



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditore procedente: Italfondario Spa
contro

Esecutato: ~~_____~~

RGE 1757 / 2013

Giudice: Dott.sa Rita Bottiglieri

Esperto Nominato Arch. Fabio Colmano

Custode Giudiziario: SIVAG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Fabio Colmano

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.4604

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n.11428

C.F. CLMFBA57C07F205A - P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano - Via Zurigo n.14

Telefono e fax 02.4121324

e-mail: architetto@colmano.com

**Bene immobile sito in Pogliano Milanese (MI)
Via San Martino della Battaglia n. 1
Lotto unico**

RIEPILOGO DEI DATI E DEI VALORI

- Appartamento sito in Pogliano Milanese (MI) in Via San Martino della Battaglia n. 1
- La piena proprietà per la quota di 1/1 risulta attribuita a Dream Services srl con sede in Sesto San Giovanni in Via Marconi n. 228 (cod.fisc. 03169100967)
- L'unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale con annesso servizio igienico posto al Piano terreno (ribassato rispetto all' piano cortile) ad uso magazzino e locale di deposito.
- Il magazzino, al momento del sopralluogo risulta essere libero da cose e persone.
- Dalle verifiche effettuate presso L'agenzia delle Entrate (allegato 9) NON risultano contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato in qualità di dante causa..
- L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda (murature a confine, accessori e incidenza delle parti comuni condominiali) di mq 71,87 circa
- Spese condominiali (allegato 10)
Gestione corrente: al 5/5/2015 € 608,04
Gestione 1/10/2013 - 30/09/2014 morosità 2.639,00
Spese medie annuali calcolate € 916,00
- APE - Il Condominio ha disattivato l'impianto di riscaldamento centralizzato per la realizzazione di singoli impianti di riscaldamento autonomo. L'unità immobiliare al momento non dispone di impianto di riscaldamento.
Per quanto sopra riportato non è necessaria l'APE (attesto di prestazione energetica)
- Valore unitario stimato per l'immobile nelle condizioni in cui si trova €/mq 500,00 (cinquecento/00)
- Valore dell'immobile considerato **libero € 36.000,00** (trentaseimila/00)
- Valore dell'immobile considerato **occupato € 27.000,00** (ventisettemila/00)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA FORZATA:

localizzazione: Pogliano Milanese in Via San Martino della Battaglia n. 1

Identificazione Catastale come segue:

intestazione e proprietà :

Dream Services srl con sede in Sesto San Giovanni (cod. fisc. 031169100967) per intera proprietà

catasto: Fg. n. 4; Particella 629; Sub. 1, Cat C/2; classe 2, consistenza mq 61.00; rendita 75,61; piano T.

Variatione nella toponomastica del 14/03/2011 n. 57989.1/2011 in atti del 14/03/2011 (protocollo n. MI 0256156 -Variatione di toponomastica richiesta dal Comune.

coerenze dell'magazzino da nord in senso orario:

Cortile parti comuni; locale caldaia parti comuni; cortile parti comuni; cortile parti comuni; altrui proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Il Comune di Pogliano milanese è posto nella cintura

urbana di Nord Ovest di Milano i prossimità della Strada Statale n. 33 del Sempione. Il Comune è caratterizzato da importanti attività industriali e artigianali in particolare legate al settore della produzione delle scarpe. Pogliano Milanese è ampiamente servito da scuole di primo e secondo grado; attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio; centri commerciali; centri sportivi; servizi sanitari. Via San Martino della Battaglia è ubicata a nord del centro cittadino in una zona periferica. La zona è prevalentemente caratterizzata da residenza con notevole presenza di insediamenti artigianali ed industriali.

Caratteristiche zone limitrofe: a prevalenza residenziale con presenza significativa di attività artigianali e industriali

Servizi offerti dalla zona: La zona, pur essendo decentrata rispetto al centro cittadino fruisci di tutti i servizi comunali. Sono presenti, anche se non nelle immediate vicinanze, negozi per la vendita al dettaglio e all'ingrosso oltre centri commerciali.

Collegamenti pubblici: Il Comune di Pogliano è collegato con mezzi di superficie al limitrofo comune di Rho e quindi ai collegamenti su gomma e su ferro.

3. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso - L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, dalle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizi Catastali, nella Visura storica per immobile (allegato 6) risulta intestata dal 14/03/2011, per l'intera proprietà quindi per la quota di 1/1 Dream Services srl (codice fiscale 03169100967).

Il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto, alla presenza dell'incaricato di SIVAG, si è recato sul posto ed ha avuto accesso all'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15/04/2015, l'immobile risultava libero da cose e persone.

