

Relazione di perizia

Corpo unico appartamento al piano rialzato

1. Accesso all'immobile

Sopralluogo alle parti esterne e interne in data 2 dicembre 2013 alla presenza del debitore

2. Descrizione

In Comune di Pioltello (Mi) Via Brasile n.9, in edificio degli anni '60 e composto da cinque piani fuori terra oltre scantinato; appartamento a piano rialzato con ingresso da pianerottolo comune, costituito da corridoio ingresso, soggiorno, camera, cucina abitabile, bagno, con affaccio su cortile interno

3. Riferimenti Catastali

N.C.E.U. Comune di Pioltello Via Brasile n.9, foglio 9, mappale 311, sub.2, cat. A/3, cl. 4, consist. Vani 4,5, piano T- S1, rendita €395,09

4. Coerenze

Appartamento: da Nord in senso orario, cortile di altra proprietà, altra proprietà, vano scale condominiale, altra proprietà, cortile

Cantina: da Nord in senso orario, altra proprietà, corridoio comune, cortile, altra proprietà.

5. Vincoli sulla disponibilità possesso e detenzione del bene

Al sopralluogo il signor ████████ ha dichiarato di occupare personalmente l'immobile.

A seguito di interrogazione effettuata all'Agenzia delle entrate, l'ufficio di Milano 2, ha comunicato l'assenza di contratti di locazione.

6. Componenti edilizie specifiche ed impianti

Condominiali

Casa di civile abitazione, di n.5 piani fuori terra, balconi dal 1 piano, tetto a doppia falda

- struttura: a telaio in c.a.

- Facciate: zoccolatura chiara e testata su strada rivestita in mattoncini rossi, intonaco tinteggiato chiaro

- Ingresso: portone di ferro verniciato con vetri

- Androne: pavimento in mosaico di marmo e pareti intonacate

- Scale: a rampe parallele con gradini di marmo

- Ascensore: presente

- Portineria: non presente.

Appartamento

-esposizione: accesso dal pianerottolo comune; n.4 finestre su cortile interno

- pareti: intonaco tinteggiato, zoccolatura di piastrelle di ceramica in bagno e cucina

- pavimenti: corridoio, cucina, soggiorno e servizi in piastrelle di graniglia chiara; camera da letto in parquet

- infissi esterni: legno verniciato bianco con vetro singolo

- infissi interni: porta battente di legno con vetro

- imp. citofonico: presente;

- imp. elettrico: esistente sotto traccia da verificare se a norma;

- imp. idrico: esistente sottotraccia;

- imp. termico: centralizzato condominiale, radiatori in ghisa; produzione acqua calda sanitaria autonoma con scaldabagno a gas



- bagno: con finestra è attrezzato con lavabo, wc, bidè, vasca con doccia
Condizioni: complessivamente buone

7. Consistenza

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, a titolo indicativo si riporta la superficie complessiva, arrotondata al mq. Per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature, interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%: 58 mq

8. Pratiche edilizie e conformità urbanistico-edilizia (segue)

8.1 Immobile ante 1 settembre 1967

8.2 Conformità urbanistico-edilizia: (segue)

9. Abitabilità/Agibilità (segue)

Presentata istanza per la verifica del Certificato all'Ufficio Visure Atti del Comune di Pioltello, trattandosi di una vecchia pratica si richiede più tempo per la ricerca

10. Certificazione degli impianti

Appartamento: non fornita, è presente l'interruttore magnetotermico-differenziale
Condominiali: fornita

11. Certificazione energetica

A seguito di mandato ricevuto è stato predisposto l'Attestato di Certificazione Energetica di cui al Decreto legislativo n.192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della Legge Regionale n.24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n.1072009.

Il Certificato, redatto da Tecnico iscritto all'elenco dei Soggetti Certificatori della Regione Lombardia al n. 9579, è stato registrato al Comune di Pioltello in data 15/09/2009, Prot.n.35962

L'immobile è in classe energetica **G** con Indice di Prestazione Energetica EPh 251,4 kWh/mqa

Si rappresenta che l'A.C.E. originale è il file.pdf. La copia cartacea dell'Attestato è ritenuta valida se dichiarata conforme all'originale da un pubblico Ufficiale Autorizzato (Notaio).

12. Conformità catastale

Conforme

La planimetria catastale riporta ancora il nominativo del vecchio proprietario
Graficamente riporta lo stato dei luoghi come riscontrato al sopralluogo.

13. Proprietà e titolo di provenienza

La signora [REDACTED]
quota intera.

Atto Notaio dott. Franco Novelli in data 11/05/2006 rep. n. 96868/8557

Registrato a Milano 1 in data 15/05/2006, N. 7187 SERIE 1T

Vende: al signor [REDACTED]

14. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della Procedura
Come da Certificazione notarile in atti, gli immobili oggetto della procedura hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di Unicreditbanca spa con sede in Bologna Iscritta presso la Conservatoria dei R.l. a Milano 2 in data 16/05/2006 nn. 74206/17113 A garanzia di mutuo in data rep. 96869/8558 Notaio Dott. F. Novelli per l'importo di € 427.440,00 Di cui capitale € 142.800,00, durata anni 30.



Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore di Unicredit spa e contro [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia Provinciale di Milano, Circoscrizione di Milano 2 in data 10/01/2013 nn. 2558/1867, Tribunale di Milano del 18/10/2012 rep. 19245.

15. Convenzioni matrimoniali

Non presenti. Il signor [REDACTED] al rogito risultava coniugato in regime di separazione dei beni

16. Altre avvertenze per l'acquirente

- Si riferisce che alla data del 28/01/2014 come da comunicazione dell'Amministratore che si allega, sussistono debiti pregressi per spese di gestione ordinaria per complessivi € 7.393,46

17. Valutazione

Ipotesi e criteri di stima e fonti di informazione: metodo comparativo basato sui valori di mercato praticati in zona, agenzie immobiliari operanti sul territorio, tenuto conto dello stato di conservazione e dell'attuale andamento del mercato.

La banca dati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare), Geopoi: per il semestre 2013 per il Comune di Pioltello, fascia/zona periferica Cassanese, D'annunzio, Alessandini etc, codice di zona D2, Microzona catastale n. 4, tipologia prevalente abitazioni civile con tipologia prevalente Normale è di 1.400,00-1.600,00 €/mq. Per le quotazioni di altre agenzie immobiliari, il costo di appartamenti residenziali in buono stato abitabili risulta di circa 1.800,00 €/mq, a causa della forte stagnazione del mercato.

I fattori correttivi del valore a favore dell'appartamento sono l'affaccio su un cortile tranquillo (+5%), la facilità di parcheggio nella strada (+5%), la richiesta di appartamenti inferiori a 60 mq (+5%), sommano il 15% di incremento.

Pertanto il valore dell'appartamento al piano primo, supposto in stato di manutenzione buono, risulta: 1.500,00 €/mq + 15% = 1.725,00 €/mq ottenendo un valore di:

Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale (mq)	Valutazione (€/mq)	Valore di Stima (€)
T	Residenza	57,38	1,00	57,38		
S1	Cantina	3,10	0,20	0,62		
Totale		60,48		58	1.725,00	100.050,00

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento con cantina risulta di € 100.050,00,00

18. Valore della quota soggetta a pignoramento: intera € 100.050,00

Si indicano di seguito i valori per immobile sia libero che occupato

Immobile libero

Prezzo base d'asta consigliato, per la quota intera di proprietà, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di situazione edilizia in cui si trova, a corpo e non a misura immobile **libero €100.050,00**

Immobile occupato

Valore di riferimento per l'immobile libero €100.050,00

Diminuzione per immobile occupato 15% € 15.007,50

€ 85.042,50

Prezzo base d'asta consigliato, per la quota intera di proprietà, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di situazione edilizia in cui si trova, a corpo e non a misura immobile **occupato €85.042,50**

Milano, 4 febbraio 2014

Il Perito Estimatore
Dott. ing. Michele Imponente




Si allegano alla relazione:

- Fotografie esterne ed interne dell'appartamento, planimetria catastale ed estratto di mappa
- Avvisi di ricevimento delle Raccomandate per inizio Operazioni Peritali e lettere
- Atto di provenienza e atti precedenti
- Comunicazione Amministratore Condominio
- ACE scansione cartacea dell'Attestato con specifiche sulla validità dell'ACE da parte del Soggetto Certificatore

Si allega su foglio separato

- Descrizione del bene, identificazione catastale, coerenze;
- Elenco iscrizioni e trascrizioni

Si attesta di aver provveduto all'invio di copia della perizia alle parti nel seguente modo:
in formato elettronico al creditore procedente Unicredit spa presso lo Studio legale avv.Paolo Lessio PEC: paolo.lessio@milano.pecavvocati.it ed al debitore signor [REDACTED]
[REDACTED]

