

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banco Popolare Società Cooperativa
(fusione con Credito Bergamasco S.p.a)

rappresentata da

Cerved Legal Services S.r.l.
(già Jupiter Iustitia S.r.l.)

Contro

(o
e
ned)

N. Gen. Rep. **987/2014**

Giudice: Dott. **ROSSETTI SERGIO**

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, SIVAG s.p.a., domiciliata per l'ufficio presso il Tribunale di Milano, piano II, lato via Manara

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. DONATELLA BORGOGLIO

con studio in Milano via Leopardi, 1 – Cap. 20123

Telefono e fax 02 72023709 - 02 89098619 - Cellulare: 393 9615986

e-mail: do.mo@libero.it - email PEC: borgoglio.2367@oamilano.it

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 2367

Iscritto all'Albo del Tribunale al n.10922

C.F. BRGDTL48B46A182F – P.IVA N. 03258110158



Giudice: Dott. Sergio Rossetti

Custode: SIVAG s.p.a

Perito: Arch. Donatella Borgoglio Motta



**Bene immobile sito in Pioltello (MI)
Via Riccardo Wagner n° 18
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** posto al quarto piano (quinto fuori terra), consistente due locali, cucina e servizio con annessa cantina al piano seminterrato sito in Pioltello (MI) Via Riccardo Wagner, al civico 18.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq 71 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

-----nato a ----- in ----- il -----) C.F. ----- proprietà per 1/2
Via Riccardo Wagner 18 Pioltello Milano.

----- nato a ----- in ----- il ----- C.F. ----- proprietà per 1/2
domiciliati in Via Riccardo Wagner 18 Pioltello Milano.

descrizione:

Foglio n. 2, Particella n. 474, Subalterno 15, via Riccardo Wagner n.18, P4- S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 3, consistenza vani 4; rendita € 299,55
indirizzo: Pioltello (MI), via Riccardo Wagner 18,

Variazioni:

Variazione Toponomastica del 16/02/2005 n 37824.1/2005 in atti dal 16/02/2005 (prot. MI01154859)

descrizione: Foglio n. 2; Particella n. 474, Subalterno 15, via Riccardo Wagner n.18, P4- S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 3, consistenza vani 4; rendita € 299,55

Notifica: MI0265797/2005.

Variazione toponomastica del 14/05/2004 n 41591.1/2004 in atti dal 14/05/2004 (prot. MI0325752)

descrizione: Foglio n. 2; Particella n. 474, Subalterno 15, via Riccardo Wagner n.18, P4- S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 3, consistenza vani 4; rendita € 299,55

Variazione del quadro tariffario del 1/01/1992

descrizione: Foglio n. 2; Particella n. 474, Subalterno 15, via Riccardo Wagner n.18, P4- S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 3, consistenza vani 4; rendita € 299,55 (£ 580.000). Partita 1008223 Mod. 58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

descrizione: Foglio n. 2; Particella n. 474, Subalterno 15, via Riccardo Wagner n.18, P4- S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 3, consistenza vani 4; rendita £ 1.232 Partita 1008223 Mod. 58

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 20/01/1982 (antecedente all'impianto meccanografico).

descrizione: Foglio n. 2; Particella n. 474, Subalterno 15, via Riccardo Wagner n.18, P4- S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 3, consistenza vani 4; rendita £ 1.232 Partita 1008223 Mod. 58

Coerenze:

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

Appartamento: cortile comune per due lati, vano scala, ragioni Ciraci o aventi causa e cortile comune con prospetto in via Wagner.

Cantina n.40 : confinante con cantine 41-39-37 e corridoio.

Pertinenze: sono di proprietà di tutti i condomini i locali della portineria costituiti da un alloggio al piano terreno ubicato nel fabbricato grande con annessa cantina e arredi. Tutti i giardini e i vari camminamenti e il tetto piano. (ALLEGATO F)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** Si trova nelle vicinanze del Giardino Edoardo Ferravilla, zona periferica, dal centro di Pioltello dista circa 15 min a piedi. La zona offre numerose possibilità di parcheggio. L'unità immobiliare è posizionata in una zona chiamata "satellite", molto degradata. Sono presenti molti extracomunitari di etnie diverse.
- Caratteristiche zone limitrofe:** Le zone limitrofe sono a carattere Residenziale.
- Servizi offerti dalla zona:** Nelle zone adiacenti, sono presenti negozi di prima necessità, supermercati (a circa 10 minuti in macchina si trova l'Esselunga), oltre ad asili, scuole d'infanzia e scuole medie, banche e ufficio postale.
- Collegamenti pubblici (Km):** A 10 minuti in macchina, vi è la Stazione Ferroviaria delle "Nord" Pioltello-Limito che permette di raggiungere Milano Porta Garibaldi in circa 20 minuti.

