

Esecuzione Forzata N. 504/2018

contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONTRO

N. Gen. Rep. 504/2018

Giudice: Dott.ssa SILVIA VAGHI
Custode Giudiziario: Avv. Gianluca Meterangelo

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ANSELMO ESPOSITO
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5533
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7735
C.F. SPSNLM55M28B098Z – P.IVA N. 08607220152

con studio in Milano – Via Daniele Ranzoni 21
Telefono 02 43912503 - Cellulare: 3355492162
e-mail: segreteria@studioarchitettoesposito.it
p.e.c.: esposito.5633@oamilano.it

Giudice: Dott.ssa SILVIA VAGHI
Custode Giudiziario: Avv. Gianluca Meterangelo
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO

**Bene immobile sito in MILANO
in via Bolzano, 26
Lotto unico: Appartamento**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare ad uso abitazione per la piena proprietà per la quota ciascuno di 1/2 intestato ai sigg. [redacted] e [redacted] posta al piano terra/rialzato in stabile di civile abitazione di sei piani fuori terra composta da due locali oltre servizi. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 51 mq.

Identificato in Catasto come segue:

Infestazione:

[redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted]

- Quota di Proprietà pari a 1/2.

[redacted] nata a [redacted] C.F.: [redacted]

- Quota di Proprietà pari a 1/2.

Identificazione al catasto fabbricati:

Fg. 200, Mapp. 142, Sub. 5;

via Bolzano n. 26; Piano T; zona censuaria 2; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza vani 3,5; Superficie Catastale 51mq; Rendita Catastale €. 406,71.

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

Altra proprietà, pianerottolo e scala comune, altra proprietà, cortiletto comune con affaccio su via Cibrario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (Quartiere e Zona):

Caratteristiche zona: periferica (zona Viale Monza) a nord-est del centro di Milano, con tipologie prevalentemente residenziale e di nuove formazione con stratificazione sociale mista. Arterie di riferimento stradale principali sono viale Monza e via Padova con traffico medio/intenso con parcheggi quasi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: In prevalenza di tipo residenziale con insediamenti a carattere intensivo.

Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 500 mt: supermercati (buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), carabinieri (buono), asilo nido (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, L. (buono), Ospedale (buono), spazi verdi a pochi metri (ottimo, parco Trotter).

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

Collegamenti pubblici principali: (buoni), mezzi di superficie con linee Bus con fermata a circa 100 mt e stazione dalla MM 1 (rossa) di Rovereto a circa 200 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo in data 18/07/2018 con il Custode Giudiziario Avv. Gianluca Meterangelo l'immobile, Fg. 200, Mapp. 142, Sub. 5, in via Bolzano n. 26; risultava occupato da uno dei due proprietari esecutati, dalla [redacted] C.F. [redacted]

Dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 2, in data 07/07/2018 non risultano registrati contratti di locazione; (vedi allegato).

Giudice: Dott.ssa SILVIA VAGHI

Custode Giudiziario: Avv. Gianluca Meterangelo

Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18 con saldi insoluti anni precedenti (€ 1.983,33 + € 3.059,12) = € 5.042,45
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 1.116,94
- Spese condominiali generali scadute ed insolute alla data della perizia, (come da documentazione contabile condominiale ricevuta): € 6.159,39
- Cause in corso: Nessuna;
- Atti ablativi: Nessuno.

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

_____ e _____ per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in forza di atto notarile di compravendita del 06/12/2007 a rogito Notaio dott. Giuseppe de Rosa in Milano, Rep. n.20316/14749, trascritto a Milano I il 18/12/2007 ai nri. 95330/55473.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio desunti dal certificato notarile e dalla visura storica del 16.07.2018):

6.2.1. _____ per la quota di 1/1 proprietaria dal 12/05/1996 al 06/12/2007 in forza di acquisto per atto a rogito Notaio dott.ssa Grazia Scarponi a Milano, in data 13/10/1988 Rep.nn. 12883/1110; trascritto in Milano I in data 19/10/1988 ai n.ri 42897/28958 e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte della signora _____ avvenuta il 12/05/1996.

6.2.2. _____ per la quota di 1/1 proprietaria dal 22/12/1981 al 13/10/1988 per mezzo di scrittura privata stipulata in data 22/12/1981, a rogito Notaio dott. Inerilli Antonino in Rozzano; trascritto in data 11/01/1982, Rep.n. 118629/1982.

