

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE –ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio di Via Ciriè, 1 (Milano)
(creditore procedente)

Supercondominio Ciriè 1/6-Racconigi 19 (Milano)
(creditore intervenuto)

contro

sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX
(esecutati)

N. Gen. Rep. int. **05/2018**

Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI

ELABORATO PERITALE - REV.02

Tecnico Incaricato: dott. ing. Gianluca Gesualdo

Isritto all'Albo degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano al n. 18835

Isritto all'Albo del Tribunale al n. 10282

C.F. GSL GLC 68R05 C352I – P.IVA N. 12093590151

con studio in Rho (MI) –via Italia n.38

Telefono 02.93180468 fax 02.93181402 - Cellulare: 338.7513927

e-mail: gguesualdo@tiscalinet.it

Bene Immobile sito in MILANO
via Ciriè n° 1
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento identificato al n° 39, scala C, al piano terzo sito in via Ciriè 1 MILANO in piena proprietà degli esecutati sotto generalizzati composto da due locali oltre servizi, balcone e cantina al piano seminterrato (anch'essa identificata con n° 39). L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **55,70** m² circa.

Identificati in Catasto come segue:

Intestatari dei beni:

- XXXXXXXXXXXXX nato in ETIOPIA il 30/11/1969, C.F.: BRHTFL69S30Z315H proprietario per 1/2 indiviso;
- XXXXXXXXXXXXX nata in ETIOPIA il 11/09/1973 C.F.:KSSTST73P51Z315A proprietaria per il restante 50% e complessivamente per il 100%

All'appartamento compete la quota dei beni comuni nella misura di 10,191/1000

Dati identificativi appartamento: NCEU Foglio n. 100, particella n. 5 sub n. 11 Categ. A/4, classe 2, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 53 m², rendita € 348,61 via Ciriè 1 piano 3-S1 interno 3 scala C;

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, in senso orario a partire da Nord: appartamento sub 10, cortile comune, cortile comune, appartamento sub. 12 pianerottolo.

Coerenze della cantina in blocco unico, in senso orario a partire da Nord: In base a quanto accertato sul posto risultano le seguenti coerenze a partire da Nord: corridoio comune, cantina n° 40, cortile comune, cantina n° 38.

B. Gli esecutati sopra generalizzati risultano residenti in via Ciriè 1 Milano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona periferica del Comune di Milano (zona Niguarda) a traffico moderato e con discreta dotazione di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e servizi.

Servizi offerti dalla zona: a meno di 1 km sono presenti asilo e scuole, centro commerciale, farmacie, negozi, parco giochi, spazi verdi, ed altri negozi di vicinato. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km):, ingresso tangenziale Nord a meno di 3 km. Servizi autobus.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento risulta occupato dagli esecutati. A seguito accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione interessanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

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: **Nessuna**

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 non cancellate (riferiti all'appartamento oggetto di pignoramento):

ISCRIZIONE del 03/04/2012 - Registro Particolare 2580 Registro Generale 17093

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio GONZALES GIANLUCA Repertorio 2988/2192 del 22/03/2012 a favore di Intesa San Paolo SpA, per la somma complessiva erogata di € 55.667,49 e contro gli esecutati sopra generalizzati;

4.2.1. Trascrizioni (contro gli esecutati e riferiti all'appartamento oggetto di pignoramento):

TRASCRIZIONE del 27/04/2017 - Registro Particolare 19985 Registro Generale 29106

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 12831 del 29/03/2017 a favore di Condominio di via Ciriè 1 MILANO

4.2.2. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità riscontrata.