3. STATO DI POSSESSO

All'inizio delle attività peritali, l'immobile, oggetto di pignoramento, risulta occupato da uno dei due proprietari in quanto il secondo proprietario è ritornato al paese di origine.

Nell'appartamento, inoltre abitano la moglie e i loro due figli di

Nell'atto notarile di compravendita del 6.11.2006 risultava celibe.

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:

Annotazione del 23/05/2006 -

A seguito di atto del notaio

, Pubblico Ufficiale, Repertorio n. 12590 del 01/12/1995. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritta presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 - in data **23/05/2006** Registro Particolare 19995 Registro Generale 78608

Questa annotazione fa riferimento a una formalità del 24.09.1992 Registro Particolare 16543 per una restrizione di beni e specifica che l'ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO SPA ha acconsentito a che l'ipoteca di cui alla formalità presa in data 9.10.1972 ai nn. 72707/8403 sia cancellata.

Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo contro Sig.ri

nato a) C.F.

proprietà per 1/2.

nato ir) C.F.

proprietà per 1/2.

a favore di **CREDITO BERGAMASCO S.p.a** atto a firma del Dott. DE ROSA GIUSEPPE (notaio in Milano) in data 6/11/2006 al Repertorio n. 18616/13273.

Iscritto a MILANO, presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 17/11/2006 ai nn. R.G 176778 R.P. 44165.



Importo capitale: € 159.000 – in 30 anni – tasso d'interesse annuo 5,273
– interessi e spese - **totale: € 318.000.**

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto notificato in data 09/12/2013 a firma dell'avv. Salvatore Ficarra, via San Vigilio n 1/5 MILANO, con il quale si ingiungeva al sig. _____ nato a _____ in _____ C.F. _____ e al sig. _____ nato a _____ in _____ C.F. _____

di pagare la somma di euro 181.324,90 oltre interessi e spese,

a favore di LEGAL SERVICE SRL, già Jupiter Iustitia, (mandataria con rappresentanza di CREDITO BERGAMASCO S.p.a., quest'ultimo incorporato per fusione in data 1/6/2014 nel BANCO POPOLARE).

Trascritto, presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Milano 1 in data 01/07/2014 ai nn. R.G. 58616 R.P. 40834

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 4499 del 16/04/2014.

Finanziamento iniziale concesso: mutuo di 159.000 euro per 30 anni garantito da iscrizione di ipoteca volontaria di secondo grado formale e primo sostanziale - tasso d'interesse annuo 5,273 – interessi e spese - totale: € 318.000.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione del 17/11/2006 con la quale i signori :

- _____ – nato a _____
C.F. _____ proprietà per ½, domiciliato in Pioltello (MI),
via Riccardo Wagner 18.
- _____ – nato a _____
C.F. _____ proprietà per ½, domiciliato in Pioltello (MI),
via Riccardo Wagner 18.

Acquistavano l'unità immobiliare di cui trattasi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. _____ (notaio in Milano) in data 6/11/2006 Repertorio n. 18615/13272.

Nota presentata con Modello Unico n. 91965.1/2006 in atti dal 20/11/2006 n. 18615 di Repertorio.

Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Milano 2, in data 17/11/2006.

Registro Particolare 91965, Registro Generale 176777.

Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: conforme

Lo stato attuale in cui si trova l'appartamento, oggetto di pignoramento, è conforme alla planimetria approvata dal Comune di Pioltello-Milano Edilizia Privata.

4.3.2. Conformità catastale: difforme

La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato attuale in cui si trova l'appartamento, oggetto di pignoramento. La planimetria presenta un errore grafico: non è stata disegnata la porta finestra, nel locale cucina, che si immette nella balconata, come risulta nel progetto approvato in data 15.03.1963 e anche dal rilievo dello stato attuale.

Si ritiene necessario ripresentare un DOCFA per "migliore identificazione catastale". Costo del tecnico per presentazione della nuova pratica €. 500,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute: € **13.399,59**

Come da mail dell'Amministratore (Allegato F),
che recita:

"A risposta della Sua mail del 14 Novembre u.s. e da odierno accordo telefonico, allego la documentazione del credito del Condominio di Via Wagner 18 Pioltello (MI), da me amministrato, fotocopia del **Decreto Ingiuntivo n. 40383/2014 del 2.12.2014** del Tribunale di Milano, a firma del dott. Di Plotti in data 19.11.2014, nei confronti dei Condòmini in oggetto."

Cause in corso a livello di condominio:

n. 12 Decreti ingiuntivi

n. 3 unità immobiliari pignorate con base d'Asta ribassata a seguito di Aste precedenti deserte

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari.

Attuali proprietari risultano essere, dal 6/11/2006 a oggi (visura del 24/10/2014), i signori:

- **.....** nato a
C.F. proprietà per ½, domiciliato in Pioltello (MI),
via Riccardo Wagner 18.
- **.....** nato a
....., proprietà per ½, domiciliato in Pioltello (MI),
via Riccardo Wagner 18.

in forza di atto di compravendita a firma del (notaio in Milano) in data 6/11/2006. Nota presentata con Modello Unico n. 91965.1/2006 in atti dal 20/11/2006 n. 18615 di Repertorio.

Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, in data 17/11/2006.

Registro Particolare 91965, Registro Generale 176777.

Riferito limitatamente a corpo unico

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio).

I precedenti proprietari sono:

6.2.1 Proprietari dal 18/05/1995 fino al 6/11/2006

- **.....** nato a
C.F.
Proprietà per ½, dal 18/05/1995 fino al 6/11/2006, in regime di comunione dei beni.
- **.....** nato a
C.F.
Proprietà per ½, dal 18/05/1995 fino al 6/11/2006, in regime di comunione dei beni.

In forza di atto di compravendita a firma del (notaio in Milano) in data 18/05/1995 Voltura n. 289523.1/1995 in atti dal 22/11/2001 (protocollo n.1103825) Repertorio n.12117.



Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 - in data 30.05.1995 n. 12062.

Si evidenzia però che in data 18.05.1995 la sig. ra risultava registrata come

Pertanto in data 18.05.1995 è stata effettuata una **rettifica di intestazione** con Voltura n. 85153.1.1/2006 in atti dal 17/11/2006 (protocollo n. MI0701976) Repertorio n.12117 rogante

Registrazione: Sede: RETTIFICA DATI ANAGRAFICI ISTANZA CC474773986.
Riferito limitatamente a corpo unico

6.2.2 Proprietari dal 23/05/1989 fino al 18/05/1995

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà di
nata a

C.F. domiciliata a Pioltello in via Riccardo Wagner 18. **Proprietà per 1/2, dal 23/05/1989 fino al 18/05/1995 in regime di comunione dei beni.**

C.F. domiciliato a Pioltello in via Riccardo Wagner 18. **Proprietà per 1/2, dal 23/05/1989 fino al 6/11/2006, in regime di comunione dei beni.**

In forza di atto di compravendita a firma del Dott. (notaio in Milano) in data 23/05/1989 VOLTURA n.277754.1/1989 in atti dal 10/07/1991 Repertorio n. 54765 re registrazione: sede: Milano volume 2V n.14552 del 02/06/1989, che recitava "con il quale i signori

A, cedevano, per il convenuto prezzo di £ 28.600.000, a che acquistavano alla comunione legale la **quota indivisa di 28/30** delle porzioni immobiliari", di cui trattasi, in Pioltello via Wagner 18. Si noti che le quote di proprietà dei sopracitati venditori consistevano in 26/30 e non in 28/30. Resta il fatto che a seguito di questa compravendita divengono proprietari di tutti i 30/30 di proprietà dell'immobile di cui trattasi, in regime di comunione dei beni.

Atto trascritto presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 - in data 21/06/1989.

Registro Particolare 34862, Registro Generale 48371

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 Proprietari dal 04/03/1984 fino al 23/05/1989

1. nata a il
Proprietà per 20/150 fino al 23/05/1989
2. nato a il
C.F. CRR LRD 23E 171 158P Proprietà per 50/150 fino al 23/05/1989
3. sede in C.F.
Proprietà per 20/150 fino al 23/05/1989
4. sede in C.F.
Proprietà per 20/150 fino al 23/05/1989
5. con sede in C.F.
Proprietà per 20/150 fino al 23/05/1989
6. sede in C.F.
Proprietà per 20/150 fino al 23/05/1989



In forza di atto di successione a seguito della morte di
denuncia, del 04/03/1984 Voltura n. 264938.1/1989 in atti dal
10/07/1991. Registrazione: Sede: Milano

6.3. Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

6.3.1 Proprietari fino al 04/03/1984:

con
sede in MILANO Proprietà per 1000/1000 fino al 4/03/1984
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Richiesta di Visura all'Ufficio Atti del Comune di Pioltello

Lo stabile, nel quale è inserita la porzione immobiliare in oggetto, è stato costruito
anteriore al 1-09-1967. In seguito all'errata planimetria catastale (assenza della
porta finestra nel locale cucina, che si immette sulla balconata) ho esaminato tutto
il fascicolo per vedere se erano state presentate delle varianti in corso d'opera o,
successivamente, una richiesta di autorizzazione a sanatoria per opere interne.

Ho potuto così verificare che:

- in data 10-03-1963 l'Immobiliare
Milano ha presentato il **Permesso di Costruzione** di n° 2 fabbricati con 20 box
e centrale termica. **Mappale n. 131/d n. 523/c. n° 57/63** (In uno dei quali è
situato l'unità abitativa oggetto di pignoramento) (Allegato C)
- in data 16.03.1963 è stata rilasciata la **Licenza per l'esecuzione delle opere e**
la porta finestra del locale cucina figura già nel progetto approvato.
(Allegato C)
- in data 16.04.1964 è stato fatto il **Collaudo** per le opere in conglomerato
cementizio (Allegato C)

7.2 Dichiarazione di Abitabilità:

- in data 19.09.1968 Rilasciata **Certificazione n. 57/63.** (Allegato C)

Descrizione Immobile 1 - Appartamento

Appartamento sito in Pioltello in via Riccardo Wagner n. 18, posizionato al piano quarto (quinto
fuori terra), con annessa cantina al piano seminterrato, composto da :
ingresso, soggiorno, attualmente adibito a camera da letto, camera matrimoniale, cucina,
bagno, e due balconi, da uno dei quali si accede ad un piccolo ripostiglio accessibile solo
dal terrazzo.

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, si trova all'interno di uno stabile, definito
fabbricato 17, e vi si accede dalla **scala A**.

L'ingresso dello stabile è all'interno di un giardino comune, che ospita due corpi di fabbrica di
10 piani ciascuno.

L'unità immobiliare di cui trattasi sviluppa una **superficie commerciale** di mq **71,00** circa e 31,15
millesimi di proprietà.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

..... ato c n C.F., proprietà per 1/2
via Riccardo Wagner 18 Pioltello Milano. Permesso di Soggiorno n°
..... n scadenza
..... nato a C.F., proprietà per 1/2.

Via Riccardo Wagner 18 Pioltello Milano. Permesso di Soggiorno
.....
..... n scadenza



descrizione:

Foglio n. 2; Particella n. 474, Subalterno 15, via Riccardo Wagner n.18, P4- S1, Cat A/3
abitazione di tipo economico; classe 3, consistenza vani 4; rendita € 299,55
indirizzo: Pioltello (MI), via Riccardo Wagner 18.

Coerenze:

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

Appartamento: cortile comune per due lati, vano scala, ragioni Ciraci o aventi causa e cortile comune con prospetto in via Wagner.

Cantina n.40 : confinante con cantine 41-39-37 e corridoio.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Appartamento Piano quarto		100%	66,10	Sud-est	mediocri
Balcone		25%	6,89		
Balcone		25%	6,75		
Cantina		25%	5,80		
Totale con arrotondamento			70,95		
TOTALE			71,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiali/tipologia: calcestruzzo armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Strutture verticali (struttura):	materiale: calcestruzzo armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Travi (struttura):	struttura: travi rovesce in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Solai (struttura):	tipologia: c.a. Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	tipologia: doppio tavolato con intercapedine , intonacato e rifinito con mattonelle in gres Condizioni: buono stato di conservazione della facciata sia esterna che interna al cortile. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: piana rivestimento: doppio manto di impermeabilizzante Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi interni (componente edilizia)	tipologia: Porte in legno verniciato con vetro. Condizioni: pessime condizioni manutentive. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in alluminio laccato colore bianco con telaio in ferro ,doppio vetro con intercapedine e cassonetto in lamiera zincata verniciata. Le tapparelle sono in PVC colore marrone Condizioni: buone condizioni manutentive per i serramenti, pessime per i cassonetti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Plafoni(componente edilizia):	materiale: intonaco civile dalla finitura pessima Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pareti (interne):	materiale: forati intonacati e rifiniti con idropittura. Si riferisce limitatamente a: corpo unico



