

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **1831/2015**

Giudice: Dott. Rossetti

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it



Beni immobili siti in MILANO
Via Mar Jonio n. 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento e solaio** sito in Via Mar Jonio a Milano, al civico 9.
Appartamento posto al piano terzo costituito da soggiorno, una camera, una cucina e un bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 57,50** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:1/1 Sig.

in regime di separazione dei beni (come da certificato notarile: annotazione riguardante atto cautelare in forza di decreto di sequestro preventivo a favore di Erario dello Stato).

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 301; Mapp. n. 22, Sub. 77, Cat A/4; classe 2, consistenza vani 4; Superficie catastale 56 mq, posto al piano 3; rendita euro 289,22.

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

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

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

Proprietà di terzi e vano scala, cortile interno, proprietà di terzi, pubblica via (via Paravia).

Coerenze del solaio in senso orario:

Proprietà di terzi solaio n. 30, corridoio comune, proprietà di terzi solaio n. 44, pubblica via (via Paravia).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Posizione semiperiferica nella città di Milano. Il centro della città di Milano è raggiungibile facilmente con i mezzi pubblici.

Zona a parcheggio libero.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale e commerciale

Servizi offerti dalla zona:

Alcuni supermercati nelle vicinanze (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), farmacie (buono), parco giochi (non verificato), asili nido e scuole dell'infanzia (ottima), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (sufficiente), ospedale e pronto soccorso Ospedale San Carlo (buono), spazi verdi (buono).



Collegamenti pubblici (Km):

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Collegamento pubblico per il centro di Milano tramite metropolitana o autobus di superficie.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato al momento del sopralluogo da _____ con regolare contratto di locazione (allegato n.6) e da altre persone non presenti per un totale di nove posti letto.

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: **si veda di seguito**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non conosciuti**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

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 Sig. _____ a favore di _____

_____ atto a firma del Dott. _____ (Notaio in Milano - MI) in data del 26/03/2001 al Rep n. 9064, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano

1 in data 20/04/2001 ai nn. 21986/4944 per la quota intera del diritto di piena proprietà

Importo capitale: Lire 140.000.000

Importo complessivo: Lire 210.000.000

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro Sig. _____ a favore di _____

_____ atto a firma del Dott.

_____ (Notaio in Milano - MI) in data del 11/06/2007 al Rep n. 57291/6389, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 1 in data 21/06/2007 ai nn. 46454/11780 per la quota intera del diritto di piena proprietà.

Importo capitale: Euro 49.054,68

Importo complessivo: Euro 73.582,02

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento: atto di pignoramento del 23/06/2015 al Rep. n. 30777 notificato dal Tribunale di Milano, contro Sig.

_____ trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 09/09/2015 Registro particolare 34976 Reg. Gen. 49891.



4.2.3. Altre trascrizioni:

Compravendita: atto di compravendita in data 23/06/1994 rep. 37370/2283 **a favore di**

con
atto a firma del Dott. _____ (Notaio in Milano), iscritta presso la
Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 29/06/1994 ai n. ri 24609/15866.

Compravendita: atto di compravendita in data 26/03/2001 rep. 9063
raccolta 5786 **a favore di**

contro _____ e
con atto a firma
del Dott. _____ (Notaio in Milano), iscritta presso la
Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 20/04/2001 ai n. ri 21985/14885.

Convenzione Edilizia: CONVENZIONE FRA COMUNE DI MILANO, ALER DI
MILANO E CONSORZIO TPQ (unitamente a C.R.M. Cooperativa Sociale
Rieducazione Motoria) PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RECUPERO
URBANO RELATIVO AL "QUARTIERE ERP SAN SIRO" in data 1/04/2005 con
atto rep. 34911/8648 a firma del Dott. _____ (Notaio in Milano),
trascritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 12/04/2005 ai
n. ri 13859/24467

Atto cautelare: atto cautelare in forza di decreto di sequestro preventivo
emesso dal Tribunale di Milano-Ufficio GIP in data 15/11/2011 rep. n.
42544/2008 contro Sig. _____ a favore di
_____ iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in
data 06/06/2012 ai nn. 28757/20973.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.5 Annotazioni

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

Il perito ha fatto richiesta all'ALER (Filiale n. 3 via Newton 15 – Milano) in quanto Ente amministratore dello stabile di entrare in possesso dei dati necessari e relativi a spese ordinarie, straordinarie, millesimi, riscaldamento, cause in corso, APE, ecc. Nonostante la richiesta il perito non ha ottenuto alcun riscontro.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Sig. _____ per la quota di 1/1 proprietario dal 26/03/2001 fino alla data di stesura della presente in forza di atto di compravendita del 26/03/2001 rep. 9063 raccolta 5786 a firma del Dott. Giuseppe De Rosa (Notaio in Milano), iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in 20/04/2001 ai n. ri 21985/14885.

