

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

2

Esecuzione Forzata
C.o.a.p. S.c.r.l + Condominio Torre Adriano
contro
Sig. xxxxxxxxxx

N. Gen. Rep. 1068/2014

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode Giudiziario: Dr. Cinzia Ferrari

ELABORATO PERITALE

Compendio formato da appartamento oltre due bx-auto in Via Trasimeno n° 48, Milano.

Appartamento: Piano 9 , Foglio n° 236, Particella n° 69, Sub. n 8.

Box-auto:Piano sotterraneo, Fg. n. 87; Mapp. n. 208, Sub.258

Box-auto:Piano sotterraneo, Fg. n. 87; Mapp. n. 208, Sub.326

Valore appartamento: Libero € 190.000 occupato € 170.000

Valore Box-auto: libero € 30.000 occupato € 25.000

Valore box-auto: Libero € 30.000 occupato € 25.000

Valore intero lotto (appartamento + due box-auto): Libero € 250.000 occupato € 210.000

Situazione proprietà: 1000/1000 di proprietà xxxxxxxxxx

Stato occupativo appartamento: Occupato da inquilino.

Stato occupativo boxes-auto: liberi.

Tecnico Incaricato: Geometra Mazza Giuseppe

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 6667

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 6206

C.F. MZZGPP46L16G272S – P.IVA N. 10885920156

con studio in Cerro Maggiore -Via Monte Rosa n° 1
Telefono e fax 0331.519021 – Cellulare: 338.9357921
e-mail: geometra.pinomazza@virgilio.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it

Beni immobili siti in Milano
Via Trasimeno n 48
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Trasimeno, al civico, 48.
Composto da soggiorno con angolo cottura, un servizio, una camera da letto doppia ed un balcone al nono piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **61.17** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione: xxxxxxxx, nato il 12.11.1973 a Milano, CF:VTOPTR73S12F205R ed attualmente residente a Milano in Via Angelo Rizzoli n° 85.

descrizione:

Fg. n. 87; Mapp. n. 208, Sub.704, Cat A/3; classe 6, consistenza vani 3; posto al piano 9; rendita € 557,77.

Variazione nel classamento del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Vano scale e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, cortile comune, cortile comune ed altra unità immobiliare.

A.1 Box singolo Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

(xxxxxxx, nato il 12.11.1973 a Milano, CF:VTOPTR73S12F205R ed attualmente residente a Milano in Via Angelo Rizzoli n° 85)

descrizione:

Fg. n. 87; Mapp. n. 208, Sub.258 Cat C/6; classe 9, consistenza 15mq; posto al piano -T; rendita € 119,30.

Variazione toponomastica del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Intercapedine, proprietà di terzi, spazio di manovra, proprietà di terzi.

A.2 Box singolo Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

(xxxxxxx, nato il 12.11.1973 a Milano, CF:VTOPTR73S12F205R ed attualmente residente a Milano in Via Angelo Rizzoli n° 85)

descrizione:

Fg. n. 87; Mapp. n. 208, Sub.326 Cat C/6; classe 9, consistenza 14mq; posto al piano -T; rendita € 111,35.

Variazione toponomastica del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Spazio di manovra, proprietà di terzi, proprietà di terzi, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferico a nord est di Milano a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (vicino), parrocchia (vicino), ludoteca (vicino), pescheria (vicino), ristorante (buono), (vicino), Poste (non lontane), centro commerciale (non lontano), banca (vicino) farmacie (vicina), negozi al dettaglio (buono), campo sportivo (vicino), carabinieri (vicini), scuola elementare (non lontano), scuola materna (non lontano), scuola media inferiore (nonj lontano), scuola media superiore, università Bicocca (non lontano), supermercati LDL (vicino), spazi verdi Aree Agricole (vicine).

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

Collegamenti pubblici (Km): Metropolitana, autobus, raccordo autostradale Tangenziale est.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da inquilino, per il solo appartamento, mentre i due box-auto sono liberi. L'appartamento è affittato con regolare Contratto registrato presso l'Agenzia Delle Entrate DP II Milano UT Sesto San Giovanni, in data anteriore a quella della trascrizione del pignoramento (10.06.2014) per il prezzo di € 500 mensili oltre spese condominiali. La prima scadenza del contratto è in data 31.03.2017. Il contratto è rinnovabile ogni 4 anni a meno di rescissione del locatario. Il canone pagato si intende quasi congruo. Si allega copia del Contratto di affitto.

