

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXX XXXXXXXXX
contro
XXXXX XXXXX XXXXXXXX

N. Gen. Rep. **2073/2018**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: Avv. Marco Tamanini



ELABORATO PERITALE - Milano - Via Assab 15

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080
C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154
con studio in Milano –Via Francesco Koristka .n. 11
Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220
e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Marco Tamanini
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



**Bene immobile sito in Milano (Mi)
Via Assab n. 15
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Via Assab, al civico 15, in ragione di:

Piena proprietà per 1/1 a XXXX XXXX XXXXXXX, nato a Milano il xx.xx.xxxx – XXX
XXX XXXXX XXXXX

Composto da tre locali (con angolo cottura), servizio igienico, disimpegno, tre balconi e ampio terrazzo con serra al piano terzo, ed accessorio (solaio) al piano nono. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **100,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

XXXX XXXX XXXXXXX, nato a Milano il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX
- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 204 ; Mapp. n. 206, Sub. 701 graffato **Mapp. n. 207, Sub. 702** Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5,0; sup. catastale Tot. 97 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 78 mq. - posto al piano 3-9; rendita € 671,39. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'Appartamento e terrazzo annesso piano terzo, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – vano scala e parti comuni; Est - cortile comune al mapp. 150 ; Sud - Via Assab; Ovest - proprietà di terzi ;

Coerenze del piano nono, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – cortile comune; Est - solaio proprietà di terzi; Sud - corridoio comune; Ovest - solaio proprietà di terzi;

Salvo errori ed omissioni

Copia della visura, estratto mappa e scheda catastale si allegano alla presente sotto "A".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento e solaio ubicati in stabile realizzato anteriormente al 1°.09.1967.

Trattasi di zona prettamente residenziale caratterizzata da complessi condominiali di medie e grandi dimensioni.

L'Appartamento si compone di tre locali (con angolo cottura), servizio igienico, disimpegno, tre balconi e ampio terrazzo con serra al piano terzo, ed accessorio (solaio) al piano nono.

Caratteristiche zona: periferica con buona disponibilità di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (limitata), supermercati (presente), cinema (assente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (presente), parco giochi (limitata), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (limitata), scuola media superiore (limitata), Ospedale (presente), spazi verdi (limitata). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Collegamenti pubblici : Tangenziale Est (5 Km); Autostrada A4 (10 km) Aeroporto Malpensa (km 65); Aeroporto Linate (Km.10); Stazione Ferrovie dello Stato (4 Km) - Ferrovie Nord (8 km).

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da XXXXXX XXXXXXXX con il proprio nucleo familiare.

Copia del certificato contestuale rilasciato dal Comune di Milano si allega alla presente sotto "B".

Non risultano stipulati contratti di locazione a nome della debitrice eseguita come risulta dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate che si allega alla presente sotto "B".

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.a - Convenzioni matrimoniali : **Nessuna**

4.1.2. b - provv. d'assegnazione casa coniugale: Assegnazione con sentenza di divorzio n° 3657/2010 emessa dal Tribunale di Milano trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1^, in data 20.03.2010 ai nn. 35607/25120 che si allega alla presente sotto "B".

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Iscrizioni estinte: **Nessuna**

4.2.3. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento contro XXXX XXXX XXXXXXX e a favore di XXXXXX XXXXXXXX; atto giudiziario : Tribunale di Milano n. 2670 del 15.07.2014; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1^, in data 10.10.2014 ai nn. 50647/36902.

Riferito ai beni Fg n. 204; Map. n. 206, Sub. 701 e Map. n. 207, Sub. 702

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento contro XXXX XXXX XXXXXXX e a favore di XXXXXX XXXXXXXX; atto giudiziario : Tribunale di Milano n. 3310 del 20.10.2018; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1^, in data 20.11.2018 ai nn. 88006/60538.

Riferito ai beni Fg n. 204; Map. n. 206, Sub. 701 e Map. n. 207, Sub. 702

4.2.4. pignoramenti cancellati: **Nessuno**

4.2.5. Altre trascrizioni:

Trascrizione: derivante da sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio con assegnazione della casa coniugale a favore di XXXXXX XXXXXXXX e contro XXXX XXXX XXXXXXX; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano n. 3657 del 20.03.2010; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1^, in data 01.07.2015 ai nn. 35607/25120.

