

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx

contro

Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

N. Gen. Rep. **357/2020**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: Avv. Carlo Bossi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Maria Luisa Brusa

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17606

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11645

C.F. BRSMLS66L56H264F – P.IVA N. 11305560150

con studio in Rho (MI) – Via Monte Rosa .n.8

Telefono e fax 02/9303513 - Cellulare: 335/6146786

e-mail: marialuisabrusa@gmail.com

**Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Michele Pericle Negrotto n.43
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Michele Pericle Negrotto, al civico, 43.
Composto da due locali con angolo cottura, un servizio igienico, ed accessori al piano secondo (Sottotetto).
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **46,10** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxx il xx/xx/xxxx – Cod. Fisc: xxxxxxxxxxxxxxxx –
Proprietà per 1/1

descrizione:

Foglio. n. 92; Mapp. n. 33, Sub.709, Zona Cens. 2, Cat A/3; classe 1, consistenza vani 3; posto al piano 2°; Superficie catastale 45 mq.; rendita € 247,90.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

proprietà di terzi, vano scala comune e proprietà di terzi, proprietà di terzi; cortile di cui al mapp. 32.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(discreto), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (discreto), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (discreto), Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (discreto).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 500 Stazione ferroviaria – fermata Villapizzone

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato in data 09/02/2021 l'immobile risultava occupato da terzi.

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 il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXX atto a firma del Dott. Giovanni Averoldi (Notaio in Milano) in data 06/06/2007 al Rep n. 114793/41213, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 21/06/2007 ai nn. 46100/11637.

Importo capitale: € 170.000,00

Importo ipoteca: € 225.000,00

Durata: anni 25

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: verbale di pignoramento immobili contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX a favore della XXXXXXXXXXXXXXX atto rep. n. 599 del 20/02/2020, per un credito di € 8.047,17, a firma dell'avv.to Laura Latini (Milano); trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II, in data 09/07/2020 ai nn. 43480/27647

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.2.5. Eventuali contratti di locazione e/o comodato:

A seguito richiesta effettuata presso L'Agenzia delle Entrate è risultato che per l'immobile in questione, presso l'Agenzia delle Entrate - DP/MI1 UT Milano 4, è stato registrato in data 11/05/2015 al n. 7897, serie 3T, contratto di locazione ad uso abitativo - durata dal 05/05/2015 al 04/05/2019 - per un corrispettivo annuo di € 500,00 - cod. fisc. Inquilino XXXXXXXXXXXXXXX

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Si precisa che la scrivente ha provveduto presentare al Comune di Milano istanza di accesso agli atti ed è in attesa di poter accedere per la visione dei fascicoli edilizi relativi all'immobile. Riservandosi comunque la facoltà di provvedere all'integrazione della perizia in base alle risultanze che dovessero emergere all'atto della presa visione dei fascicoli edilizi, la scrivente ritiene opportuno rilevare quanto segue: dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: rimozione della parete nella camera a delimitazione della cabina armadio; rimozione della parete interna del bagno posta sotto il lucernario; le dimensioni del lucernario rilevate risultano essere di cm. 40 x 80, mentre la rappresentazione grafica riporta un lucernario di larghezza maggiore.

4.3.2. Conformità catastale: Non conforme; si rimanda a quanto già indicato e descritto al precedente paragrafo 4.3.1, con la precisazione che l'indicazione dell'orientamento rappresentato sulla planimetria catastale risulta non corretto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|--|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile | € 000,00 |
| Spese ordinarie annue di gestione immobile | € 000,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 000,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 000,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento al biennio antecedente alla vendita: | € 000,00 |
| Spesa straordinaria manutenzione tetto | € 000,00 |
| Cause in corso: nessuna | |
| Atti ablativi: nessuno | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietario dal 06/06/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Averoldi (notaio in Milano) in data 06/06/2007 n. 114792/41212 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 21/06/2007 ai nn. 46099/25375

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietario dal 19/04/2006 al 06/06/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Averoldi (notaio in Milano) in data 19/04/2006 n. 108431/36972 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 28/04/2006 ai nn. 33445/18742

