

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA DESSIE' 15**

contro:

N° Gen. Rep. **1011/2018**

data udienza: 08-10-2019 ore 11:45

Giudice delle Esecuzioni: **Dottoressa SIMONETTA SCIRPO**

ELABORATO PERITALE
LOTTO 001- Appartamento
Bene in Milano – Via Dessie' 15

Esperto alla stima: Arch. Emanuela di Tocco
Codice fiscale: DTCMNL57A54F205C - **P.IVA** 09923350152

Studio in: Via Antonio Vivaldi 4/32 - Garbagnate Mil. (MI)
Telefono: 0299027512 - 3356249115
Email: archditocco@alice.it
Pec: ditocco.6212@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dessie' 15 – Milano – 20153

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico (A3)

Dati catastali: foglio 297, particella 242, sub 80

2. Stato di possesso

Bene: Via Dessie' 15 – Milano – 20153

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dagli esecutati e perciò considerato "libero al decreto di trasferimento".

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dessie' 15 – Milano – 20153

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dessie' 15 – Milano – 20153

Lotto: 001

Creditori Iscritti: Condominio di Via Dessie' 15 (creditore precedente)

Agenzia delle Entrate – Riscossione (creditore intervenuto)

5. Comproprietari

Bene: Via Dessie' 15 – Milano – 20153

Corpo: Appartamento

Lotto: 001

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Bene: Via Dessie' 15 – Milano – 20153

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure penali: NESSUNA

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dessie' 15 – Milano – 20153

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: NO



8. Prezzo

Bene: Via Dessie' 15 – Milano – 20153

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Prezzo da libero: €. 194.000,00 (centonovantaquattromila/00)

**Bene immobile sito in Milano
Via Dessie' 15/C
Lotto 001 – Appartamento e cantina**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 di **appartamento** sito in Via Dessie' 15/C al piano secondo, e locale cantina al piano terra, facente parte di un edificio di sei piani fuori terra, edificato alla fine degli anni Cinquanta.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq. 84,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Proprietà:

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Descrizione:

Foglio 297, particella 242, sub 80, indirizzo Via Dessie' 15, piano 2/T, comune Milano, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 81, rendita €. 573,27.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/2004 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/10/2004, repertorio n. 58897 - Rogante Trezza Antonio per atto di compravendita

Confini:

dell'appartamento: muro perimetrale, appartamento di proprietà di terzi, ancora muro perimetrale

del vano cantina: muro perimetrale, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale.

Si segnala inoltre che nella planimetria catastale non è indicata graficamente la cantina di pertinenza.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Via Dessie' si trova nel settore nord del comune di Milano in zona San Siro. La Via fa parte del lungo vialone che porta allo Stadio non inframezzato da piazze circolari o da diramazioni di percorso.

La zona è sufficientemente dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi al dettaglio.



La zona è ben servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea della metropolitana, con le fermate di San Siro Stadio e San Siro Ippodromo a circa 500 metri di distanza.

Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto con parcheggi scarsi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 27 giugno 2018 e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consulto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 29/10/2018, si riporta quanto segue:

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva

a favore di San Paolo IMI S.p.a

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per atto Notaio Trezza Antonio in data 23/09/2004 repertorio n. 57898/11842, iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30/09/2004 ai nn. 77387/15764 per la durata di 25 anni
Importo ipoteca: €. 370.000,00 - Importo capitale: €. 185.000,00

- Ipoteca legale attiva

a favore di Equitalia Esatri S.p.a. contro

, derivante da Atto Amministrativo in data 10/11/2009 repertorio n. 16119/68, iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 16/11/2009 ai nn. 65635/13660
Importo ipoteca: €. 124.380,28 - Importo capitale: €. 62.190,14

Dati precedenti relativi al corpo: appartamento

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

a favore di Condominio di Via Dessie' 15 contro

per la quota di piena proprietà, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 23/05/2012 al n. 10007/2012 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 25/06/2012 ai nn. 32868/24119.



- Pignoramento

a favore di Condominio di Via Dessie' 15 contro
per la quota di piena proprietà, derivante da
Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Milano in data
03/05/2018 al n. 15141/2018 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 29/05/2018 ai nn. 42523/29907.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

4.2.3 *Altre trascrizioni:* NESSUNA

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* NESSUNA

4.3 Misure Penali: NESSUNA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, Via Dessie' 15

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del Condominio, la situazione debitoria per l'immobile in capo ai debitori per l'anno in corso e per l'anno precedente, le spese condominiali ordinarie annue, i millesimi di proprietà, eventuali spese condominiali scadute ed insolute. Si riporta la situazione debitoria degli esecutati con il Condominio, come da comunicazione ricevuta da Alloni Gestioni Immobiliari Milano s.r.l. in data 16/05/2019.