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 fondiario contro il Signor xxxxxxxxx, nato a Milano il 12.11.1973 e residente a Milano, in Via Angelo Rizzoli n° 85 (CF: VTOPTR73S12F205R), a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa, Bergamo, Piazza Vittorio Veneto 8, CF:03034840169, atto a firma del notaio Colombo Alfonso di Milano, stipulato in data 15/07/2008 al n. Rep 136460/20717, trascritta in data 30.07.2008 ai n° 47225/10314 presso la Conservatoria di Milano uno, per l'importo di euro 630.000,00 (seicentotrentamila) compreso interessi.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il signor xxxxxxxxx (sopra generalizzato), a favore di C.O.A.P Scrl, CF: 00160900338, atto a firma dello Studio Legale Camussi, Piacenza, Via Sopramuro 17, trascritta in data 05.12.2012 ai n° 61265/9097 presso la Conservatoria di Milano uno, per l'importo di euro 20.000,00 (ventimila) compreso interessi.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro il Signor xxxxxxxxx, sopra generalizzato, a favore C.O.A.P s.c.r.l., con sede in Via Coppolati 10, Piacenza, CF/PI: 00160900338, per immobili siti in Milano, Via Trasimeno 48; atto redatto con n. 5954 del 08.04.2014, atto a firma dello Studio Legale Camussi, con sede in Via Roma 48 trascritto a Milano, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 10.06.2014 ai nn. 21213/28673.

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro il signor xxxxxxxxx, a favore del "Condominio Torre di Milano" (C.F.: 97501970152) sito in Milano, Via Trasimeno 48, atto n° 19986 del 02.10.2014, a firma a firma degli avv.ti Alessandro Pelucchi e Milena Ghezzi (Monza), trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II, in data 20.01.2015 ai nn. 2212/1534.

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: Nessuna difformità

4.3.1. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015	€ 2.771,48
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016	€ 2.525,43
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:	€ 13.092,56
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 0,82
Spese ordinarie medie annuali di gestione immobile	€ 3.126,91
Cause in corso: Condominio Torre Adriano	
Atti ablativi: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

xxxxxxx (sopra generalizzato) per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni, dal 24.12.2012 ad oggi in forza di atto di cessione di diritti in quota con Filograsso Cinzia per atto notaio Magaldi Carlo redatto in data 11.12.2012 con n° di rep. 5582/3386. Riferito agli immobili: Fg. n. 87, Mapp. n. 208, Sub.704; Fg. n. 87, Mapp. n. 208, Sub.326; Fg. n. 87, Mapp. n. 208, Sub .326

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

xxxxxxx (sopra generalizzato) e Filograsso Cinzia (sopra generalizzata) per la quota di 1/2 ciascuno proprietari in regime di separazione dei beni dal 30/07/2008 al 24.12.2012 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Colombo Alfonso (notaio in Milano) in data 15/07/2008 n. 136459/20716 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano uno in data 30/07/2008 ai nn.47224/28728.

6.3 **Milano investimenti immobiliari Srl** per la quota di 1000/1000 proprietaria dal 30/07/2008 al 24/12/2012 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Colombo Alfonso (notaio in Milano) in data 30/10/2002 n. 111782 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 12/11/2002 ai nn.70651/42450 Riferito limitatamente ai soli terreni acquisiti.

6.4 **Leonardo Srl Milano** per la quota di 1000/1000 proprietaria dal 03/05/2002 al 12/11/2002 in forza di Decreto Di Trasferimento a firma del Dott. Roveda Arrigo (notaio in Milano) in data 23/04/2002 n. 1377/778 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 03/05/2002 ai nn.29355/19087. Riferito limitatamente ai soli terreni acquisiti.

6.5 **Finplan Srl** con sede in Milano, Via Vincenzo Monti n° 55, CF: 01841100157, per la quota di 1000/1000, proprietari dal 08.03.1999 al 03.05.2002 in forza di Fusione di società con Makiasfin Srl, con sede a Milano in Via Borromei n° 2, trascritto in data 08.03.1990 ai n. reg. 10344/7682. Riferito limitatamente ai soli terreni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. N. 143/2004** per lavori di: Costruzione di civile abitazione. Intestata alla Società Milano Investimenti Immobiliari Srl, domanda protocollata il 02.8.2004 al Rep. 143.

7.2 Variante del 23.03.2005 PG 287339/2005

7.3 Cambio Destinazione D'uso del 31.07.2006 PG 757453/2006

7.4 Varianti Interne del 18.02.2008 PG 149359/2008

7.5 Domanda di **abitabilità**, oggi agibilità, (silenzio assenso)

Riferito limitatamente a: fg. 9, mapp.372, sub.5, Fg. n. 87, Mapp. n. 208, Sub.258 , Fg. n. 87, Mapp. n. 208, Sub.326

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Trasimeno, al civico, 48 .

