

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXX

N. Gen. Rep. **2098/2014**

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Piazza

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Maria Luisa Brusa

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17606

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11645

C.F. BRSMLS66L56H264F – P.IVA N. 11305560150

con studio in Rho (MI) – Via Monte Rosa .n.8

Telefono e fax 02/9303513 - Cellulare: 335/6146786

e-mail: mlbrusa@alice.it

**Bene immobile sito in Milano (MI)
Corso Buenos Aires n. 37
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Ufficio** sito in Corso Buenos Aires, al civico, 37.
Composto da cinque locali con servizi, ed accessori al piano secondo con vano scala esclusivo al piano primo.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **173,00** circa
Il vano scala esclusivo sviluppa una superficie lorda di mq **11,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx – Cod. Fisc: xxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/1 PROPRIETÀ

descrizione:

Fg. n. 271; Mapp. n. 341, Sub. 27, Cat A/10; classe 5, consistenza vani 9; posto al piano 1-2; rendita € 5.461,53.

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

Coerenze degli uffici al piano secondo in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi e cortile comune, cortile comune e proprietà di terzi; proprietà di terzi; vano scale, proprietà di terzi, cortile di proprietà di terzi.

Coerenze del vano scala al piano primo in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune; proprietà di terzi; proprietà di terzi; disimpegno comune e proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), centro commerciale (discreto), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (buono), Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 100 mt fermata MM

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato in data 12/03/2018 l'immobile risultava occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale dipendente della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode: Avv. Giovanni Piazza
Perito: Ing. Maria Luisa Brusa

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:

Contratto di locazione registrato in data 08/08/2013 n. 20512, serie 1T, della durata di anni 12 a partire dal 15/09/2013 al 14/09/2025 per un canone annuo di € 24.000,00; conduttore dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, domiciliato a Cusago (MI), via Bergamo, 3; contratto di locazione ultranovennale che è stato oggetto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata con atto a rogito del notaio dott. Rampolla Stefano di Milano del 07/08/2013 rep. n. 47939/11918, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1, in data 08/08/2013 ai nn. 43388/31858; successivamente il predetto contratto è stato ceduto alla società xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con contratto registrato a Desio il 21/05/2014 n. 4949, serie 1T e con relativo atto a rogito del notaio dott. Lori Luca di Giussano (MI) del 06/05/2014 rep. n. 43936/16377, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1, in data 30/05/2014 ai nn. 27017/20008.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da garanzia di credito contro xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto a firma del Dott. Alfonso Colombo (Notaio in Milano) in data 10/10/1994 al Rep n. 75496/8615, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 12/10/1994 ai nn. 36181/7640

Importo capitale: € 164.233,29

Importo ipoteca: € 309.874,14

Riferito limitatamente a corpo unico.

Iscrizione volontaria: derivante da concessione di mutuo contro La xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto a firma del Dott. Sandro Sedita (Notaio in Monza) in data 27/12/2007 al Rep n. 58928/4977, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 03/01/2008 ai nn. 286/71

Importo capitale: € 1.200.000,00

Importo ipoteca: € 2.160.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto del Tribunale di Milano in data 09/11/2009 al Rep n. 46974/2009, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 09/12/2009 ai nn. 70520/14743

Importo capitale: € 317.984,67

Importo interessi: € 15.683,00

Importo spese: € 16.332,33

Importo ipoteca: € 350.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

Ipoteca legale: derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto a firma di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del in data 13/11/2012 al Rep n. 1924/6812, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 28/11/2012 ai nn. 59889/8876

Importo capitale: € 108.467,67

Importo ipoteca: € 216.935,34

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento immobili contro xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxx atto n. 14315 del 05/07/1995 a; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 04/08/1995 ai nn. 30192/20839
Riferito limitatamente a corpo unico.

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento immobili contro xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxx atto n. 12254 del 23/06/2014 a; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 08/08/2014 ai nn. 43133/31597
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:** Si segnalano delle difformità con riferimento alla distribuzione interna dei locali.