Spese ordinarie gestione 01/05/2017 – 30/04/2018 €. **3.114,07**

Consuntivo provvisorio gestione 01/05/2018 – 30/04/2019 €. **8.121,04**

Conguagli ordinari gestioni precedenti €. **9.649,62**

Il totale degli insoluti ad oggi ammonta ad €. **20.884,83**

Spese condominiali ordinarie annue: circa €. **2.800,00**

Millesimi di proprietà: **13,049**

Millesimi riscaldamento: **193,57**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note indice di prestazione energetica:

L'obbligo di allegazione di APE (Attestato di Prestazione Energetica) è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 27 giugno 2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data del 29/10/2018, si riporta quanto segue:



Proprietario nel ventennio:

- quota di piena proprietà

In forza dell'atto di compravendita del Notaio Gualtiero Merati del 28/11/1967, rep. n. 11027, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 29/12/1967 ai nn. 73545/54569

Dal **28/11/1967** al **08/12/2001**

Proprietario nel ventennio:

- quota di 1/3 di piena proprietà
- quota di 1/3 di piena proprietà
- quota di 1/3 di piena proprietà

In forza di atto di successione in morte del Sig.

presentata All'Ufficio del Registro di Bologna 2 in data 27/05/2002 e trascritta all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 14/08/2003 ai nn. 68443/44688

Dal **14/08/2003** al **23/09/2004**

Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi di Cati Arrigo.

Attuale Proprietario:

- quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni

- quota di 1/12 di piena proprietà in

regime di comunione dei beni

In forza dell'atto di compravendita del Notaio Antonio Trezza del 23/09/2004, repertorio n. 57897/11841, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 30/09/2004 ai nn. 77386/47547

Dal **30/09/2004** ad **oggi**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è stato edificato in data **anteriore al 1° settembre 1967.**

NOTE: Non è stato rintracciato il certificato di agibilità dell'immobile.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, Via Dessie' 15

Nel confronto tra la planimetria catastale presentata in data 10/01/1958 e da quanto visionato nel corso del sopralluogo è emerso che sono state realizzate delle modifiche interne, che comunque sono conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

E' necessaria la presentazione di una richiesta di C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione delle opere realizzate successivamente senza richiesta di permessi autorizzativi.

Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale per le modifiche apportate all'appartamento, si quantifica cautelativamente un importo complessivo, comprensivo di spese tecniche e di sanzioni amministrative, pari ad **€. 2.200,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti, così suddivise:

Presentazione CILA in sanatoria da parte di un tecnico circa €. 600,00

Presentazione nuovo docfa catastale da parte di un tecnico circa €. 600,00

Sanzioni amministrative da versare al Comune €. 1.000,00

In conclusione, alla luce di quanto potuto verificare, **non si dichiara la conformità edilizia.**



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione dell'immobile

L'appartamento è inserito all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra, costruito alla fine degli anni Cinquanta, a destinazione residenziale.

La facciata del fabbricato prospiciente la Via Dessie' è intonacata di colore rosso mattone con la presenza ad ogni piano di un balcone tipo "ballatoio" per l'accesso alle singole unità immobiliari.

La facciata opposta con affaccio sul cortile condominiale è anch'essa intonacata di colore rosso mattone e sono presenti i balconi lungo tutta la facciata. Lo stabile condominiale nelle parti comuni quali scala, androne e pianerottoli si presenta in discreto stato di manutenzione, mentre le facciate risentono di una certa trascuratezza.

Il condominio non è fornito di servizio di portineria, ma è presente l'ascensore esterno.

L'unità immobiliare, in oggetto, è posta al piano secondo con accesso dal ballatoio e ha doppia esposizione. Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato composto da un ingresso, un locale soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, due camere, un locale uso ufficio, un bagno finestrato, ripostiglio e un balcone.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina posto al piano terra.

