

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Condominio di Via Val di Bondo 21
contro
XXXXXXXXX

2

N. Gen. Rep. **169/2015**

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Custode Giudiziario: Sivag

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geometra Mazza Giuseppe

Iscritto all'Albo Dei Geometri della Provincia di Milano al n. 6667

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 6206

CF MZZGPP46L16G272S – P.IVA N. 10885920156

con studio in Cerro Maggiore –Via Monte Rosa .n. 1

Telefono e Fax 0331.519021 - Cellulare: 338.9357921

e-mail: geometra.pinomazza@virgilio.it Pec: giuseppe.mazza@geopec.it

Bene immobile sito in Milano

Via Val di Bondo n. 21

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Val Di Bondo, al civico 21, fabbricato n° 32, scala Z, in Milano.
Composto da due locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **65,93** circa (compreso cantina).

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

xxxxxxx, nata a xxxxx il xxxxx, CF:xxxxxxx, proprietaria per 1/2; xxxxxx, nato a xxxxx il xxxx, CF: xxxxxxxxxxxx, proprietario per 1/2.

Descrizione:

Fg. n. 14, Mapp. n. 92, Sub. 5, Zona Censuaria 3, Cat A/3; Classe 2, Consistenza vani 4; posto al piano 1; Rendita € 382,18.

Variatione nel classamento del 24.03.2008 n. 20752.1/2008 in atti dal 24.03.2008 (prot. n. M10270887)
Variatione di classamento

Diversa distribuzione degli spazi interni del 23/03/2007 n. 24556.1/2007 in atti dal 23/03/2007 (prot. n. M10261818) Diversa distribuzione degli spazi interni Variatione del 01/01/1992 Variatione del quadro tariffario

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

altra unità immobiliare (nord), vano scale e altra unità immobiliare (est), cortile comune (sud), cortile comune (ovest).

A.1 Cantina (annessa all'appartamento)

Identificata in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxx, nata a xxxxx il xxxxxx, CF:xxxxxxx, proprietaria per 1/2; xxxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, CF: xxxxxx, proprietario per 1/2, in regime di comunione ordinaria.

descrizione:

Fg. n. 14; Mapp. n. 92, Sub.5, Cat A/3, Zona Censuaria 3, Classe 2, Consistenza vani 4; posta al piano interrato; rendita € 382,18.

Variatione nel classamento del 24.03.2008 n. 20752.1/2008 in atti dal 24.03.2008 (prot. n. M10270887)
Variatione di classamento

Diversa distribuzione degli spazi interni del 23/03/2007 n. 24556.1/2007 in atti dal 23/03/2007 (prot. n. M10261818) Diversa distribuzione degli spazi interni Variatione del 01/01/1992 Variatione del quadro tariffario

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

altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale, periferica, a nord di Milano, a trafco discretamente sostenuto con parcheggi suficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale del tipo popolare.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), centro commerciale (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), Istituto Delle Apostole Del Sacro Cuore Di Gesù (ottimo), supermercati (buono), Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (buono).

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

Collegamenti pubblici (Km): Autobus, Metropolitana, Stazione Affori, Ferrovie Nord Milano, Tram, Autostrada Torino-Trieste.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dai debitori con la famiglia.

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**

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 i Signori xxxxxx nata a xxxxxx (xxxxx) il xxxxxxxx (CF: xxxxxxxx) e xxxxxx nato a xxxx il xxxxx (CF: xxxxx) a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa con sede in Parma (C.F: 02113530345), atto a firma del Notaio xxxxxxxx di Milano in data 26/11/2010 al Rep n. 81871/24844, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. II in data 10.12.2010 ai nn. 73325/15574

Importo capitale: € 140.000,00

Importo ipoteca: € 210.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro i Signori xxxxxxxxx nata a xxxxx (xx) il xxxxx (CF: xxxxxx) e xxxxxx nato a xxxxx il xxxxx (CF: xxxxxxxx) a favore del Condominio di Via Val di Bondo n. 21; atto n. 924 del 09.01.2015 a firma dell' Ufficiale Giudiziario dell'ufficio Esecuzioni del Tribunale di Milano; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II, in data 11.02.2015 ai nn. 6111/4290.

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: Nessuna difformità

4.3.1. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016	€ 1317,61
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017	€ 1600,80
Spese condominiali insolute dell'anno in corso e dell'anno solare precedente:	€ 1659,26
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 340,06
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5305,32
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00
Cause in corso: nessuna	

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxx nata a xxxxxx (xxxxxx) il xxxxx (CF: xxxxxx) e xxxxx nato a xxxxx il xxxxx (CF: xxxxxx) per la quota di 1/2 comproprietari ciascuno in comunione ordinaria dal 10/12/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio xxxxxxxx di Milano in data 26/11/2010 n. 81870/24843 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 10/12/2010 ai nn.73324/47497

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- 6.2.1 xxxxx nato a xxxxx il xxxx (CF: xxxxxxxx) per la quota di 3/9, xxxxxx nato a xxxx il xxxxx (C.F: xxxxxx), xxxxxxxx xxxxx nata a xxxxx il xxxx (CF: xxxxxx) e xxxxxxx nata a

xxxxx il xxxxx (CF: xxxxxx), ciascuno per la quota di 2/9, proprietari dal 22.08.2001 in forza di successione in morte di xxxxxx, deceduta in data xxxxx, atto amministrativo del 10.04.2001, Ufficio del Registro di Milano, rep. n. 86/92, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 22.08.2001 ai nn. 53089/36446.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 xxxx nato a xxxxxx (xxxxx) il xxxxx (CF: xxxxxx) proprietario dal 24.04.1997 al 09.07.2001 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio xxxxxx di Milano in data 15.04.1997 n. 80901/3519 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 24.04.1997 ai nn. 15190/10547.

