

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Forzata
CONDOMINIO DI VIA ARRIVABENE 11
contro

N. Gen. Rep. 3198/2012

Giudice: Dr.ssa Mennuni

Custode: Dr.ssa Paola Avondola

TABELLA SINOTTICA

	mq.	€/mq.	quota	valore
Abitazione + cantina	45	2.100	100%	€ 94.500,00
Totale				€ 94.500,00
Totale ridotto (- 5%)			95%	€ 89.775,00
[REDACTED]			100%	€ 89.775,00
Stato di occupazione: <u>occupato</u> <u>dall'esecutato, libero al decreto</u>				

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6427

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8818

C.F. GRYTMS57S09F205F – P.IVA N. 11020850159

con studio in Milano – Via San Vittore n.13

Telefono e fax 024989145 - Cellulare: 3463973851

e-mail: graydecrisoforis.6427@oamilano.it



Bene immobile sito in Milano (MI)

Via Arrivabene n. 11

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Arrivabene, al civico, 11.
Composto da tre vani comprensivi di cucina e servizio al piano 5°-S2. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **45,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED]

descrizione:

1. **Fg. 131; Mapp. 395, Sub. 71**, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 45, posto al piano 5-S2; rendita catastale €. 348,61 (variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie)

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

cortile condominiale, vano scala, subalterno denominato "stessa ditta", subalterno denominato "stessa ditta".

Coerenze della cantina in blocco unico, in senso orario:

passaggio comune, subalterno denominato "stessa ditta", cortile condominiale, subalterno denominato "stessa ditta".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi periferico a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (lontano), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (assente), carabinieri a (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (ottimo), Ospedale (ottimo), spazi verdi Aree Agricole (assenti).

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

Collegamenti pubblici (Km): presenti in loco Km. 0,4



3. STATO DI POSSESSO

Occupato da terzi in assenza di titolo opponibile, non libero al decreto di vendita

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: **assente**
- 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. **Ipoteca giudiziale:** derivante da atto giudiziario contro la Sig.a [REDACTED]
[REDACTED] e a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Cesena; trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II, in data 02/07/2005 ai nn. R.P.11780 R.G.48411 a firma dell'Avv. Spinelli Stefano
Importo di € 32.846,29 di capitale oltre interessi successivi, tassa di registro, spese e competenze successive.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. **Pignoramento:** derivante da atto giudiziario contro la Sig.a [REDACTED]
[REDACTED] e a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
con atto trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II, in data 03/10/2012 ai nn. R.P. 36357 R.G.49435 a firma dell'Avv. Ielpo Mario.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. **Pignoramento:** derivante da atto giudiziario contro la Sig.a [REDACTED]
[REDACTED] e a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con atto trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II, in data 03/10/2012 ai nn. R.P. 37003 R.G.50368 a firma dell'Avv. Martoni Giampaolo per un importo di € **6.968,45** oltre interessi successivi, tassa di registro, spese e competenze successive.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.4. **Decreto ingiuntivo in aumento:** derivante da atto di precetto contro la Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e a favore di [REDACTED]
[REDACTED] tramite Decreto Ingiuntivo Telematico depositato in data 30/01/2013 per una cifra pari a € **9.673,77**.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** in attesa da parte del comune di Milano degli atti di fabbrica che, laddove esistenti, verranno comunque prodotti all'atto di assegnazione.

4.3.2. **Conformità catastale:** corrispondente

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita fra vivi a suo favore e contro [REDACTED] a firma della Dr.ssa Fresa Fantoni Carla (Notaio in Milano) repertorio 13213/8556 del 03/02/2004, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 10/02/2004 al R.P. 4781 R.G. 8174.
Riferito limitatamente a corpo unico.

5.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED] per la proprietà di 1000/1000 in forza di atto pubblico 09/12/1969 voltura n. 12096/1971 in atti dal 09/09/1988 fino al 03/02/2004 repertorio n. 39030 rogante Dr. Zavarella in Milano.

6. PRATICHE EDILIZIE:

6.1 **P.E.** in attesa di riscontro dal Comune di Milano

6.2 Domanda di **abitabilità** in attesa di riscontro dal Comune di Milano

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Arrivabene al civico, 11.
Composto da tre locali al piano ed accessori al piano S2. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **45,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED]

descrizione:

1. **Fg. 131; Mapp. 395, Sub. 71**, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 45, posto al piano 5-S2; rendita catastale €. 348,61 (variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie)

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



cortile condominiale, vano scala, subalterno denominato "stessa ditta", subalterno denominato "stessa ditta".

Coerenze della cantina in blocco unico, in senso orario:

passaggio comune, subalterno denominato "stessa ditta", cortile condominiale, subalterno denominato "stessa ditta".

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Piano quinto					
<i>Appartamento</i>	42,00	<i>1</i>	42,00	<i>Nord Sud</i>	<i>buone</i>
<i>terrazzino</i>	4,00	<i>0.5</i>	2,00	<i>Nord Sud</i>	<i>buone</i>
<i>cantina</i>	6,00	<i>0.1</i>	0.60	<i>Nord Sud</i>	<i>buone</i>
Totale	52,00		44.60		
Totale			45,00Arr.		<i>buoni</i>

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale : cemento armato/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale: muro in mattoni portante

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: portante con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizione: non verificata

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: ottima conservazione delle facciate

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

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni : buone

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno vetro doppio
Condizioni: buone
Protezioni esterne: tapparelle



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di pittura stato dei plafoni: buono
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura stato delle pareti: ottimo
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica su quattro lati
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale : piastrelle Cucina: ceramica Pavimentazione bagno: ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata



<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: a rampe rivestimento: marmo Condizioni: buone
Ascensore (impianto)	tipologia: presente Condizioni: buone Certificazioni: assente
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Condizioni: assente Certificazioni: assente

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

7.1 Criterio di stima

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i urti perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno vengono aggiunti e calcolati al 50%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, giardini ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-10%, il box lo si valuta a corpo.

7.2. 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:
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Borsa Immobiliare di Milano - 2° semestre 2015
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015
 -

7.3. Valutazioni corpi

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore al Mq.</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<i>Commerciale</i>			
<i>Piano quinto</i>			
<i>appartamento</i>	<i>42,00</i>	<i>€ 2.100,00</i>	<i>€ 88.200,00</i>
<i>terrazzino</i>	<i>2,00</i>	<i>€ 2.100,00</i>	<i>€ 4.200,00</i>
<i>cantina</i>	<i>0,60</i>	<i>€ 2.100,00</i>	<i>€ 1.260,00</i>
<i>Totale arrotondato</i>	<i>45,00</i>	<i>€ 2.100,00</i>	<i>€ 93.660,00</i>

7.4. 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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 4.683,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

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: irrealizzabile



7.5 Spese condominiali in essere al momento della perizia

Saldo consuntivo anno 2014/2015	€ 7.380,40
Saldo preventivo 1 rata anno 2015/2016	€ 433,60
Saldo preventivo 2 rata anno 2015/2016	€ 434,60
Saldo preventivo 3 rata anno 2015/2016	€ 289,60
Saldo preventivo 3 rata anno 2015/2016, già deliberato ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 291,95
Spese straordinarie manutenzione tetto	nessuna

Spese ordinarie annue di gestione immobile scadute ed insolute al momento della perizia

€ 8.537,00

7.6. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 88.977,00

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

In fede, Milano, 20/09/2016

Il C.T.U.

Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