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale non riporta la cantina n° 39 al piano seminterrato. Dovrà quindi procedersi all'aggiornamento della scheda catastale. Costo di regolarizzazione pari € 600,00 imposte comprese

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come comunicatomi dall'Amministratore del Condominio di via Ciriè 1 risulta **(dati da aggiornare all'atto del trasferimento di proprietà)**:

Spese medie ordinarie annue di gestione circa € 1.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: € 5.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 7.600,00;

Spese condominiali scadute totali riferite al Condominio: € 50.000,00;

Come comunicatomi dall'Amministratore del SuperCondominio di via Ciriè 1/6 relativamente alla gestione della centrale termica, risulta **(dati da aggiornare all'atto del trasferimento di proprietà)**:

Spese medie ordinarie annue di gestione circa € 700,00

Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: € 1.500,00

Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: € 9.500;

Cause in corso da parte del Condominio: NO

Atti ablativi: non conosciuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX proprietari dal **22/06/2006** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Giovan Giuseppe

Cortese Repertorio 80141/13517 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 04/07/2006 ai nn. 52763/30049.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Comune di Milano

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il fabbricato ove è ubicato appartamento è stato realizzato prima del 1967.

7.2 Non esistono pratiche edilizie depositate e riguardanti l'appartamento oggetto di pignoramento.

Descrizione appartamento di cui al punto A

La descrizione e l'identificazione dell'appartamento oggetto di pignoramento sono riportati al punto 1 del presente documento.

L'appartamento ha un'altezza interna di 3,00 m circa. La cantina ha una altezza interna pari a 2,3 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	52	1	52,00	Sud-ovest	mediocri
Balconi	4,0	0.25	1,0	Sud-ovest	mediocri
Cantina	9,0	0.3	2.7	nessuna	buone
Totale			55,70 mq		

Caratteristiche descrittive appartamento:

Nel corso del sopralluogo si è accertato quanto di seguito riportato:

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

Strutture verticali (struttura): materiale: a telaio di calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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

Solai (struttura): tipologia: latero-cemento
Condizione: buona
Si riferisce limitatamente a: corpo

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a doppia falda in latero cemento
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente in legno con inserti in vetro
Condizioni: mediocri
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: in legno vetri semplice
Condizioni: mediocri
Protezioni esterne: avvolgibili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a civile lo stato dei plafoni è discreto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Lo stato delle pareti discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno in ceramica fino a circa 2.00 m. Le altre pareti sono tinteggiate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione (in tutta la casa) materiale : in graniglia gres ovunque
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno semplice Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: Si Condizione: // Certificazione = // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: Non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: presumibilmente separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, non in uso. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>VideoCitofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente citofono condizioni: funzionante Certificazioni: // Presenza di Portineria Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciuta Bagni completi di quattro apparecchi (con piatto doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presenza di impianto termico centralizzato per riscaldamento. Produzione di ACS con boiler elettrico. condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione APE energetica:	NO; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	NON Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	NON Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Cantina	SI, una cantina identificata con n. 39 non visionata al piano seminterrato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima appartamento

Sintetico comparativo mediante confronto diretto con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche (Abitazione tipo economico stato conservativo normale) e di analogo stato conservativo.

8.2. Fonti di informazioni

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017,
- Agenzie immobiliari del posto

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore stimato intera quota
A	Appartamento	55,70 mq	1.600,00	€ 89.120,00
TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO				€ 89.120,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima per gli immobili liberi/occupati

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- € 4.240,00
Regolarizzazione catastale	- € 600,00
Spese condominiali e supercondominiali approvate ed insolute ultimi due anni	-6.500,00
TOTALE adeguamenti e correzioni della stima per immobile libero	- € 11.340,00
TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)	€ 78.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene oggetto di pignoramento non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'appartamento (+ cantina) arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (**unità immobiliare libera**)

€ 78.000,0

9. Allegati

Sono allegati alla presente perizia:

- 1) allegato 1: visura ipotecaria sintetica appartamento;
 - 2) allegato 2: visura catastale appartamento;
 - 3) allegato 3: planimetria catastale appartamento;
 - 4) allegato 4: rapporto fotografico;
 - 5) allegato 5: rogito di acquisto bene oggetto di pignoramento;
 - 6) allegato 6: risposta Agenzia delle Entrate
- Si allega altresì una copia della perizia e delle foto ai fini della privacy.

Milano, luglio 2018

Il perito estimatore
dott. ing. Gianluca Gesualdo