6.2.3. _____ nata il _____
_____ nata il _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 In ottemperanza alle direttive di perizia previste, il tecnico CTU incaricato ha formulato in data 01/08/2018 con protocollo n. PG. 343898/2018, richiesta di Visura con istanza alla Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano per ottenere accesso agli atti; la comunicazione ricevuta dallo sportello per l'edilizia, in data 13/08/2018, riferisce che la documentazione tecnica richiesta è consultabile su appuntamento n. APP0441629 presso la Cittadella degli Archivi di Via Gregorovius, 15 già fissato in data 29/08/2018.

Dalla ricerca di evince che la Licenza Edilizia n. 2785 del 15/10/1959. (vedi allegato).

7.2 Si rileva inoltre che, in sede di sopralluogo non si è rilevata nessuna difformità.

7.3 Licenza di Occupazione n. 560 del 18/05/1954. (oggi domanda di agibilità). (vedi allegato).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale del bene dell'**Appartamento**, sito in **Milano** in via **Bolzano n. 26**. Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra/rialzato in stabile di civile abitazione di sei piani fuori terra composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera da letto e bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale dichiarata di **mq 51**.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

_____ nato a _____ il _____ C.F.: _____

- Quota di Proprietà pari a 1/2.

_____ nata a _____ il _____ C.F.: _____

- Quota di Proprietà pari a 1/2.

descrizione del bene:

Fg. **200**, Mapp. **142**, Sub. **5**;

via Bolzano n. 26; Piano **T**; zona censuaria **2**; Categoria **A/3**; Classe **3**; Consistenza vani **3,5**; Superficie Catastale **51mq**; Rendita Catastale € **406,71**.

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

Altra proprietà, pianerottolo e scala comune, altra proprietà, cortiletto comune con affaccio su via Cibrario.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al **01/09/1967**.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di **3,10 mt**.

TABELLA CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra/Rialzato					
Appartamento	51	1	51,00	OVEST	BUONO
Totale			51,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: muratura a gravità.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: c.a.
Condizione: sufficiente buone.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: laterizio forati,
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Copertura (struttura e rivestimento)*: tipologia: piana.
Non rilevabile.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia)*: tipologia: legno.
Condizioni : buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia)*: tipologia: ante a battente in legno.
Condizioni: sufficienti.
Protezioni esterne: tapparelle.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni(componente edilizia)*: materiale: intonaco con idropittura
lo stato dei plafoni è buono.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne)*: materiale: forati +intonaco+finteggiatura
Lo stato delle pareti è buono
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia)*: ubicazione: bagno, materiale: ceramica.
ubicazione: cucina, materiale ceramica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa
(componente edilizia): materiale : ceramica monocottura.
- Portone di ingresso (componente edilizia)*: tipologia: porta in legno.
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: in parte sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto)*: tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

Custode Giudiziario: Avv. Gianluca Meterangelo

Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO

- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia, centralino: presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: citofono
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: centralizzato
condizioni: buono stato
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala interna
(componente edilizia):* tipologia: presente
rivestimento: in marmo
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione
energetica:* Non si allega copia fac – simile.
(riscaldamento centralizzato)
- Ascensore(impianto):* Presente
Condizioni: buone
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Condizionamento
(componente edilizia):* non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Prima di procedere con la stima è necessario esaminare alcuni fattori che determinano l'andamento del mercato immobiliare riferito all'area urbana oggetto della presente perizia.

L'andamento del mercato immobiliare generale risulta essere ancora poco attivo, in quanto lo stesso rimane ancora influenzato da fattori economici altalenanti, pertanto, al momento della stima, non è ancora possibile definire il mercato in fase di concreta e continua ripresa.

Considerando quindi tutti i parametri esaminati in precedenza (ubicazione, consistenza, vetustà, stato manutentivo esterno/interno dei cespiti) si è proceduto a determinare il valore più probabile di mercato dei beni facendo riferimento alla data della redazione della perizia, tale valore sarà calcolato adoperando il procedimento di stima sintetico – parametrico.

Il criterio "sintetico – parametrico" si basa sul confronto tra il bene oggetto di perizia e ad altri beni con caratteristiche simili recentemente compravenduti o offerti sul mercato da operanti del settore (agenzie immobiliari, ecc..)

8.1 Criterio di stima

Stima per comparazione

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, i,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari e mercato O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio mq. commerciale	Valore commerciale complessivo
A	Appartamento	51,00	€ 1.700,00	€ 86.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del c.a. 12,00% 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:

- € 6.159,39

-Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica comprensive di aggiornamento catastale e oneri tecnico:
Nessuna

-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'Unità immobiliare non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

/alore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 80. 540,61

Arr. € **80.541,00**

Milano 31 agosto 2018

Il perito
Arch. Anselmo Esposito



Giudice: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**
Custode Giudiziario: Avv. Gianluca Meterangelo
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO