

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **2762/2015**

**Giudice: Dott. Cesare De Sapia**  
**Custode Giudziario: SIVAG S.p.A.**

**ELABORATO PERITALE**

Milano, 24 ottobre 2016

**Tecnico Incaricato: Arch. IRENE MIGLIAVACCA**

*iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 3241*

*iscritto all'Albo del Tribunale – Sezione Civile al n. 7698*

*C.F. MGLRNI46S59F205T – P.IVA N. 05829620151*

*con studio in Milano – Via A. Grossich n.8*  
*Telefono/Fax 022361590 – Cellulare: 3355922953*  
*e-mail: imigliav@tin.it*

**Bene immobile sito in MILANO**

**Via Pesaro n.15**

Lotto 001



**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito a Milano in via Pesaro n.15.  
Composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **64,60** circa.

**Identificato in Catasto come segue:****Infestazione:**

....., nato ..... ( ) il ..... - C.F.: .....

proprietario per la quota di 99/100.

....., nata a ..... ( ) il ..... - C.F.: .....

proprietaria per la quota di 1/100.

**Descrizione:**

**Comune di Milano, Fg. n. 17, Mapp. n. 163, Sub.13**, Zona censuaria 3, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 63 mq – totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 397,67, via Pesaro 15, piano 3-S1, scala 1.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

altra proprietà, altra proprietà, parti comuni, cortile condominiale.

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

altra proprietà, via Pesaro, altra proprietà, corridoio comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole per l'infanzia (ottimo), farmacie (buono), municipio 9 (scarso), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (buono), scuole medie superiori (scarso), supermercati (buono), spazi verdi (ottimo).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** mezzi pubblici delle linee ATM, stazione ferroviaria più vicina quella di Milano Bruzzano servita da Trenord linee S2 (Mariano Comense-Milano Passante – Milano Rogoredo) e S4 (Camnago Lentate – Milano Cadorna). Aeroporto più vicino "Milano Malpensa" a circa 40 Km e aeroporto di Bresso a circa 5 Km.

**3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile oggetto del pignoramento risulta occupato dallo stesso Sig.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**4.1.** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

**4.2.** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

**4.3.** Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

**4.4.** Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

**4.5.** Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia che resteranno a carico dell'acquirente: **€ 4.083,98** derivanti da:

- spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01.01.2015 fino al 30.09.2015 (riparto consuntivo 2014/2015) .....€ 1.968,81
- spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01.10.2015 fino al 30.09.2016 (riparto preventivo 2015/2016) .....€ 1.985,00
- spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01.10.2016 fino al 24.10.2016 (riparto preventivo 2016/2017) .....€ 130,16



## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

### 5.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro i Sig.ri ..... e ..... a favore di ..... S.P.A.; atto n. 223803/39904 del 03.12.2009 a firma del Notaio Quaggia Luciano (Milano); trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 15.12.2009 ai nn. 71774/15030 Riferito limitatamente a corpo unico nella quota di 1/1.  
Importo capitale: € 107.000,00  
Importo ipoteca: € 214.000,00  
Riferito a unità negoziale n.1 composta da:  
- Immobile sito in Comune di Milano, al foglio 17, mappale 163, sub. 13, cat. A/3, consistenza 3,5 vani, via Pesaro 15, scala 1, piani 3-S1.

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 35,00 per tasse ipotecarie
  - € 59,00 per imposta di bollo
  - € 1.070,00 per imposta ipotecaria calcolata sul 0,5% del valore d'ipoteca
  - oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)
- per un totale complessivo di € 1.314,00 circa.

### 5.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro i Sig.ri ..... e ..... a favore di .....; atto n. 47505 del 05.11.2015 a firma dello studio Legale Bergamaschi-Martini (Milano); trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 23.11.2015 ai nn. 66097/45974 Riferito limitatamente a corpo unico nella quota di 1/1.

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:

- Immobile sito in Comune di Milano, al foglio 17, mappale 163, sub. 13, cat. A/3, consistenza 3,5 vani, via Pesaro 15, scala 1, piani 3-S1.

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 40,00 per tasse ipotecarie
  - € 59,00 per imposta di bollo
  - € 200,00 circa per imposta ipotecaria.
  - oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)
- per un totale complessivo di € 450,00 circa.

**5.3. Altre trascrizioni:** A seguito di ispezione ipotecaria effettuata in data 29/06/2016 la sottoscritta conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni o iscrizioni.

**5.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

**5.5. Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia che resteranno a carico della procedura: € 7.793,91** derivanti da:

- spese ordinarie annue di gestione immobile fino al 30.09.2014 (conguagli precedenti).....€ 7.130,43
- spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01.10.2014 fino al 31.12.2014 (riparto consuntivo 2014/2015) .....€ 663,48

## 6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 6.1. Conformità edilizia:



- 6.1.1.** Licenza Edilizia n. 1572 del 20.06.1962, atti 60418/62, per la costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione con annesse autorimesse, intestata a "Società Immobiliare Pesaro" e "Tipo aggiornato al 12 apr. 1966".
- 6.1.2.** Relazione di Terza visita per licenza di occupazione al fabbricato ad uso di abitazioni in via Pesaro n.19 di proprietà Imm.re Pesaro, in data 18 Aprile 1966.
- 6.1.3.** Richiesta di Certificato di Agibilità, in data 31.05.2004, ai sensi del DPR 380/2001 per l'immobile sito in via Pesaro 15/a, effettuata da Andreoletti Larissa in qualità di Amministratore pro-tempore del fabbricato.