Riferito ai beni Fg n. 204; Map. n. 206, Sub. 701 e Map. n. 207, Sub. 702

4.2.6. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Appartamento

L'Appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella pratica edilizia di cui si riferisce nel successivo punto 7.1.4)

Regolarizzazioni : Nessuna

- a) Costo professionista : =====
 - b) Oblazione : =====
 - c) Costo lavori ripristino : =====
- Riferito limitatamente a corpo unico

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento

L'Appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale del 27.06.2006.

Regolarizzazioni : **nessuna**

Riferito limitatamente a corpo unico

- a) Costo professionista : € ===
- b) Oblazione : € =====
- c) Costo lavori ripristino : € =====

Riferito limitatamente a corpo unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2016/17	€	1.579,55
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2017/18	€	1.999,83
Spese ordinarie medie annue unità immobiliare:		€	1.700,00
Spese ordinarie insolite		€	==
Spese straordinarie : rifacimento facciata e balconi € 2.675,68		€	==
Cause in corso : nessuna		€	==
Atti ablativi : nessuno		€	==

Si allega alla presente sotto "B" il prospetto trasmesso dall'Amministrazione Condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Appartamento

XXXX XXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, dal 15.11.2001 ad oggi, in forza atto di vendita immobiliare da Nicolina Curci e Carmelo Foresta a firma del Dott. U. Ajello (notaio in Milano) in data 15.11.2001 n. 45527/4765, trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 22.11.2001 ai nn. 74265/50819.

Riferito ai beni Fg n. 204; Map. n. 206, Sub. 17 e Map. n. 207, Sub. 501

Copia dell'atto provenienza si allega alla presente sotto "B".



6.2 Precedenti proprietari (nel/oltre il ventennio):

- Anteriormente al ventennio, l'immobile era di proprietà di Vasco Foresta, nato a Milano il 13.11.1967
- da Vasco Foresta a Carmelo Foresta e Nicolina Curci, con atto di vendita autenticato nelle firme del 3.05.1993, dal Notaio Umberto Ajello di Milano, Rep. n. 35304/1962, registrato e trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, rispettivamente in data 19.05.1993 al n. 5880 serie 1V e in data 10.05.1993 ai nn. 16343/11005,
Riferito ai beni Fg n. 204; Map. n. 206, Sub. 17 e Map. n. 207, Sub. 501
- da Carmelo Foresta e Nicolina Curci a XXXX XXXX XXXXXXX, con atto di vendita autenticato nelle firme del 15.11.2001, dal Notaio Umberto Ajello di Milano, Rep. n. 45527/4765, registrato e trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, rispettivamente in data 3.12.2001 al n. 32508 serie 1V e in data 22.11.2001 ai nn. 74265/50819
Riferito ai beni Fg n. 204; Map. n. 206, Sub. 17 e Map. n. 207, Sub. 501

Osservazione : Relativamente alla suddetta trascrizione eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 22.11.2001 ai nn. 74265/50819, si fa avvertenza che oggetto della presente stima è stato indicato con due Subalterni distinti anziché come Subalterni tra loro graffiati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Licenza Edilizia :

- 1) Immobile realizzato anteriormente al 01.09.1967 ;
- 2) Denuncia di inizio attività n° 003893 del 02.04.1996 (formazione di una veranda/serra in profili di alluminio e vetro. Copertura in policarbonato e tettuccio a protezione di porta di accesso all'appartamento)
- 3) Comunicazione di ultimazione lavori PG 27566.170 del 16.12.1997

Osservazione : non vi è alcuna indicazione della pratica edilizia del 1996 nell'Art. 11 dell'atto di acquisto del 15.11.2001 n. 45527/4765.

7.2 Abitabilità (oggi agibilità) : **Nessuna**

7.3 Condoni : **Nessuno**

Copia dei documenti di cui ai punti 2) e 3), si allega alla presente sotto "C".