Composto da due locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano nono. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **61,17** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

(xxxxxxx, nato il 12.11.1973 a Milano, CF:VTOPTR73S12F205R ed attualmente residente a Milano in Via Angelo Rizzoli n° 85)

descrizione:

Fg. n. 9; Mapp. n. 372, Sub.5, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 3,5; posto al piano 1; rendita € 216,91.

Variazione nel classamento del 10.07.2009 n. 35566.1/2009 in atti dal 10.07.2009 (prot. n.

LO0084107) Variazione di classamento

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

proprietà di terzi, vano scale, proprietà di terzi, parti comuni, cortile condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 0000

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70m

Il Destinazione Piano primo	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizion e	Condizioni
Appartamento	54,93	1	54,93	Sud	In buono stato
Terrazzo	6,24	0,5	3,12	Sud	In buono stato
Totale	61,17		58,05		
			Arr.58,00		
Totale			58,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura):

materiale: struttura in cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura):

materiale: in cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura):

tipologia: latero cemento e cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura):

tipologia: di tamponamento con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento)

tipologia: a falda
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: ante a battente in legno senza vetro
Condizioni : dell'epoca di costruzione
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro
Condizioni: in buono stato
Protezioni esterne: tapparelle, avvolgibili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni(componente edilizia):

materiale: stabilitura e varie mani di pittura
lo stato dei plafoni è buono.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne):

materiale: forati +intonaco+tinteggiatura
Lo stato delle pareti è buono
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: bagno, materiale: ceramica
ubicazione: cucina tinteggiata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: in tutta la casa materiale : parquet e ceramica Cucina: ceramica rinnovata Pavimentazione bagno: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portoncino di sicurezza Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, non attivo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	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 (vasca) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	Tipologia: centralizzato condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	Tipologia: presente rivestimento: === Condizioni: in efficienza Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente Condizione: funzionante Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia):
tipologia: presente solo nel locale soggiorno
Condizioni: funzionante
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Accessori:

A.1 Box singolo Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

(xxxxxxxxx, nato il 12.11.1973 a Milano, CF:VTOPTR73S12F205R ed attualmente residente a Milano in Via Angelo Rizzoli n° 85)

descrizione:

Fg. n. 87; Mapp. n. 208, Sub.258 Cat C/6; classe 9, consistenza 15mq; posto al piano -T; rendita € 119,30.

Variazione toponomastica del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Intercapedine, proprietà di terzi, spazio di manovra, proprietà di terzi.

E' posto al piano sotterraneo primo

Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq

Caratteristiche descrittive

Pavimenti :
(componente edilizia): Battuto di cemento unico.

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: basculante in lamiera
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

A.2 Box singolo Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

(xxxxxxxxx, nato il 12.11.1973 a Milano, CF:VTOPTR73S12F205R ed attualmente residente a Milano in Via Angelo Rizzoli n° 85)

descrizione:

Fg. n. 87; Mapp. n. 208, Sub.326 Cat C/6; classe 9, consistenza 14mq; posto al piano -T; rendita € 111,35.

Variazione toponomastica del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

spazio di manovra, proprietà di terzi, proprietà di terzi, proprietà di terzi.

E' posto al piano sotterraneo primo

Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq

Caratteristiche descrittive

Pavimenti :
(componente edilizia): Battuto di cemento unico.

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: basculante in lamiera
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione della unità immobiliare oggetto della presente Consulenza si è adottato il metodo della stima con metodo comparativo alla luce dei valori correnti in zona per beni consimili tenuto conto dell'ubicazione urbanistica, della esposizione, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della destinazione d'uso, del grado d'accessibilità e di ogni altro elemento a favore e contro. Perciò per il bene in considerazione si è stimato un valore di € 3.000/mq, che moltiplicato per la sua superficie commerciale corrispondente a mq 58,00 dà come risultato un valore di € 191.400 che il CTU arrotonda ad **€ 190.000**.

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:Milano

Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2015

8.3.

Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	58,00	€ 190.000,00	€ 190.000,00
A.1	Box singolo	a corpo	€ 30.000,00	€ 30.000,00
A.2	Box singolo	a corpo	€ 30.000,00	€ 30.000,00
		€ 250.000,00	€ 250.000,00	

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:

- € 37.500,00

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

€ 0,00

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: appartamento non più divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 212.500,00

Li, 13.05.2016

Il perito
Geometra Mazza Giuseppe

