

Bene identificato in Catasto del Comune di Milano come segue:

Intestazione della piena proprietà:

[REDACTED]

Foglio n. 201, mapp.n.193, sub.67, z.c. 3, piano 3, cat. A/2, classe 9, consistenza vani 1,5; rendita € 259,52 (Variazione del 09/11/2015).

Foglio n.201, mapp.n.193, sub.727, z.c. 3, piano T, cat. C6, classe 2, consistenza 10 mq; rendita € 26,86.

✦ **Confini in corpo da nord – ovest in senso orario dell'appartamento:**

enti comuni per due lati, proprietà di terzi e vano scala comune.

✦ **Confini in corpo da nord – ovest in senso orario del posto auto non coperto pertinenziale:**

enti comuni, posto auto di proprietà di terzi, spazio di manovra comune, parti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE:

Caratteristiche zona: **semi - centrale a traffico medio con parcheggi sufficienti.**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziale.**

Servizi offerti dalla zona: negozi: **al dettaglio (ottimo), locali di ristorazione (ottimo), parco giochi (buono).**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, servizio ospedaliero e uffici pubblici.

3. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente; **non rilevati;**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate;**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevate;**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati presso i pubblici uffici;**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuno; non risultano contratti d'affitto, in corso di validità, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.**



4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

4.2.1. Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto nel ventennio:

- Ipoteca volontaria iscritta il 06/08/2009 al n. 09742 del registro generale n. 45087 del registro particolare per la somma di € 148.000,00, di cui € 74.000,00 di capitale da restituire in 30 anni, registrata dal Notaio Ciancimino Sergio Notaio in Milano il 21/07/2009 – rep. 20619/5582 a favore di [REDACTED] S.p.A. (VR)(C.F.03689960239), domicilio ipotecario presso Largo Cairoli n.2 contro i Sigg. [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto il 02/11/2021 - registro generale n. 59338, registro particolare n. 85370, notificato il 19/08/2021 – Ufficiale Giudiziario Unep Corte D'Appello di Milano, rep. N. 13151 a favore [REDACTED] sede in Roma (C.F. 14978561000) a carico degli esecutati Sigg. [REDACTED] nata a Cimpulung Moldovenesc (Romania) il 30/09/1985 (quota pari a ½ ciascuno della piena proprietà).

4.2.2. Altre trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto di perizia: nessuna;

4.2.3. [REDACTED]

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **pratiche irreperibili ante 67;**

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME** riguardo allo stato attuale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - calcoli totali progressivi:

[REDACTED]
I millesimi relativi alla proprietà dell'esecutato sono **32,87** (comprensivi del posto auto)

Conto rate gestione 2019 / 2020 e 2021:

- Totale delle rate da saldare è pari ad **€ 946.32**

Nuovi lavori dichiarati e organizzati dall'amministrazione all'interno del Condominio:

- Sostituzione impresa di pulizia
- Guardiania notturna
- Installazione cancelli
- Sistemazione locale contatori luce
- impianto telecamere (in esecuzione)



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERZO:

[redacted]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto agli attuali proprietari, per la quota di ½ ciascuno in forza di atto di compravendita redatto il 21/07/2009 a rogito del Dott. Ciancimino Sergio, Notaio in Milano, al rep. n.20618/5581 e trascritto lo 06/08/2009 ai nn 28238 rep. e 45085 reg. da potere del Sig. [redacted] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;

Al Sig. [redacted] la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita redatto il 22/06/2008 a rogito del Dott. Ciancimino Sergio, Notaio in Milano, rep.19998/5035 e trascritto il 26/02/2008 ai nn.6957 rep. e 11940 reg. da potere di [redacted]

Alla società [redacted] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 24/09/2003 a rogito del Dott. Chiodi Daelli Enrico, Notaio in Milano, rep.153779/25046 e trascritto lo 03/10/2003 ai nn.53147 rep. e 79901 reg. da potere di: [redacted]) e per la piena proprietà.

[redacted] la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 22/05/2002 a rogito del Dott. Chiodi Daelli Enrico, Notaio in Milano, rep. 148016 e trascritto il 31/05/2002 ai nn. 22898 rep. e 36124 reg. da potere di: [redacted]

[redacted] la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita dello 04/03/2002 a rogito del Dott. Capasso Alberto Vladimiro, Notaio in Roma, rep. 50716 e trascritto l'11/03/2002 ai nn. 12256 rep. e 17586 reg. da potere di [redacted]

Alla [redacted] la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita dello 04/03/2002 a rogito del Dott. Capasso Alberto Vladimiro, Notaio in Roma, rep.50713 e trascritto l'11/03/2002 ai nn.12255 rep. e 17585 reg. da potere di: [redacted]

