ai nn. 9162/5855, il bene è stato trasferito, in
data 08/03:

ni,
con atto di compravendita in data 15/02/2006 al repertorio
nn. 80629/22302, redatto dal Notaio Dott. Valerio Chianese di Pioltello (MI),
trascritto in data 22/02/2006 ai nn. 13794/7623, il bene è stato trasferito

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Immobile realizzato ante 1 settembre 1967.**

Condono edilizio - prot. n. 67848/86 rilc
ad un recupero del sottotetto e realiz

7.2 Rilascio di concessione edilizia in sanatoria da parte del Comune di Milano in data 10/04/1998 n.5.251; abitabilità presente (oggi agibilità) unico documento.**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in via
Terenzio Mariani al civico, 4.

Composto da due locali e un servizio igienico interno sito al piano quinto
(sesto fuori terra) e privo di balconi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	46,00	1	46,00	nord	buone
Totale			46,00		

Caratteristiche descrittive:

<i>Travi (struttura):</i>	<i>materiale: non conosciute;</i> <i>si riferisce al condominio residenziale.</i>
<i>Solai (struttura):</i>	<i>tipologia: non conosciute;</i> <i>condizione: non verificata;</i> <i>si riferisce anche alle parti comuni.</i>
<i>Muratura (struttura):</i>	<i>tipologia: portante con intonaco e fineggiatura per esterni;</i> <i>condizioni: ottime anche dei calcestruzi in facciata;</i> <i>si riferisce al condominio residenziale.</i>
<i>Copertura: (struttura e rivestimento)</i>	<i>tipologia: a falda inclinata con struttura in legno e manto di</i> <i>copertura con tegole marsigliesi;</i> <i>si riferisce al condominio residenziale.</i>
<i>Infissi interni: (componente edilizia)</i>	<i>tipologia: a battente e a scorrimento in legno, vetrate e non;</i> <i>condizioni: buone.</i>
<i>Infissi esterni: (componente edilizia)</i>	<i>tipologia: ante a battente in alluminio con doppi vetri;</i> <i>condizioni: ottime; infissi di recente sostituzione;</i> <i>protezioni esterne: assenti.</i>
<i>Plafoni: (componente edilizia)</i>	<i>materiale: stabilitura e varie mani di pittura;</i> <i>lo stato dei plafoni è discreto.</i>
<i>Pareti (interne):</i>	<i>materiale: forati + intonaco + fineggiatura;</i> <i>lo stato delle pareti è discreto e consigliabile il rinnovamento della</i> <i>fineggiatura.</i>
<i>Rivestimento: (componente edilizia)</i>	<i>ubicazione: bagno, materiale: ceramica sui quattro lati;</i> <i>ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su tre lati.</i>
<i>Pavimenti: (componente edilizia)</i>	<i>ubicazione: in tutti i locali dell'appartamento;</i> <i>materiale: monacottura di recente sostituzione.</i>
<i>Portone di ingresso: (componente edilizia)</i>	<i>tipologia: porta in legno danneggiata; portone d'ingresso</i> <i>condominiale pedonale/carrabile in ferro e automatizzato.</i>
<i>Antenna collettiva: (componente edilizia)</i>	<i>tipologia: parabolica di proprietà;</i> <i>condizione: non verificata;</i> <i>certificazione: non fornita dall'esecutato.</i>
<i>Antifurto: (componente edilizia)</i>	<i>tipologia: non presente; si segnala altresì la presenza di alcune</i> <i>telecamere di sorveglianza all'interno del cancello carrabile da</i> <i>verificare se operative.</i>
<i>Gas (impianto):</i>	<i>alimentazione a gas metano per la produzione di acqua calda</i> <i>sanitaria e per il riscaldamento; caldaia a muro installata nell'angolo</i> <i>cottura e contatore del gas interno all'appartamento;</i> <i>condizioni: funzionante;</i> <i>certificazioni: non fornite dall'esecutato.</i>
<i>Elettrico (impianto):</i>	<i>tipologia: sottotraccia; tensione: 220V;</i> <i>condizioni: funzionante; locale contatori elettrici sito nei pressi</i> <i>dell'ingresso al vano scala;</i> <i>certificazioni: non fornite dall'esecutato.</i>

<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: non ispezionata; fognatura: comunale; condizioni: non ispezionata; si riferisce alla fognatura condominiale.
<i>Telefonico (impianto):</i>	non presente.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio di recente sostituzione; condizioni: funzionante; certificazioni: non fornite dall'amministrazione.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; condizioni: funzionante; certificazioni: non fornite dall'esecutato; bagno completo di tre apparecchi (doccia); si riferisce al servizio igienico interno dedicato.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo a gas metano con radiatori in lega d'alluminio; condizioni: non verificata; certificazioni: non fornite dall'esecutato;
<i>Scala interna: (componente edilizia)</i>	tipologia: a due rampe parallele con balaustra in ferro e corrimano ligneo; rivestimento: in pietra naturale e monocottura per le alzate; condizioni: buone; si riferisce al vano scala condominiale.
<i>Certificazione energetica:</i>	non presente.
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente.
<i>Condizionamento: (componente edilizia)</i>	tipologia: non presente.
Accessori:	nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

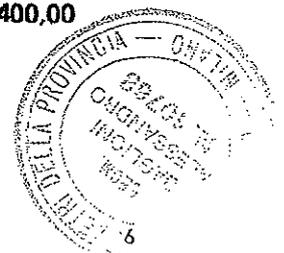
8.1 Criterio di stima

descrizione

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 2013 Prezziario Imm.re di Milano e Provincia;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2013

Tot mq.46,00 circa - valutazione: mq. 46,00 x €/mq.1.900,00 = € 87.400,00



8.3. Valutazione unità immobiliare:

	Immobile	Superficie lorda	Superficie commerciale	Valore Quota intera
A	appartamento	46,00	46,00	€ 87'400,00

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 (immobile occupato):

- € 13.110,00

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

nessuna

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

nessuno

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

non rilevate

Giudizio di comoda divisibilità:**8.5. Prezzo base d'asta dell'appartamento:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 74.290,00

Il perito estimatore
Geom. Alessandro Baglioni
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano
al n. 11784

