

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio di Via Quinto Romano, 17
e Via Seguro, 2

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **000/2014**

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Custode Giudiziario: da nominare

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Mario Belluomo

Iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 3525

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 5890

C.F. . BLL MRA 42D10 F205A – P.IVA N. 01842970152

con studio in Milano –Via Della Moscova .n.48

Telefono e fax 02/6575825- 02/654349 - Cellulare: 335 / 6350614

e-mail: gemabel@tiscali.it

Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Seguro, 2
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per l'intera quota dell' **Appartamento** al piano rialzato con vano di sottotetto al quinto piano sito in Via Seguro al civico, 2 Milano .

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 80 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

OMISSIS nato a il ...

descrizione:

Fg. n. 415; Mapp. n. ..., Sub. ..., Cat A/3; classe 3, consistenza vani 5,5; posto al piano T; rendita € 624,91.

Coerenze dell'appartamento:

Cortile comune, casa di Via Quinto Romano 17, Via Seguro, vano comune.

Coerenze del solaio

Corridoio comune, altro solaio, Via Seguro altro solaio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Esterna periferia ovest di Milano a breve distanza dal centro storico del ex-comune di Baggio ora territorio milanese. Zona residenziale con edifici edificati in vari periodi dal dopoguerra tipologie edilizia di carattere economico.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale di tipo popolare.

Servizi offerti dalla zona e collegamenti pubblici:

Sono presenti in zona negozi al dettaglio di tutti i generi alimentari e commerciali, il più vicino supermercato (GS) desta 1 km. Vi sono 3 farmacie nell'arco di 120 metri, istituti bancari da 130 metri a 700 m, l'ospedale più vicino è a circa 400 metri. Nelle immediate vicinanze si trova il parco delle Cave che si estende per 135 metri ed è il secondo polmone di verde del milanese per estensione. La Via Seguro è percorsa dalla linea 58 che la collega a piazzale Cadorna e dalla linea 678 che arriva in Piazzale Baracca. Nelle vicinanze scorre la tangenziale Ovest.

3. STATO DI POSSESSO

L'abitazione risulta locata con regolare contratto stipulato in data tra OMISSIS e OMISSIS per un canone annuo di € **(All.1)**

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

A seguito dell'ispezione ipotecaria del 27.04.2015 (**All. 2**) per aggiornamento non sono emerse ulteriori vincoli a carico dell'immobile oltre a quanto già agli atti, ovvero:

- **Ipoteca** iscritta presso l' Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 – in data ai nn....., a favore di con sede a Milano;
- **Pignoramento trascritto** presso L'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 – in data ai nn., a favore del Condominio di Via con sede a Milano.

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: Dalle ricerche eseguite è emerso che l'immobile è stato regolarmente edificato ed ha ottenuto licenza di occupazione in data 02.12.1964 come da **All. 3** in conformità alla planimetria (**All. 4**) riprodotti da fotografie degli originali reperiti negli uffici comunali in attesa del rilascio di copia autenticata dal Comune di Milano.

Dal confronto dello stato esistente con la planimetria si è verificato che sono stati eseguiti interventi all'interno dell'abitazione (ampliamento del ripostiglio con conseguente riduzione delle camere adiacenti e demolizione di alcune spallette del vano cuoci vivande) come visibile dall'**All. 5** che riproduce lo stato attuale dell'abitazione.

Per tali interventi non sono state svolte le necessarie procedure di segnalazione al Comune di Milano pertanto si dovrà procedere ad una sanatoria o al ripristino allo stato originario.

4.3.2. Conformità catastale: In conseguenza di quanto segnalato nel precedente capitolo non sussiste conformità con la scheda catastale denunciata il che rispecchia la situazione che a suo tempo fu autorizzata (**All. 6**).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In merito alla situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio risulta che ad oggi il debito ammonta ad € come da **All. 7** fornito al sottoscritto dall'Amministratore pro tempore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per l'intera quota in forza dell'atto compra vendita n. stipulato a Milano dal Notaio OMISSIS il giorno ... e trascritto presso la Conservatoria dei registri di Milano 1 ai n. in data

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 La proprietà ceduta con l'atto di cui sopra era in carico al Sig. OMISSIS (nata a Milano il ... a lei pervenuta con atto di divisione in data n. di Milano del Notaio OMISSIS. Registro in data al n. all'Ag. Del Territorio di Milano 1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Vedesi quanto già detto al punto 4.3.1.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà dell'intera quota dell' **Appartamento** al piano rialzato con vano sottotetto al piano quinto in Milano Via Seguro, 2.