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 24/05/2005 al 19/04/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Alessandro Alippi (notaio in Novate Milanese) in data 24/05/2005 n. 1812/141 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 01/06/2005 ai nn. 39275/21666.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, proprietari dal 01/04/2005 al 24/05/2005 in forza di atto di divisione a firma del Dott. Alessandro Alippi (notaio in Novate Milanese) in data 01/04/2005 n. 1413/114 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 07/04/2005 ai nn. 22991/13035.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.4 xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietaria dal 07/02/2003 al 01/04/2005 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Rosanna Di Mauro in data 07/02/2003 n. 2423 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 08/02/2003 ai nn. 1122077870.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.5 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 (coniugi in regime di comunione legale dei beni) proprietari dal 10/08/1987 al 07/02/2003 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Claudio Lippi in data 10/08/1987 n. 80456 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 26/08/1987 ai nn. 40360/28134.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.6 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 (coniugi in regime di comunione legale dei beni) proprietari dal 10/08/1987 al 24/05/2005 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Claudio Lippi in data 10/08/1987 n. 80455 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 25/08/1987 ai nn. 40359/28133.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Si precisa che la scrivente ha provveduto presentare al Comune di Milano istanza di accesso agli atti ed è in attesa di poter accedere per la visione dei fascicoli edilizi relativi all'immobile. Riservandosi comunque la facoltà di provvedere all'integrazione della perizia in base alle risultanze che dovessero emergere all'atto della presa visione dei fascicoli edilizi. Dalla lettura dell'atto di provenienza, con riferimento al paragrafo 6), risulta che le opere di costruzione della casa di cui l'unità immobiliare in questione fa parte, sono state iniziate prima del 01/09/1967 e che successivamente è stata presentata al Comune di Milano DIA onerosa ai sensi della L.R. n. 22/99 in data 01/12/2003 W.F. 8498 relativamente alla quale è stata presentata dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale in data 19/04/2006 PG 384235/2006.

7.2 Si rimanda a quanto riportato on il precedente paragrafo 7.1.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Michele Pericle Negrotto, al civico, 43.

Composto da due locali con angolo cottura, un servizio igienico, ed accessori al piano secondo (sottotetto).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **46,10** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx - Cod. Fisc: xxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/1

descrizione:

Foglio. n. 92; Mapp. n. 33, Sub.709, Zona Cens. 2, Cat A/3; classe 1, consistenza vani 3; posto al piano 2°; Superficie catastale 45 mq.; rendita € 247,90.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

proprietà di terzi, vano scala comune e proprietà di terzi, proprietà di terzi; cortile di cui al mapp. 32.

L'edificio è stato costruito prima del 1967 e l'intervento edilizio relativo al recupero del sottotetto per la realizzazione dell'unità immobiliare in questione è effettuato nel 2003.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna minima di circa 1,70m e massima di circa 3,20m.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-----------------------------------|--------------|--------|------------------|-------------|------------|
| Piano secondo (sottotetto) | | | | | |
| Appartamento | 46,10 | 1 | 46,10 | Ovest | Normali |
| Totale | | | 46,00Arr. | | |

Caratteristiche descrittive:

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

Strutture verticali (struttura): Materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): Materiale/tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): Materiale/tipologia: non conosciute
Condizioni: Le facciate necessitano di un rinnovamento della tinteggiatura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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

| | |
|---|---|
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno Condizioni : discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in alluminio con doppi vetri Condizioni: discrete Protezioni esterne: assenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni(componente edilizia):</i> | materiale: intonaco e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è discreto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i> | ubicazione: in tutta la casa materiale : ceramica |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: portoncino di sicurezza in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i> | tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta 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 conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: non verificata Fognatura: non verificata Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | 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 (doccia)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: autonomo
condizioni: non verificata
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: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) Non presente
Condizione: =====
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Condizionamento
(componente edilizia):* tipologia: presente nel locale soggiorno e nella camera
Condizioni: non verificato
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Comparativo diretto

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:
 - Rilevazione prezzi di mercato Borsa Immobiliare di Milano;
 - Borsino immobiliare, etc.

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|------------------------|------------------------|
| A | Appartamento | 46,00 | € 2.300,00 | € 105.800,00 |

8.4. 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 5.290,00

| | |
|---|--------------|
| Rimborso spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita | - € 000,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: | - € 3.000,00 |
| 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: L'immobile non è divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 001 libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 97.510,00**

8.6. Prezzo base d'asta del lotto 001 in caso di immobile locato

In relazione a quanto riportato al precedente paragrafo 4.2.5, si ritiene opportuno determinare anche il valore dell'immobile locato
Riduzione immobile locato: € 97.510,00 – 20% **€ 78.008,00**

**Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Michele Pericle Negrotto n.43
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Box doppio** sito in Via Michele Pericle Negrotto, al civico, 43 al piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **35,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx – Cod. Fisc: xxxxxxxxxxxxxx – Proprietà per 1/1

descrizione:

Foglio. n. 92; Mapp. n. 122, Zona Cens. 2, Cat C/6; classe 6, consistenza 27 mq.; posto al piano T; Superficie catastale 30 mq.; rendita € 227,29.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi; cortile comune di cui al mapp. 32 per tre lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(discreto), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (discreto), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare

(buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (discreto), Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (discreto).

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

Collegamenti pubblici (Km): 500 Stazione ferroviaria – fermata Villapizzone

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato in data 09/02/2021 l'immobile risultava libero.

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 il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto a firma del Dott. Giovanni Averoldi (Notaio in Milano) in data 06/06/2007 al Rep n. 114801/41221, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 21/06/2007 ai nn. 46107/11640.