4.3.2. **Conformità catastale:** Si segnalano delle difformità con riferimento alla distribuzione interna dei locali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€ 3.390,31
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€ 4.330,03
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 8,02
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.500,02
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento al biennio antecedente alla vendita:	€ 000,00
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 04/08/2008 in forza di atto di verbale di assemblea a firma del Dott. Rampolla Stefano (notaio in Milano) in data 04/08/2008 n. 29953/7695 di repertorio.
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 27/12/2007 al 04/08/2008 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sandro Sedita (notaio in Monza) in data 27/12/2007 n. 58927/4976 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 03/01/2008 ai nn. 285/192.
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 24/05/2001 al 27/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sedita Sandro (notaio in Monza) in data 24/05/2001 n. 22166 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 05/06/2001 ai nn.33047/22550.
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 10/04/2000 al 24/05/2001 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sedita Sandro (notaio in Monza) in data 10/04/2000 n. 17785 di repertorio,

trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 13/04/2000 ai nn. 19750/13108.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.4 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 06/10/1999 al 10/04/2000 in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma in data 06/10/1999 n. 2099/99 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 30/10/1999 ai nn. 54881/36556.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.5 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 15/06/1996 al 06/10/1999 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ventriglia Fausto (notaio in Civita Castellana) in data 15/06/1996 n. 40858 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 05/07/1996 ai nn. 23206/17428.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.5 xxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 19/05/1993 al 15/06/1996 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Carlo Corso (notaio in Milano) in data 19/05/1993 n. 61044/5082 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 24/05/1993 ai nn. 18188/12330.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente è stata presentata al Comune di Milano domanda di concessione in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 in data 04/03/1986, protocollo n. 65236.

Si segnala che a tutt'oggi il Comune di Milano non ha provveduto al rilascio della concessione in sanatoria.

7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità): non presente.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Ufficio** sito in Corso Buenos Aires, al civico, 37.

Composto da cinque locali con servizi, ed accessori al piano secondo con vano scala esclusivo al piano primo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **173,00** circa

Il vano scala esclusivo sviluppa una superficie lorda di mq **11,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx - Cod. Fisc: xxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/1 PROPRIETÀ

descrizione:

Fg. n. 271; Mapp. n. 341, Sub. 27, Cat A/10; classe 5, consistenza vani 9; posto al piano 1-2; rendita € 5.461,53.

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

Coerenze degli uffici al piano secondo in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi e cortile comune, cortile comune e proprietà di terzi; proprietà di terzi; vano scale, proprietà di terzi, cortile di proprietà di terzi.

Coerenze del vano scala al piano primo in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune; proprietà di terzi; proprietà di terzi; disimpegno comune e proprietà di terzi.

L'edificio è stato costruito nel 1915

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,95/3,25m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Ufficio	128	1	128,00	Nord/Est	Normale
Locali di altezza media < di mt 2,70	45	0,50	22,50	Est	Normale
Piano primo					
Vano scala	11,00	0,50	5,50	Nord	Normale
Totale			156,00		
Totale			156,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a terrazzo e a falda
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno
Condizioni : Buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno con vetro semplice e alluminio con vetro-camera
Condizioni: Discrete
Protezioni esterne: Persiane
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni(componente edilizia):* materiale: stabiilitura e varie mani di pittura
lo stato dei plafoni è discreto tranne in alcune zone delle parti basse ove si denota umidità.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: laterizio +intonaco+tinteggiatura
Lo stato delle pareti è discreto
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagni, materiale: ceramica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti (componente edilizia):* ubicazione: in tutti i locali
materiale : parquet
Pavimentazione bagni: ceramica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: portoncino di sicurezza
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna collettiva (componente edilizia): tipologia: non verificata
Condizione: =====
Certificazione =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto (componente edilizia): tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per caldaia
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto): tipologia: non verificata
Fognatura: non verificata
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto): Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): alimentazione: apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completo di quattro apparecchi (doccia)
Altri bagni completi di due apparecchi sanitari
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: Autonomo a gas
condizioni: non verificata
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala interna (componente edilizia): tipologia: a rampe
rivestimento: pietra naturale
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: Presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) Non presente
Condizione: =====
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento tipologia: presente
(componente edilizia): Condizioni: non verificato
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Comparativo diretto e per capitalizzazione

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 Borsa Immobiliare di Milano;
 - Casa.it; immobiliare.it;

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ufficio	156,00	€ 2.300,00	€ 358.800,00

€ 24.000,00 x tasso capitalizzazione 7% € 342.857,00

Valore medio di mercato = (€ 358.800,00 + € 342.857,00)/2 € **350.829,00**

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 17.541,00
Rimborso spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	- € 000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 10.000,00
Riduzione del 25% per immobile locato	- € 87.707,00
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: L'immobile non è divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

8.5.1 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto libero € **323.288,00**

8.5.2 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto occupato in cui si trova € **235.581,00**

Rho, li 22/05/2018

Il perito
Ing. Maria Luisa Brusa

Allegati:

Estratto mappa;
Visura catastale;
Titolo di provenienza;
Prospetto spese condominiali;
Rilievo fotografico
Attestato di prestazione energetica;
Titoli edilizi;
Quotazioni immobiliari;