In allegato alla presente si producono pratiche edilizie riprodotte a stralcio dalla scrivente:

- Licenza Edilizia n. 1572 del 20.06.1962.
- Relazione di Terza visita per licenza di occupazione.
- Richiesta di Certificato di Agibilità del 31.05.2004

- 6.1.4.** Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale è conforme a quanto dichiarato con l'ultima pratica edilizia presentata al Comune di Milano, ossia la Licenza Edilizia n. 1572 del 20/06/62 con relativo "Tipo aggiornato al 12 apr. 1966", fatta eccezione per la chiusura della finestra nel vano cucina fronte cortile interno.

Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria per rendere l'unità immobiliare conforme allo stato attuale. Gli oneri professionali e comunali per la sanatoria sono calcolati in € **2.200,00**.

## 6.2. Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico (A/3)

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio del dicembre 2009 aggiornato a febbraio 2016
Zona dell'immobile:	TRF- Tessuto Urbano di Recente Formazione (Art.2.1.a.ii)
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Se si quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si
Note:	

Per quanto sopra riportato si dichiara la conformità urbanistica.

- 6.3. Conformità catastale:** Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale dell'immobile non è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano.





**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale/Tipologia: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solaio (struttura):</i>	Tipologia: laterizio armato. Condizioni: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: tavolati esterni in doppia muratura con finitura in piastrelle di clinker lungo la via Pesaro e intonaco verniciato verso il cortile interno. Condizioni: buono stato di conservazione delle facciate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Balconi (struttura):</i>	Tipologia: cemento armato completati da ringhiere in ferro ad elementi verticali di colore nero. Condizioni: buono stato di conservazione. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: tetto a falde, con parte a terrazza praticabile; gronda in cemento armato. Condizioni: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno con vetro semplice. Protezioni esterne: tapparelle in PVC. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe parallele con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo tipo perlino rosato, completate da parapetto in ferro ad elementi verticali di colore nero. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: portone in alluminio color grigio e vetro. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



---

<i>Porta di ingresso all'appartamento (componente edilizia):</i>	Tipologia: porta blindata di sicurezza in legno color noce naturale. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porte in legno tanganyika, parte cieche e parte con inserti vetrati. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: intonaco e pittura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: mattoni forati + intonaco + tinteggiatura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: angolo cottura zona parte attrezzata. Materiale: ceramica, per un'altezza complessiva di 2,00 m. Ubicazione: bagno. Materiale: in ceramica, fino ad h. 2,25 m. Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: in tutta la casa Materiale: piastrelle di grès porcellanato. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<u>Impianti:</u>	
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	Tipologia: condominiale. Condizione: funzionante. Certificazione: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Impianto antincendio (componente edilizia):</i>	Tipologia: dispositivi antincendio (estintori) presenti nel condominio. Condizioni: funzionanti. Certificazioni: non fornite. 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. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



---

<i>Elettrico condominiale (impianto):</i>	Tipologia: condominiale, sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Tipologia: unità immobiliare, sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari (vaso, lavabo, doccia). Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto):</i>	Tipologia: presente. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: riscaldamento di tipo condominiale, radiatori in ghisa. Condizioni: buone. Certificazioni: non fornite Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	Tipologia: a mezzo di scaldabagno a gas. Condizioni: discrete. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.





Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terzo</b>					
Appartamento	<b>56,30</b>	1	<b>56,30</b>	Ovest	Discrete
Balcone	<b>5,60</b>	0,66	<b>3,696</b>	Ovest	Buone
<b>Piano seminterrato</b>					
Cantina	<b>2,70</b>	0,20	<b>0,54</b>	Est	Discrete
<b>Totale</b>	<b>64,60</b>		<b>60,536</b>		
<b>Totale</b>	<b>64,60Arr.</b>		<b>60,54Arr.</b>		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1. Criterio di stima

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo per le unità abitative. Per l'immobile oggetto della presente relazione C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato sia di 2.100,00 euro/mq.

### 8.2. Fonti di Informazioni

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2016),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2016)

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	60,54	€ 127.134,00	<b>127.134,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale:  
per quota 1/1 dell'intero immobile € 6.356,70
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (01.01.2015 – 24.10.2016):  
per quota 1/1 dell'intero immobile € 4.083,98
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali fino al 31.12.2014:  
per quota 1/1 dell'intero immobile € 7.793,91
- Spese per cancellazione vincoli e oneri giudiziari (ipoteca volontaria, ipoteche giudiziali, domande giudiziali, atti tra vivi, legale e pignoramento) € 1.764,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 2.500,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno



**Giudizio di comoda divisibilità:** L'immobile per la sua conformazione e superficie non risulta divisibile.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 104.635,41
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero"	€ 104.635,41
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato"	€ 73.244,79

Il C.T.U.  
Arch. Irene Migliavacca



**ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO 1:** Scheda presentazione immobile  
**ALLEGATO 2:** Rilievo aerofogrammetrico  
**ALLEGATO 3:** Rilievo fotografico generale (luglio 2016)  
**ALLEGATO 4:** Visure e scheda catastale  
**ALLEGATO 5:** Contratto di compravendita  
**ALLEGATO 6:** Atto di precetto e Ricorso in opposizione all'esecuzione  
**ALLEGATO 7:** