

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UBI Banca S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **497/2018**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Avv. Massimo Panetti

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale Civile al n. 8080
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale Penale al n. 869
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 Caterina Trentini
Custode: Avv. Massimo Panetti
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



**Bene immobile sito in Cambiago (Mi)
Via Madonna n. 26
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Via Madonna, al civico, 26 in ragione di:

Proprietà per 1/2 di _____ nato a _____
in regime di comunione dei beni con _____

Proprietà per 1/2 di _____ nata a _____
in regime di comunione dei beni con _____

Composto da quattro locali con cucina, disimpegni e servizio igienico, al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **125,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- Proprietà per 1/2 di _____ nato a _____
in regime di comunione dei beni con _____

- Proprietà per 1/2 di _____ nata a _____
in regime di comunione dei beni con _____

descrizione:

Fg. n. 6 - Mapp. n. 337 - Sub. 11, Cat A/4; classe 3, consistenza vani 5,5; sup. catastale Tot. 125 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 125 mq. - posto al piano 1°; rendita € 255,65 - Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

- Appartamento – Nord – unità proprietà di terzi, ballatoio e vano scala comuni; Est - proprietà al mapp. 374; Sud – Via Madonna; Ovest – unità proprietà di terzi;
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento ubicato in stabile realizzato anteriormente al 1°.09.1967. Trattasi di zona centrale dell'abitato prettamente residenziale caratterizzata, limitata presenza d'attività commerciali, con edifici plurifamiliari (di antica formazione), singoli o piccoli complessi condominiali di tipo civile ed economico popolare.
L'appartamento si compone di da quattro locali con cucina, disimpegni e servizio igienico, al piano primo.

Caratteristiche zona: l'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è in posizione centrale (centro storico) di Cambiago, con limitata presenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale;

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



Collegamenti pubblici (Km): Autostrade A4 (2 km); TEEM (5 km); Aeroporto Malpensa (km 65); Aeroporto Linate (Km. 30) ; Ferrovie === (0 Km) ;

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da _____, con i tre figli, così come risulta dal certificato contestuale allegato alla presente sotto "B".

Non risultano stipulati contratti di locazione a nome dei debitori eseguiti 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 : **Nessuno**

4.1.2. b - 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 contro _____ e _____ a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A, a firma del Dott. G. Averoli (Notaio in Milano) in data 24.06.2008 al Rep. n. 119857/44833, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, in data 27.06.2008 ai nn. 83213/20952.

Importo capitale: € 188.000,00

Importo ipoteca : € 376.000,00

Riferito al bene Fg 6 - Mapp. 337 - sub. 11

4.2.2. Iscrizioni estinte:

- Iscrizione del 21.11.2005 - Reg. Part. 46089 Reg. Gen. 172775 Pubblico ufficiale _____ Rep. 38824/19585 del 10.11.2005 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Immobili siti in Cambiago (MI) Soggetto Debitore.

- Comunicazione n. 21058 del 21.07.2008, estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 25.06.2008.

- Cancellazione totale eseguita in data 31.07.2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4.2.3. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro _____ a favore di Unione di Banche Italiane Società per Azioni.; Pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 6261 del 15.02.2018; trascritto a Milano presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, in data 12.03.2018 ai nn. 21673/31998.

Credito maturato all'atto di pignoramento € 197.230,54= oltre interessi e spese successive occorrenti tutte.

Riferito al bene Fg 6 - Mapp. 337 - sub. 11

4.2.4. pignoramenti cancellati: **Nessuno**

4.2.5. Altre trascrizioni: **Nessuna**



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 non corrisponde a quanto rappresentato nella pratica edilizia di cui si riferisce nel successivo punto 7).

Regolarizzazioni : Le modifiche rilevate in luogo, costituite dalla modifica di una camera e del bagno come meglio evidenziato nella planimetria allegata sotto "C", in aggiunta alla mancata presentazione di una pratica al momento della fusione (di due porzioni immobiliari) avvenuta nel 1988

La regolarizzate potrà mediante la presentazione di una pratica edilizia (permesso di costruire in sanatoria - art. 36 DPR 380/2001) per opere realizzate senza il previo rilascio del necessario titolo edilizio. Dovrà essere preventivamente verificato che "l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". Per detta sanatoria dovrà essere corrisposta una sanzione amministrativa.

a) Costo professionista : 1.500,00

b) Oblazione : 1.000,00

c) Costo lavori ripristino : ==

Riferito limitatamente a corpo unico

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento

L'appartamento non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale del 15.12.1988, per le modifiche meglio precisate al punto 4.3.1.

Regolarizzazioni: Ripresentazione di una nuova planimetria catastale successivamente alla regolarizzazione edilizia.

a) Costo professionista : 500,00

b) Oblazione : 50,00

Riferito limitatamente a corpo unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie scadute alla data della perizia:	€	=
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	€	==
Spese ordinarie 2017 scadute alla data della perizia:	€	==
Spese ordinarie 2017 non scadute alla data della perizia:	€	==
Spese ordinarie medie annue unità immobiliare:	€	==
Spese legali (decreto ingiuntivo, esecuzione immobiliare ecc.)	€	==
Spese straordinarie :	nessuna	
Cause in corso :	nessuna	
Atti ablativi :	nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

10.11.2005 ad oggi, da
», proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni, dal
n forza di atto di

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode: Avv. Massimo Panetti
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	125,00	1	125,00	Nord/Sud	Buone
Totale			125,00		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: in muratura ordinaria Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: muri esterni in laterizio con intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde; tegole in laterizio Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno impiallacciato Condizioni : buone 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: tapparelle in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco/gesso tinteggiato Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + pittura Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica ubicazione: restanti locali in ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: singola digitale terrestre Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina e riscaldamento; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ad esame visivo condizione buone 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: presente condizioni: funzionante Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: riscaldamento autonomo con radiatori in ogni ambiente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: ===== rivestimento: ===== Condizioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	=====
<i>Ascensore(impianto)</i>	Tipologia : assente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: ===== Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Prima di procedere alla valutazione del bene 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 comproprietà 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 15.12.1988, 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, del contesto in cui è ubicata l'unità immobiliare (corte), nonché dell'assenza di posti auto condominiali, che contribuisce al valore e la commercializzazione del bene (appartamento).

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	125,00	€ 900,00	€ 112.500,00
				€ 112.500,00

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:	- € 5.500,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale circa:	- € 3.000,00
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 è indivisibile, in quanto dotata di unico accesso proprio, anche se di superficie ragguardevole. Solo con un intervento edilizio assai importante, anche sotto l'aspetto economico, l'unità potrebbe essere suddivisa in due unità immobiliari.

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)

€ 104.000,00

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

€ 73.000,00

Il perito
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

