
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

SYNERGY KEY S.R.L.

contro

+

N. Gen. Rep **1551/2017**

Giudice: Dott.ssa CHIEFFO IDAMARIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Emilio Mancini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13580

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11151

con studio in Milano –Via comasina 57

Telefono e fax 0240700392 - Cellulare: 3356582041

e-mail: arch.emiliomancini@gmail.com



Proprietà di Appartamento sito in MILANO Via Cogne 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento composto da tre locali oltre servizi al piano rialzato, con affaccio su area comune.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

nato a () il , C.F. per la quota di 99/100.

nata in il giorno C.F. per la quota di 1/100.

descrizione:

Fg. n. 30; Mapp. n. 39, sub 21, Vani 5,5, classe 3, Cat A4, Piano T, rendita € 511,29

Coerenze della Proprietà in senso orario come da atto di provenienza:

Proprietà di terzi, enti comuni, cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona periferica, a traffico elevato con difficoltà di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), centro commerciale METROPOLI(5 minuti macchina), Vari negozi in zona, farmacia (5 minuti), municipio di zona (5 min a piedi), negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), Ospedale SACCO a pochi minuti in auto, spazi verdi.

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

Collegamenti pubblici (Km): Linee autobus e tram per il centro di Milano.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto della visita l'immobile risultava libero. Da una verifica presso L'Agenzia delle Entrate competente non risultano contratti registrati.

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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE del 31/10/2005 - Registro Particolare 20064 Registro Generale



82761 Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 95997/7955 del 24/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

A favore: Banca Popolare di Verona e Novara S.C.R.L.

Contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] per la quota di [redacted].
[redacted] nata in [redacted] il giorno [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 1/100.

4.2.1. pignoramenti:

1. TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 34232 Registro Generale 50198 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20179 del 09/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

A favore: [redacted]

Contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 99/100.
[redacted] nata in [redacted] il giorno [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 1/100.

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: l'inizio della costruzione dell'immobile è avvenuta nella metà del secolo scorso e sicuramente in data anteriore al 1 settembre 1967. L'appartamento è stato oggetto di pratica di concessione in sanatoria n. 628 del 1.aprile.1995. Allo stato attuale la stessa risulta sostanzialmente conforme ad eccezione di una parete in cartongesso realizzata tra il soggiorno ed il corridoio. Tale difformità si sana facilmente abbattendo la parete e ripristinando lo stato autorizzato.

4.3.2. Conformità catastale: La conformità catastale è accertata in riferimento alla scheda depositata in data 25.2.1986 al n. 6363/1986 sulla base dei rilievi visivi della visita esperita, pertanto si conferma che l'unica difformità riguarda la parete tra soggiorno e corridoio (si stimano euro 1000 di interventi di ripristino).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lo scrivente ha verificato che l'immobile risulta sprovvisto di certificato energetico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1. TRASCRIZIONE del 31/10/2005 - Registro Particolare 46798 Registro Generale 82760 Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 95996 del 24/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

a favore: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 99/100.
[redacted] nata in [redacted] il giorno [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 1/100.

contro: [redacted], nato a [redacted]

2. Atto di compravendita a rogito del Notaio Ivano Guarino di Milano, in



data 28 gennaio 1999, rep.n.19408, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano in data 11 febbraio 1999 al n. 3929

a favore: _____, nato a _____
Contro: _____, nato a _____ e _____
 _____, nata a _____

Nel ventennio l'immobile risultava di proprietà di questi ultimi.

Descrizione dei Beni Oggetto di Pignoramento

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'immobile risulta essere inserito nel complesso condominiale sito in via Cogne n. 7, si tratta di un appartamento (interno 81), non di lusso, al piano rialzato di tre locali, veranda, cucina e servizi quest'ultimi presentano pareti rivestite da piastrelle in ceramica per un'altezza di due metri circa, il resto delle pareti interne e quelle esterne si presentano rivestite da uno strato di intonaco. L'ingresso principale è costituito da un portoncino in legno, le finiture sono obsolete come meglio di seguito elencate, pavimentazione prive di difformità, impianti obsoleti apparentemente non a norma, purchè non siano state acquisite le certificazioni. Tra le parti comuni sono compresi i locali ad uso cantina siti al piano sotterraneo del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto. Nel 1982 vengono eseguite delle modifiche interne tra cui l'installazione di una veranda in alluminio anodizzato sul balcone verso il quale si affaccia la cucina; la superficie di calpestio risulta essere di mt. 6,20 x mt. 1,10 per un totale di 6,82 mq. l'altezza del piano di calpestio al soffitto è di mt. 2,85, tale veranda risulta essere composta di n° 8 elementi scorrevoli oltre a 4 vetri nella parte superiore, e 2 dei quali apribili verso l'interno.

intestazione:

_____ nato a _____ il _____, C.F. _____ per la quota di 99/100.

_____ nata in _____ il giorno _____, C.F. _____ per la quota di 1/100.

descrizione:

Fg. n. 30; Mapp. n. 39, sub 21, Vani 5,5, classe 3, Cat A4, Piano T, rendita € 511,29

Coerenze della Proprietà in senso orario come da atto di provenienza:

Proprietà di terzi, enti comuni, cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune.