Tutti i locali hanno pavimenti in ceramica, ancora risalenti alla costruzione originaria, ad esclusione del bagno e della cucina che presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica in ottimo stato, in quanto oggetto di ristrutturazione recente. I locali hanno i plafoni e le pareti intonacate e tinteggiate. Le porte interne dell'abitazione sono in legno con specchiature in vetro e si presentano molto ammalorate. La porta di ingresso è blindata.

Gli infissi esterni lungo la facciata di Via Dessie' sono in PVC con doppio vetro, con tapparelle in plastica e sono in buone condizioni, perchè sostituiti di recente, mentre quelli delle camere e del soggiorno sono in legno con vetro singolo e persiane scorrevoli in legno, ancora risalenti agli anni di costruzione dell'immobile e sono molto ammalorati.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico ed idraulico non è stato possibile rinvenire alcuna dichiarazione di conformità.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e la diffusione del calore avviene a mezzo di radiatori in ghisa sprovvisti di valvole termostatiche e ripartitori di calore.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è fornita dalla caldaia a gas, posta nel locale cucina.

L'unità immobiliare, di circa mq. **84,00** è posta al piano secondo. L'altezza utile interna è di circa m. 2.80.

L'edificio è stato costruito prima del 1° settembre 1967

L'intero fabbricato è composto da 6 piani complessivi fuori terra. Il piano terra è occupato dalle cantine.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione.



Caratteristiche descrittive fabbricato e appartamento:

Fondazioni:	tipologia: CLS
Strutture verticali:	materiale: murature e pilastri in C.A.
Travi (struttura):	tipologia: non conosciuta
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento
Copertura:	tipologia: piana
Scale:	tipologia: a rampa unica – materiale: c.a. con rivestimento in granito ubicazione: interna Servoscala: assente – condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Portone ingresso P.T.	tipologia: portone in alluminio e vetro - condizioni: buone
Porta ingresso	Tipologia: porta blindata con pannello di rivestimento in legno Condizioni: buone
Infissi esterni su Via Dessie'	tipologia: doppia anta a battente - materiale: PVC con doppio vetro protezione: tapparelle in plastica condizioni: buone
Infissi esterni su Via San Giusto	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno con vetro singolo protezione: persiane in legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: ante a battente in legno e vetro – condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica nel soggiorno e camera condizioni: sufficienti materiale: piastrelle in gres porcellanato nel bagno e cucina condizioni: ottime
Plafoni	materiale: tinteggiatura con idropittura - condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina – materiale: piastrelle in ceramica condizioni: ottime
Pareti interne	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura



Impianti:

Citofonico:	tipologia: audio – condizioni: funzionante certificazione: non conosciuta
Idrico:	autonomo: caldaia ubicata nella cucina alimentazione: lavello e apparecchi sanitari
Elettrico:	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: non verificabile
Telefonico	tipologia: non verificabile
Fognatura:	recapito: rete comunale – condizioni: non ispezionata
Antenna collettiva:	tipologia: autonoma – condizioni: funzionante
Gas:	tipologia: sottotraccia – alimentazione: metano certificazione: non prodotta
Termico:	tipologia: centralizzato - alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa certificazione: non prodotta

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	L'impianto è ancora risalente alla costruzione dell'immobile e necessita di una ristrutturazione completa
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stata prodotta dall'Amministratore

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale dell'appartamento al lordo delle murature esterne e fino alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari. Per il calcolo delle altre superfici si rimanda alla tabella sottostante.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	Superficie lorda	80.00	1.00	80.00
Balcone	Superficie lorda	10.00	0.25	2.50
Cantina	Superficie lorda	4.00	0.25	1.00
Totale				83.50
Arrotondato				84.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando i beni oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto. Si è assunto come termine di confronto, per gli immobili, il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso, della funzionalità degli spazi disponibili, dello stato di manutenzione e qualità delle infrastrutture dell'area. La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2018
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia del 2° semestre 2018
 Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Legano

8.3 Valutazione corpo:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	84,00	€. 2.600,00	€. 218.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 218.400,00
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 218.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 109.200,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	84,00	€. 218.400,00	€. 109.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.(min.5%) €. 10.920,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €. 11.235,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 2.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: €. 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 194.045,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €. 194.000,00

Allegati

- ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 2: Planimetria catastale
- ALLEGATO 3: Pianta appartamento in scala 1:100
- ALLEGATO 4: Atto di provenienza
- ALLEGATO 5: Copia ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 6: Risposta Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 7: Certificati storici di residenza e stato di famiglia

Data:
03-06-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Emanuela di Tocco