Stato di occupazione - Dalle verifiche effettuate al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, si è rilevata la NON presenza di contratti di locazione in qualità di dante causa registrati a nome dell'esecutato (allegato 9).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali: Non è stato possibile rintracciare domande Giudiziali

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati (allegato 5)

Trascrizione del 16/11/2007 - Registro Particolare 36183 Registro Generale 172588 - Pubblico Ufficiale Notaio Quaggia Luciano - Repertorio 178126 del 18/12/2000 - Annotazione a iscrizione/restrizione beni - formalità di riferimento: iscrizione 6079 del 1996

Trascrizione del 27/11/2007 - Registro Particolare 93832 Registro Generale 178183 - Pubblico Ufficiale Notaio Urli Maria - Repertorio 54347/6709 del 20/11/2007 - Atto tra Vivi - Compravendita

Iscrizione del 27/11/2007 - Registro Particolare 46985 Registro Generale 178184 - Pubblico Ufficiale Notaio Urli Maria - Repertorio 54348/6710 del 20/11/2007 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Trascrizione del 19/07/2013 - Registro Particolare 47271 Registro generale 68975

- Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Repertorio 9560 del 20/05/2013 - Atto n° C
Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia (allegato 8):

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pogliano risulta quanto segue:

- Non sono state presentate pratiche di condono
- Autorizzazione per l'esecuzione lavori edili n° 96/73
- Autorizzazione di abitabilità con decorrenza 4/3/1975

4.3.2. Conformità catastale: la scheda catastale (allegato 7) corrisponde allo stato di fatto.

L'attuale unità immobiliare è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Pogliano Milanese (allegato 6) al fg 4; part. 629; sub 1; categ. C/2 classe 2; consistenza 61 mq.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle verifiche effettuate presso l'Amministratore pro-tempore circa le spese condominiali (allegato 10) si rileva quanto segue:

Gestione corrente: al 5/5/2015 € 608,04

Gestione 1/10/2013 - 30/09/2014 morosità 2.639,00

Spese medie annuali calcolate € 916,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (allegato 6)

6.1 Attuali proprietari: (allegato 6)

dal 20/11/2007 Dream Services srl per la quota di 1/1

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 dal 21/03/1996 Melisenda srl per la quota di 1/1

6.2.2 dalla costruzione 1972 sino al 21/03/1996 Oggioni Alessandro per la quota di 1/2 e Sessi Franca per la quota di 1/2

Descrizione dell'unità immobiliare

L'appartamento è identificato in Catasto come segue:

localizzazione: Pogliano Milanese in Via San Martino della Battaglia n. 1

Identificazione Catastale come segue:

intestazione e proprietà :

Dream Services srl con sede in Sesto San Giovanni (codice fiscale. 031169100967) per intera proprietà

catasto: Fg. n. 4; Particella 629; Sub. 1, Cat C/2; classe 2, consistenza mq 61.00; rendita 75,61; piano T.

Variazione nella toponomastica del 14/03/2011 n. 57989.1/2011 in atti del 14/03/2011 (protocollo n. MI 0256156 -Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

coerenze dell' magazzino da nord in senso orario:

Cortile parti comuni; locale caldaia parti comuni; cortile parti comuni; cortile parti comuni; altrui proprietà.

L'edificio è stato costruito in base a Autorizzazione per l'esecuzione lavori edili Pratica edilizia n° 93/1973

COLUMANO
FABIO
architetto
C. F. U.
n° 18428
TRIBUNALE DI MILANO
TECNICO DEL GIUDICE

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.95 mt. nel locale più ampio un'altezza di 2.30 mt nella parte di ingresso e nei servizi igienici.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Magazzino e accessori	68,45	1	68,45	Nord.-Sud-Est	discrete
Incidenza parti comuni	3,42		2,20		discrete
Totale	71,87		71,87		

Caratteristiche descrittive:

Generali:

Il complesso condominiale, con destinazione prevalentemente a carattere di civile abitazione, è costituito da due palazzine di pianta quadrata, ognuna di quattro piani (5 fuori terra) oltre box posti in struttura autonoma nel cortile al piano terra. Nel piano terra delle due palazzine sono ubicati due magazzini e le cantine private.

In generale le palazzine si trovano in discrete condizioni di manutenzione anche se nell'insieme sarebbero necessari alcuni lavori di manutenzione delle parti comuni, quali facciate e area cortile. Il complesso condominiale, che non è dotato di servizio portineria, è recintato. Dalla strada si accede al cortile comune che distribuisce gli accessi alle singole palazzine.

L'unità immobiliare oggetto del procedimento, che è ubicato al piano terreno (ribassato) della palazzina interna, ha accesso direttamente dal piano cortile.

Fondazioni e strutture verticali:

Travi e solai

strutture in cemento armato
cemento armato e latero cemento

Pareti esterne:

tipologia: pareti in laterizio di tamponamento a cassa vuota.
Pareti esterne intonacate con finitura tonachino in pasta

Copertura:

tipologia: a falda in laterizio.