Il signor _____ acquista dai signori _____

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Sig.

_____ proprietari per la quota 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni dal 23/06/1994 al 26/03/2001 in forza di atto di compravendita del 23/06/1994 rep. 9063 a firma del notaio _____ iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in 29/06/1994 ai n. ri 24609/15866 (**per titoli antecedenti al ventennio**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Concessione edilizia del condominio:** non verificata. L'edificio è stato costruito prima del 1967.

7.2 **Certificato di agibilità:** non disponibile. L'immobile presenta le caratteristiche sufficienti all'agibilità.

Certificato di abitabilità: il perito non è entrato in possesso del certificato di abitabilità. Tuttavia i locali al piano terzo sono da ritenersi agibili ed abitabili.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento e solaio** sito in Via Mar Jonio a Milano, al civico 9.

Appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno, una camera, una cucina e un bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 57,50** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione: 1/1 Sig.

in regime di separazione dei beni (come da certificato notarile: annotazione riguardante atto cautelare in forza di decreto di sequestro preventivo a favore di Erario dello Stato).

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 301; Mapp. n. 22, Sub. 77, Cat A/4; classe 2, consistenza vani 4; Superficie catastale 56 mq, posto al piano 3; rendita euro 289,22.



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

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

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

Proprietà di terzi e vano scala, cortile interno, proprietà di terzi, pubblica via (via Paravia).

Coerenze del solaio in senso orario:

Proprietà di terzi solaio n. 30, corridoio comune, proprietà di terzi solaio n. 44, pubblica via (via Paravia).

La costruzione dell'immobile risale a prima del 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,30.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terzo					
Appartamento	57,50	1	57,50	Su due lati	Pessime
Balconi e terrazze	3,6	0,30	1,08	Sud-est	Pessime
Totale	61,1		58,58		
Totale			59,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri in cemento armato e tamponamento in mattoni forati

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata

Muratura (struttura): tipologia: mattoni forati con intonaco e tinteggiatura per esterni (quest'ultima in pessime condizioni)
Condizioni: Non verificata

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falda

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni : pessime, da sostituire

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in metallo vetro doppio
Condizioni: buone
Protezioni esterne: Tapparelle in pvc



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura Lo stato dei plafoni è mediocre. Tutti i plafoni sono da cartavetrare e tinteggiare. Sono visibili diverse macchie di umidità e muffe nel locale bagno (in corso al momento del sopralluogo).
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Tutte le pareti sono da tinteggiare causa macchie. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 15x15 su quattro lati fino a m 1,65 di altezza. Cucina, materiale: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20x20 su quattro lati fino a m. 1,40 di altezza.
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	Ingresso, cucina, camera, bagno: pavimento in piastrelle di ceramica color cotto cm 20x20 in condizioni sufficienti Soggiorno: pavimento in piastrelle grigie di bassa qualità.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno con dispositivo di blindatura artigianale in metallo. Condizioni pessime.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano. acqua calda con caldaia autonoma condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: per lo più sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: condominiale Fognatura: linea comunale. Condizioni: non ispezionata



Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Centralino: non verificato
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: non funzionante Certificazioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completo di quattro apparecchi (vasca da bagno)
Termico (impianto):	tipologia: termosifoni condizioni: non verificate. Statto di conservazione pessimo. Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente rivestimento: ===== Condizioni: =====
Certificazione energetica:	Non Presente. Il perito scrivente ha fatto richiesta ad ALER (amministrazione) di avere informazioni in merito alla disponibilità dell'APE o in alternativa di poter disporre dei dati necessari per la redazione dell'APE, ma non ha avuto alcun riscontro. La centrale termica generale è a gas metano ed il conduttore è la ditta DM SpA (riferimento A2A)
Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: ===== Certificazioni: =====
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: =====
Altri impianti:	Non è stata fornita alcuna documentazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'immobile appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $Vm_b = p_{om} \times S_b$ dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima



8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)
- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 2° semestre 2015
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di Milano

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.500,00 €/mq a 2.100,00 €/mq. Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.750,00 €/mq.
Si ritiene che il valore più probabile dell'appartamento visto il pessimo stato di conservazione dell'immobile pignorato sia pari a 1.500,00 €/mq.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	mq 59,00	€ 1.500,00	€ 88.500,00	€ 88.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non può essere diviso.

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:	- € 13.275,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 75.000,00

Milano 18/05/2016

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratto di locazione
- 7) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