[redacted] l'immobile in piena proprietà è pervenuto tramite atto di compravendita dello 02/12/1968 a rogito del Dott. Giovanni Andreottola, Notaio in Milano, rep. n129201/4988, trascritto l'11/12/1968 ai nn.54948 rep. e 74260 reg. da potere [redacted]



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA:

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto agli attuali proprietari, per la quota di ½ ciascuno in forza di atto di compravendita redatto il 21/07/2009 a rogito del Dott. Ciancimino Sergio, Notaio in Milano, al rep. n.20618/5581 e trascritto lo 06/08/2009 ai nn 28239 rep. e 45086 reg. da potere dei Sigg. [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

Ai Sigg. [REDACTED] la quota pari a ½ ciascuno della piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita in data del 25/06/2003 a rogito del Dott. Chiodi Daelli Enrico Notaio in Milano (MI) rp.152892/24724 e trascritto lo 04/07/2003 ai n. 37713 rep. e 57041 reg. da potere di: [REDACTED] per la piena proprietà.

Alla [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 22/05/2002 a rogito del Dott. Chiodi Daelli Enrico, Notaio in Milano, rep. 148016 e trascritto il 31/05/2002 ai nn. 22898 rep. e 36124 reg. da potere di: [REDACTED]

[REDACTED] è pervenuta per atto di compravendita dello 04/03/2002 a rogito del Dott. Capasso Alberto Vladimiro, Notaio in Roma, rep. 50716 e trascritto l'11/03/2002 ai nn. 12256 rep. e 17586 reg. da potere di: [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita dello 04/03/2002 a rogito del Dott. Capasso Alberto Vladimiro, Notaio in Roma, rep.50713 e trascritto l'11/03/2002 ai nn.12255 rep. e 17585 reg. da potere di: [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile in piena proprietà è pervenuto tramite atto di compravendita dello 02/12/1968 a rogito del Dott. Giovanni Andreottola, Notaio in Milano, rep. n.129201/4988, trascritto l'11/12/1968 ai nn.54948 rep. e 74260 reg. da potere di: [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:7.1 Richieste dal C.T.U. c/o i pubblici uffici:

Licenza Edilizia rilasciata lo 08/08/1961- n. 2731 (atti n. ri 94090/2783/1961); variante edilizia del 22/07/1964 - n.1915 (atti 75062/1836/ 1964).

Cambio di destinazione d'uso e aumento della superficie del sottotetto realizzata senza titolo autorizzativo con successiva domanda di sanatoria edilizia presentata il 30 maggio 1986 con i protocolli 216218, 216219, 216220, 216221.

7.2 Licenza d'occupazione:

Immobile realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.



Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare oggetto di perizia rilevata all'interno del condominio residenziale:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: c.a.; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Strutture verticali: (struttura)	materiale: tamponature con mattoni forati doppio U.N.I.; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Travi (struttura):	materiale: ferro e soletta mista con REI 60' - 90'; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Solai (struttura):	tipologia: in cemento armato; condizione: discreta, verificata a vista la pavimentazione al piano terra e piano 2°; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Muratura (struttura):	tipologia: portante e tamponamento con intonaco e tinteggiatura per esterni; condizioni: ben conservata nelle facciate; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Copertura: (struttura e rivestimento)	tipologia: struttura in c.a.; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Infissi interni: (componente edilizia)	tipologia: in legno, ferro e vetro a battente; condizioni: discrete.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; condizioni: discrete; certificazioni: non fornite dall'esecutato; bagno con water, lavandino e piatto doccia.
Termico (impianto):	tipologia: impianto: autonomo NO GAS - climatizzatore ; condizioni: buone; certificazioni: non in possesso dell'esecutato.
Scala interna:	tipologia: non presente.
Certificazione energetica:	Allegata all'atto di provenienza.
Condizionamento:	tipologia: non attivo.



Descrizione riassuntiva dell'unità immobiliare

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, con posto auto al piano terra.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	18,00	1	18,00	nord - est	buone
Posto auto	10,00	25%	3,00	nord - est	buone
Totale			21,00		

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MILANO:

8.1 Criterio di stima:

Valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e comparazione con immobili simili rilevati nella zona.

8.2. Fonti d'informazioni:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano;
- Agenzie immobiliari e osservatori del mercato del Comune di Milano:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021/22 Prezziario Imm.re di Milano e Provincia;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021.

Tot mq. **21** circa – quota intera di proprietà X **2000** €/mq **€ 42.000,00**



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima sul valore totale:

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'attuale stato occupativo:

- € 2.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

non rilevate

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

non rilevate

Giudizio di comoda divisibilità: negativo.

8.5. Prezzo base d'asta riferito alla quota intera:

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

€ 39.900,00

Il C.T.U. conferma l'invio, tramite posta elettronica, della perizia tecnico – estimativa alle parti.

Il perito estimatore
Geom. Alessandro Baglioni
Iscritto all'Albo del Tribunale di
Milano al n. 11784