Infissi esterni/interni:

Serramenti esterni: serramenti in ferro a vetro singolo
Serramenti interni in ante tamburate in legno finitura noce tanganica e specchiature in vetro.
Condizioni: da fare manutenzione.

Portoncino di ingresso:

Portoncino di sicurezza telaio in ferro e lamiera rivestito in pannello legno finitura noce tanganica.

Plafoni:

Finitura a intonaco a civile tinteggiato;
stato discreto da fare manutenzione

Pareti:

Finitura a intonaco a civile tinteggiato;
Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura

Rivestimenti:

Il rivestimento del servizio igienico è costituito da piastrelle in discreto stato conservazione

Pavimenti:	Il pavimento di tutto il magazzino, compreso il servizio igienico, è costituito da piastrelle in gres della dimensione di cm 7x15. A parte alcune parti la pavimentazione si trova in discrete condizioni di manutenzione.
Antenna collettiva	tipologia: centralizzata funzionante. Il magazzino non è collegato all'impianto Certificazione = non conosciuta
Gas (impianto):	gas metano per cucina e caldaietta riscaldamento+acs Il magazzino non è collegato alla rete di distribuzione certificazioni: non conosciute
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
Impianto citafonico:	Impianto centralizzato solo audio; l'impianto risulta essere funzionante. Certificazioni: non conosciute
Idrico (impianto):	apparecchi sanitari; lavabo e WC Condizioni: funzionante
Impianto termico:	Riscaldamento autonomo a termosifoni in ghisa. Impianto non collegato.
Certificazione energetica:	non presente - è stato verificata la presenza di un impianto di riscaldamento a termosifoni risalente al periodo di collegamento all'impianto centralizzato. Attualmente il condominio ha dismesso la centrale termica ed ha dotato le singole unità immobiliari di riscaldamento autonomo. Il magazzino pur disponendo di termosifoni non è dotato di impianto per la produzione di calore. Al momento quindi l'immobile non necessita di attestato di prestazione energetica.
Ascensore(impianto)	il magazzino ha accesso direttamente dal cortile al piano terra.
Giudizio generale appartamento	Nel corso del sopralluogo si è osservato che il magazzino, pur essendo per caratteristiche funzionali in discrete condizioni, ma sarebbero necessari alcuni lavori di piccola manutenzione di ripristino.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima: Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata, attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia - 2° semestre 2014", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 2° semestre 2014, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile, oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi

estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" sia quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare "il più probabile valore economico". Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali (comprehensive delle superfici di balconi e accessori e a quelle corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà) di cui è composta l'unità immobiliare. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative. A seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco; preso atto degli elementi e i dati raccolti; effettuati gli opportuni confronti con i dati rilevati dagli operatori del settore oltre che con i dati pubblicati sui sopraccitati bollettini del settore immobiliare; tenuto conto della consistenza commerciale della porzione immobiliare in oggetto i cui valori riferiti alle superfici valutate in metri quadrati equivalenti sono riportati nella tabella che segue; valutati i prezzi di mercato immobiliare in zona per unità immobiliari simili in discreto stato di conservazione, valutato lo stato di manutenzione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia oltre che del comparto edilizio (parti comuni condominiali e di zona accessori e servizi presenti) nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima; applicati i relativi coefficienti di correzione, assegna il valore di €/mqe 500,00 (cinquecento/00)

8.2. Stima per unità immobiliare considerata libera

Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Val
	lord		
Appartamento e incidenza parti comuni diritto e quota	71.90	35.935,00	1/1

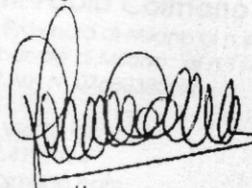
Valore del magazzino nello stato in cui si trova arrotondato per eccesso € 36.000,00 (trentaseimila/00)

8.3. Stima per unità immobiliare considerata occupata (eventuale)

Deprezzamento secondo gli indici di mercato pari a 25%
Valore del magazzino nello stato in cui si trova arrotondato per eccesso € 27.000,00 (ventisettemila/00)

Giudizio di comoda divisibilità: il magazzino, nello stato di fatto in cui si trova, non presenta caratteristiche di facile divisione

Milano 11 maggio 2015


l'esperto nominato
Arch. Fabio Colmano
architetto
4604
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTE E RESTAURATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
COLMANO FABIO

Allegati:

1. Elaborato fotografico
2. Atto pignoramento
3. Certificato notarile
4. Rogito
5. Ispezione ipotecaria
6. Visura storica per immobile
7. Planimetria catastale
8. Pratica edilizia
9. Agenzia Entrate verifica esistenza contratti locazione
10. Estratto spese condominiali residue

TRIBUNALE DI MILANO
COLMANO
FABIO
architetto
C.T.U.
n° 11428
CONSULENZA TECNICA