Rivestimento (componente edilizia):	materiale: mattonelle in grès per la facciata Cucina: rivestimento piastrelle in ceramica colore bianco 20 x 20 Bagno: piastrelle cm 20X10 x 151 H Sul lato WC . e bidet sono state rimosse le piastrelle per la sistemazione di un guasto all'impianto idrico sanitario. Il suddetto rivestimento non è stato ripristinato con nuove piastrelle. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pavimenti : (componente edilizia):	Ingresso e soggiorno: marmette Camera matrimoniale: campitura in graniglia con giunti di dilatazione. Cucina: mattonelle 30x 30 in monocottura Bagno: piastrelle in ceramica colore nero lucido effetto marmo Balconi: mattonelle in grès colore rosso Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Antenna collettiva (Impianto):	Condizione: funzionante Certificazione : non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Antifurto (Impianto):	tipologia: non presente, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	Alimentazione: gas per piano cottura cucina e per caldaietta (Vailant) produzione acqua calda; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Elettrico (impianto):	tipologia: sotto traccia, tensione: 220V Condizioni: funzionante, anche se non a norma 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 una presa all'interno dell'abitazione funzionante 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 – cucina e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completo di quattro apparecchi: vasca, wc, bidet e lavabo. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Termico- (impianto a gas metano)	tipologia: impianto a gas alimentato con caldaia Hoval centralizzata per riscaldamento con radiatori. Condizioni: Il riscaldamento nello stabile è interrotto da 3 anni, a causa dei mancati pagamenti relativi alle spese condominiali di parecchi condomini (circa 20 su 30) . Certificazioni: esistenti sino al 28.06.2013 Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Ascensore(impianto)	presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	assente Si riferisce limitatamente a: corpo unico



Cantina	Cantina n. 40 situata la piano seminterrato. Intonaco al rustico e pavimento in cemento liscio. I corridoi di accesso alla cantina sono invece pavimentati con mattonelle in gres
Attestato di prestazione energetica: APE	Al riguardo non è stata rilevata alcuna documentazione affinente. In mancanza del certificato si è provveduto alla stesura dell'APE: Prestazione Energetica : Classe energetica F kWh/m²a 170.27 (allegato E)
Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti	Non esiste alcuna documentazione relativa agli impianti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (Immobile 1):

8.1 Criterio di stima

Per garantire una stima il più possibile coerente con: le condizioni di mercato; con la zona in cui è situato l'immobile; con le caratteristiche, le condizioni e l'età dell'immobile; con le condizioni e caratteristiche dell'unità immobiliare di cui trattasi (**da ristrutturare**), si è attuata una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati

8.2 Fonti di informazioni

- o Catasto di Milano
- o Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- o Ufficio Tecnico del Comune di Milano
O.S.M.I. Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – Camera di Commercio -
1° semestre 2014 : €/mq. 900/1.150 media €/mq. 1.000 =
€/mq 1000,00
€/mq 1000,00 x 71 mq = € 71.000
- o **O.M.I.** Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio
1° semestre 2014 : €/mq 1.350,00 – coefficienti correttivi(-25 %)=
€/mq 1000,00
€/mq 1000,00 x 71 mq = € 71.000
- o **Agenzie Immobiliari di zona:** €/mq. 600,00/1000,00 = media €/mq 800,00
€/mq 800,00 x 71 mq = € 56.800

8.3 Valutazione unità immobiliare lotto 1

L'unità immobiliare pignorata è di piena proprietà dei due debitori, per 1000/1000. È occupata da uno dei due fratelli Hadhiri Raouf con moglie e due figli.

È da considerarsi libera.

Il valore dell'unità immobiliare è così quantificabile:

Immobile	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Immobile 1	APPARTAMENTO	71	66.266,00	65.000,00

Che corrisponde ad un valore di circa 900 €/mq



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore dopo la riduzione del 15% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€	55.250,00
€	Nessuno
€	-200,00
€	- 59,00
€	-35,00
€	-35,00
€	54.921,00

Giudizio di comoda divisibilità: non attuabile

Barriere Architettoniche: il percorso sino all'ascensore è privo di barriere architettoniche. L'apertura della cabina dell'ascensore non rispetta le normative attuali vigenti per persone diversamente abili.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore del lotto 1 (Immobile 1) al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova € 54.900,00

(Eurocinquantaquattromilanovecento)

Il Perito estimatore
Arch. D. Borgoglio Motta



ALLEGATI PERIZIA:

1. Documentazione cartografica;
2. Fotografie interne ed esterne del bene;
3. Rilievo dello stato di fatto, calcolo della sup. commerciale;

ALLEGATI SU FOGLIO SEPARATO:

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- B. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- C. Regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- D. Attestato di Prestazione Energetica: APE
- E. Situazione debitoria con il Condominio
- F. Regolamento condominiale
- G. Ricevute di avvenuta consegna della Perizia