Descrizione Appartamento di cui al punto A

A. Appartamento sito in Via Assab , al civico 15, in ragione di:

Piena proprietà per 1/1 a XXXX XXXX XXXXXXX, nato a Milano il xx.xx.xxxx – XXX
XXX XXXXX XXXXX

Composto da tre locali (con angolo cottura), servizio igienico, disimpegno, tre balconi e ampio terrazzo con serra al piano terzo, ed accessorio (solaio) al piano nono. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **100,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:



intestazione:

XXXXX XXXXX XXXXXXX, nato a Milano il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX
- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 204 ; Mapp. n. 206, Sub. 701 graffato **Mapp. n. 207, Sub. 702** Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5,0; sup. catastale Tot. 97 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 78 mq. - posto al piano 3-9; rendita € 671,39. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'Appartamento e terrazzo annesso piano terzo, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – vano scala e parti comuni; Est - cortile comune al mapp. 150 ; Sud - Via Assab; Ovest - proprietà di terzi ;

Coerenze del piano nono, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – cortile comune; Est - solaio proprietà di terzi; Sud - corridoio comune; Ovest - solaio proprietà di terzi;

Salvo errori ed omissioni

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1°.09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.90 mt.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano					
Appartamento p. 3°	71,00	1	73,00	Est/Sud	Buone
Balcone	4,00	0,25	1,00	Sud	Buone
Terrazzo e serra sup. fino 25 mq.	25,00	0,35	8,00	Nord/Est/Sud	Buone
Terrazzo e serra sup. oltre 25 mq.	135,00	0,25	13,50	Nord/Est/Sud	
Solaio p. 9°	6,00	0,25	1,50	Sud/Nord	Buone
Parti comuni			3,00		
Totale			100,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura):

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

Travi (struttura):

materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura):

tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura):

tipologia: portante, con intonaco tinteggiato
Condizioni: Buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento)

tipologia: piana / a falde
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: ante tamburate in legno o a vetri
Condizioni : normali
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e vetro termico Condizioni: normali Protezioni esterne: avvolgibili in pvc Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni : normale. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni normale Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutta l'unità imm.re in ceramica ubicazione : camere parquet ubicazione: balcone in grès ubicazione : terrazzo piastrelle di graniglia e cemento
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in vetro e alluminio Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: ==== 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: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia solo ADSL Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono collegato alla portineria Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagni completi di quattro apparecchi (vasca / doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Certificazioni: Codice identificativo n° 15146 - 034317/13 del 19/11/2013 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente: n° 1 impianto Condizione: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: ===== Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solaio</i>	Pavimento in grès, pareti in intonaco civile tinteggiato, porta in legno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Prima di procedere alla valutazione dei beni necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi (le indagini parlano di una discreta ripresa) influenzata dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito una ulteriore fase di arresto in seguito della promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico che coinvolge l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione / ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico,acustico, di sicurezza.

Premesso quanto sopra, s'illustra qui di seguito le osservazioni applicate per il criterio di stima. La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "*lorda commerciale*" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "*coefficienti di differenziazione*".

I prezzi espressi in Euro/mq. sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (calcolati al 100%), mentre nel caso in cui non



confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 10% ed il 25% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è valutato con un aumento delle superfici commerciali pari al 3/5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni connesse con la vetustà, ubicazione è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile ai fini della sua valorizzazione, quali il piano su cui è ubicata l'unità in vendita, nonché le dotazioni tecniche ed impiantistiche.

Concorrono altresì all'individuazione del prezzo il livello di manutenzione, conservazione, la dotazione di pertinenze accessorie (cantine, solai ecc.) e di box o posto auto e dell'eventuale portineria.

Infine si dovrà tenere conto anche se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta graficamente dalla scheda catastale del 27.06.2006 e per tale ragione è da considerarsi puramente indicativa, anche se integrata da parziali rilievi in luogo.

Per la valutazione economica, riferita a trattative in condizione di libero mercato, si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici e attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicati nella medesima zona di riferimento, verificati con i prezzi riportati dalle quotazioni immobiliari OMI, nonché dai prezzi di mercato correnti presso agenzie immobiliari locali.

Si è altresì tenuto conto delle particolari condizioni di sofferenza generale del mercato immobiliare, delle condizioni di conservazione, manutenzione, della presenza dell'impianto d'ascensore, dell'ampio terrazzo nonché il contesto in cui è posto l'immobile che incide anch'esso sul valore e la commercializzazione del bene.

Il risultato è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.2. Fonti di informazioni

- o Agenzie immobiliari locali
- o Rilevazione prezzi di mercato 1° Semestre 2018 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderato al mq.	Valore diritto e quota 100%
A	Appartamento p. 3°-9°	100,00	€ 2.100,00	€ 210.000,00



€ 210.000,00

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 per e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 10.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione catastale circa:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare ad uso abitativo non è divisibile per le sue caratteristiche distributive e dotata di unico accesso.

Valore delle proprietà :

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € 200.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del 30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile € 140.000,00

Il perito
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