Si tratta di un appartamento sito al piano rialzato di un edificio di 5 piani f.t. avente caratteristiche di edilizia economica di 3 locali più servizi. A seguito delle opere (non autorizzate) eseguite dall'attuale proprietario è stato eseguito un significativo ampliamento del vano in origine adibito a ripostiglio atto a contenere armadiature di notevoli dimensioni ma non per essere adibito a terza camera, le camere poste in adiacenza rispettano i rapporti igienico/sanitari imposti dalle vigenti normative.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Cinellu Andrea nato a Nuoro il 21/01/1987

descrizione:

Fg. n.; Mapp. n., Sub. ..., Cat A/3; classe 3, consistenza vani 5,5; posto al piano T-5-5; rendita €

Coerenze dell'appartamento:

Cortile comune, casa di Via Quinto Romano 17, Via Seguro, vano comune

Coerenze del solaio

Corridoio comune, altro solaio, Via Seguro altro solaio

L'edificio è stato costruito nei primi anni del 1962/64.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.07 m.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|--------------|--------|-------------------|-------------|---------------------|
| Piano primo | | | | | |
| Appartamento | 77.04 | 1 | 77.04 | | Scarsa manutenzione |
| Balcone | 2.50 | 0,50 | 1.25 | | ----- |
| Solaio | 500 | 0,30 | 1,50 | | |
| | | | Arr. 79,79 | | |
| Totale | | | 80,00Arr. | | |

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificato

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.c.a e laterizi

| | |
|---|--|
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: c.c.a |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: presumibilmente in laterizio e c.c.a Condizione: non verificata |
| <i>Muratura (struttura):</i> | tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: a doppia falda |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno Condizioni : mediocre stato di manutenzione |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno semplice Condizioni: mediocre stato di manutenzione Protezioni esterne: tapparelle in plastica |
| <i>Plafoni(componente edilizia):</i> | materiale: finiture a gesso |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: muratura + finiture a gesso Lo stato delle pareti necessita di interventi di manutenzione. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagno, materiale ceramica (vedi foto) |
| <i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i> | ubicazione: in tutta la casa materiale : marmette dell'epoca di diverso tipo e colore |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: porta in legno |
| <i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i> | tipologia: non conosciuta Condizione: non conosciuta Certificazione = non conosciuta |
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente |
| <i>Gas (impianto):</i> | alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: non conosciuta certificazioni:non conosciute |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non conosciuta Certificazioni: non conosciute |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata |

| | |
|---|--|
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute |
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: lavello; Condizioni : non conosciuto Certificazioni: non conosciute |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: centralizzato con residui in ghisa Certificazioni: allegato ACE |
| <i>Scala interna (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente |
| Certificazione energetica: | Presente: Allegato 8 |
| Ascensore(impianto) | Non presente Condizione: ===== |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato il metodo comparativo con similari unità immobiliari sul mercato e con compravendite recentemente concluse, considerando inoltre pubblicazioni e fonti pertinenti.

Sono state considerate inoltre le peculiari caratteristiche dell'abitazione che necessita di interventi consistenti nelle sue finiture – pavimenti – serramenti – tinteggiature come visibili nelle fotografie allegate alla presente relazione **(All. 9)**.

Si valuta inoltre la redditività dell'immobile da considerarsi positivamente in proporzione al valore.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano(MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Il semestre 2014.

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento se libero | 80,00 | € 128.000,00 | € 128'000,00 |

Essendo l'immobile affittato, pertanto non disponibile, il suo valore viene diminuito con una percentuale di svalutazione

| B | Valore da libero | % svalutazione per affitto | Valore immobile affittato |
|---|------------------|----------------------------|---------------------------|
| | 128.000 | 20% | 102.400 |

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: | - € 102.400,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: | - € 16.800,00 |
| 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:

il bene immobiliare non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|---|-------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova | € 85.600,00 |
| Arrotondabili in | € 86.000,00 |

Il perito

Geom. Mario Belluomo