Importo capitale: € 40.000,00

Importo ipoteca: € 60.000,00

Durata: anni 25

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: verbale di pignoramento immobili contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto rep. n. 599 del 20/02/2020, per un credito di € 8.047,17, a firma dell'avv.to Laura Latini (Milano);trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 09/07/2020 ai nn. 43480/27647

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: Si precisa che la scrivente ha provveduto presentare al Comune di Milano istanza di accesso agli atti ed è in attesa di poter accedere per la visione dei fascicoli edilizi relativi all'immobile. Riservandosi comunque la facoltà di provvedere all'integrazione della perizia in base alle risultanze che dovessero emergere all'atto della presa visione dei fascicoli edilizi, la scrivente ritiene opportuno evidenziare che al paragrafo 6) dell'atto di provenienza si rileva che le opere di costruzione della porzione immobiliare in questione sono state iniziate prima del 01/09/1967 e che successivamente alla fine dei lavori non sono state apportate modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi.

4.3.2. Conformità catastale: Si precisa che la planimetria catastale non riporta l'altezza del box.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|--|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile | € 000,00 |
| Spese ordinarie annue di gestione immobile | € 000,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 000,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 000,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento al biennio antecedente alla vendita: | € 000,00 |
| Spesa straordinaria manutenzione tetto | € 000,00 |
| Cause in corso: nessuna | |
| Atti ablativi: nessuno | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietario dal 06/06/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Averoldi (notaio in Milano) in data 06/06/2007 n. 114800/41220 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 21/06/2007 ai nn. 46106/25379.
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, proprietari dal 10/08/1987 al 06/06/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Claudio Lippi (notaio in Milano) in data 10/08/1987 n. 80455 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 25/08/1987 ai nn. 40359/28133.
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Si precisa che la scrivente ha provveduto presentare al Comune di Milano istanza di accesso agli atti ed è in attesa di poter accedere per la visione dei fascicoli edilizi relativi all'immobile. Riservandosi comunque la facoltà di provvedere all'integrazione della perizia in base alle risultanze che dovessero emergere all'atto della presa visione dei fascicoli edilizi. evidenziare che al paragrafo 6) dell'atto di provenienza si rileva che le opere di costruzione della porzione immobiliare in questione sono state iniziate prima del 01/09/1967 e che successivamente alla fine dei lavori non sono state apportate modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi.

7.2 Si rimanda a quanto riportato on il precedente paragrafo 7.1.

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **box doppio** sito in Via Michele Pericle Negrotto, al civico, 43 al piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **35,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx - Cod. Fisc: xxxxxxxxxxxxxxxx -
Proprietà per 1/1

descrizione:

Foglio. n. 92; Mapp. n. 122, Zona Cens. 2, Cat C/6; classe 6, consistenza 27 mq.; posto al piano T; Superficie catastale 30 mq.; rendita € 227,29.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi; cortile comune di cui al mapp. 32 per tre lati.

L'edificio è stato costruito prima del 1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,68m.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-----------------|------------|--------|------------------|-------------|------------|
| piano terra | | | | | |
| Box doppio | 35,00 | 1 | 35,00 | N/E/W/S | Mediocri |
| Totale | | | 35,00Arr. | | |

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute
Condizioni: Le facciate necessitano di un rinnovamento della tinteggiatura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: piana
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: =====
Condizioni : =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: metallo e vetro
Condizioni: mediocri
Protezioni esterne: assenti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni(componente edilizia):* materiale: intonaco
lo stato dei plafoni è mediocre
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: muratura con intonaco
Lo stato delle pareti è mediocre è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: non presente
ubicazione: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti :* ubicazione: in tutto il box
(componente edilizia): materiale : battuto di cemento
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: Metallo e vetro
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

| | |
|--|---|
| <i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente 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: non presente condizioni: ===== certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: non presente Fognatura: ===== Condizioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Tipologia: non presente condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: non presente Condizioni : ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: non presente condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Scala interna (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Certificazione energetica: | non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore(impianto) | Non presente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | tipologia: presente nel locale soggiorno e nella camera Condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Comparativo diretto

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:
 - Rilevazione prezzi di mercato Borsa Immobiliare di Milano;
 - Borsino immobiliare, etc.

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|-------------------|------------------|------------------------|------------------------|
| A | Box doppio | a corpo | € 35.000,00 | € 35.000,00 |

8.4. 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | - € 1.750,00 |
| Rimborso spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita | - € 000,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: | - € 500,00 |
| 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: L'immobile risulta divisibile in due posti auto coperti

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 002 libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 33.750,00**

Rho, li 27/04/2021

Il perito
Ing. Maria Luisa Brusa

Allegati:

Estratto mappa;
Visure catastali;
Planimetrie catastali;
Titoli di provenienza;
Rilievo fotografico;
Documentazione Agenzia Entrate per contratti di locazione;
Quotazioni immobiliari.