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: Muratura, tipologia (fondazione continua) non conosciuta.
Strutture verticali (struttura):	materiale: muratura portante e/o non portante.
Travi (struttura):	materiale: conglomerato cementizio armato: non verificata.
Solai (struttura):	tipologia: travetti e pignatte e/o tavelle di laterizio. Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	tipologia: portante, e/o di tamponamento in mattoni pieni o forati con intonaco e tinteggiatura per esterni (non verificata) Condizioni: in parte scarse.



Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: Cemento Armato, tipologia (platea o travi continue) non conosciuta.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: Intelaiatura travi e pilastri, mista a muratura portante e/o non portante.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: conglomerato cementizio armato: non verificata.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: travetti e pignatte e/o tavelle di laterizio, nonché travi e fodere in legno per il soppalco Condizione: non verificata
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, e/o di tamponamento in mattoni pieni o forati con intonaco e tinteggiatura per esterni (non verificata) Condizioni: obsolete.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: copertura a falde.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in legno tamburato Condizioni : obsolete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi in alluminio con doppi vetri Condizioni: buone Protezioni esterne: serrande avvolgibili in condizioni buone
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: intonaco condizioni: obsolete
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: Bagno e cucina piastrelle in buone condizioni
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Piastrella in ceramica condizioni: integre e prive di difformità
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: Portone in legno tamburato
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Presente certificazioni non conosciute (apparentemente conforme)
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, per alcuni tratti a vista condizioni: funzionante certificazioni non conosciute (apparentemente conforme)
<i>Telefonico (impianto):</i>	certificazioni non conosciute (apparentemente non conforme)
<i>Citofonico (impianto):</i>	Presente certificazioni non conosciute (apparentemente non conforme)



Termico (impianto): Presente certificazioni non conosciute (apparentemente non conforme).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1 Criterio di stima

Nell'assegnare i seguenti valori immobiliari, oltre alla consistenza attuale degli immobili, si è tenuto conto, nella determinazione del valore, anche dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità.

Il prezzo è stato comparato con un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini proposti dagli operatori del mercato immobiliare.

I valori sono riferiti ai reali valori di compravendita citati nella banca dati dell'agenzia delle entrate, opportunamente valutati, corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della presente stima, con tendenza al ribasso come da statistica relativa agli ultimi anni di compravendite.

8.2. Fonti di informazioni

Avendo preso visione:

- dei dati relativi alle **compravendite** di beni simili rilasciati **dall'Agenzia del Territorio per il II Semestre 2017 in MILANO nella ZONA:**

Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

IL prezzo di compravendita:

- per ABITAZIONI di tipo economico in condizioni NORMALI oscilla tra 1400 e 1550 €/mq;

Tenuto conto che in tali valori rientrano la maggior parte delle compravendite della zona, lo scrivente ritiene che tali valori per il caso in oggetto debbano attestarsi sui valori minimi delle quotazioni di cui sopra, in quanto l'immobile è inserito in un contesto ricorrente per la zona, ma di tipologia popolare, e con piccoli problemi di umidità. Pertanto si prendono a riferimento i seguenti valori: 1400 €/mq;

La consistenza commerciale è stata verificata sul posto con conferma di alcune misurazioni ottenute dalla consistenza catastale ed edilizia. Da tali valutazioni si rileva che la superficie dell'abitazione in scheda catastale è pari a mq 69, oltre mq 5 di veranda (con coeff. 50% di valore).

CALCOLO VALORE MERCATO

Valore più probabile di mercato:

Abitazione mq 69 x 1400 € = 96.600,00 €

Veranda mq 5 x 1400 € x 50% = 3.500,00 €

Valore più probabile di mercato = € 100.100,00



8.3 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: arr. Euro 5.005	-€ 5.000,00
Spese di regolarizzazione Edilizia catastale	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<u>Nessuna</u>
TOTALE DECURTAZIONI	-€ 6.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di pignoramento non possono essere venduti separatamente in quanto il loro utilizzo e la loro fruizione sono strettamente connessi.

8.5. Prezzo base d'asta

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale
	Appartamento	€ 100.100,00 -€ 6.000,00

VALORE DI VENDITA € **94.000,00** (arr. €94.100)

Il perito
Arch. Emilio Mancini

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- Fotografie interne ed esterne dei beni.
- Inquadramento territoriale fotografico.
- Planimetrie catastali.
- Visure storiche catastali
- Titolo di provenienza dei beni
- Quotazioni immobiliari agenzia del Territorio
- Verifica contratti registrati presso agenzia delle entrate
- Pratica edilizia