6.2.3 xxxxxx con sede in xxxx (CF: xxxxx) proprietaria dal 09.07.2001 al 10.12.2010 in forza di atto di compravendita a firma notaio xxxxxx di Milano in data 06.07.2001 n° 156004/6608 di repertorio, trascritto in data 09.07.2001 ai nn. 42552/29139.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. Licenza Edilizia Rilasciata in data anteriore al 1967 (anno 1955) per lavori di: Costruzione di civile abitazione. Intestato all'Ina Casa, domanda protocollata in Atti con n° 244237/53557/55 con rilascio Licenza Edilizia in data 05.03.1956.

Richiesta di denuncia di Opere Edili;

Rilascio di Licenza Edilizia in data 05.03.1956.

DIA per opere interne presentata in 03.07.2006 PG 651185/2006, Comune di Milano, (silenzio assenso).

7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità). Secondo la Circolare Ministero Lavori Pubblici del 1967 non veniva rilasciata l'abitabilità per i fabbricati di proprietà della Ina Casa che erano dichiarati abitabili con il rilascio della sola Licenza Edilizia.

Riferito limitatamente a: fg. 14, mapp. 92, sub. 5.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Val Di Bondo, al civico, 21, fabbricato n° 32, scala Z, piano primo, in Milano.

Composto da due locali con angolo cucina, un servizio ed accessori al piano primo ed una cantina posta al piano interrato.

L'appartamento è stato interessato da recenti lavori di manutenzione straordinaria (DIA) con ridefinizione delle partiture interne, rifacimento di tutti i pavimenti, sostituzione porte interne e serramenti esterni, sostituzione degli apparecchi sanitari del bagno, nuova tinteggiatura; si trova in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **65,93** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxx, CF:xxxxxx, proprietaria per 1/2; xxxxx, nato a xxxx il xxxx, CF: xxxxxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione ordinaria dei beni.

descrizione:

Fg. n. 14; Mapp. n. 92, Sub.5, Cat A/3, Zona Censuaria 3, Classe 2, Consistenza vani 4; posto al piano primo; rendita € 382,18.

Variazione nel classamento del 10.07.2009 n. 35566.1/2009 in atti dal 10.07.2009 (prot. n. LO0084107)

Variazione di classamento

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

altra unità immobiliare, vano scale e altra unità immobiliare, cortile comune, cortile comune.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1967 (anni 1955 in avanti).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,84 m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo Appartamento	53,53	1	53,53	Sud	In buono stato
Balcone	4,4	0,33	1,45	Sud	In buono stato
Piano interrato					
Cantina	8	0,33	2,64		
Totale			57,62		
			Arr.58,00		
Totale			58,00	Arr.	

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute
Strutture verticali (struttura):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. materiale: mattoni pieni
Travi (struttura):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. materiale: In cemento armato
Solai (struttura):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. tipologia: tipo laterocemento Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Sufcientemente conservata nelle facciate
Copertura (struttura e rivestimento)	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. tipologia: a falda
Infissi interni (componente edilizia):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. tipologia: ante a battente in legno Condizioni : sostituite in buono stato
Infissi esterni (componente edilizia):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. tipologia: ante a battente in Pvc con doppiovetro Condizioni: in ottimo stato Protezioni esterne: tapparelle
Plafoni(componente edilizia):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono.
Pareti (interne):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è discreto è buono
Rivestimento (componente edilizia):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica su quattro lati
Pavimenti :	Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
(componente edilizia):	ubicazione: in tutta la casa materiale : ceramica

	Cucina: ceramica rinnovata Pavimentazione bagno: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portone in legno di sicurezza Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; 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 conosciuta Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, non attivo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (vasca) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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

Ascensore(impianto) Presente
 Condizione: funzionante
 Certificazioni: da richiedere all'amministratore
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: presente solo nel locale soggiorno
 Condizioni: =====
 Certificazioni: =====
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Accessori:

A.1 Box singolo non esiste alcun box-auto

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL

BENE: 8.1 Criterio di stima

Per la valutazione della unità immobiliare oggetto della presente Consulenza si è adottato il metodo della stima con metodo comparativo alla luce dei valori correnti in zona per beni consimili tenuto conto dell'ubicazione urbanistica, della esposizione, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della destinazione d'uso, del grado d'accessibilità e di ogni altro elemento a favore e contro. Perciò per il bene in considerazione (visto anche i lavori di straordinaria manutenzione effettuati) si è stimato un valore di € 2.600/mq, che moltiplicato per la sua superficie commerciale corrispondente a mq 58,00 dà come risultato un valore di € 150.800 che il CTU arrotonda ad **€ 150.000.**

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: Milano,
 Rilevazione prezzi di mercato anno 2010 Prezziario Imm.re di Milano e provincia,
 O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2010

8.3.

			Valutazioni corpi	
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	65,83	€ 150.000	€ 75.000
			€ 150.000 € 150.000	

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:
 - € 22.500,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento non è divisibile in alcun modo

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 127.500,00

Il perito
Geometra Mazza Giuseppe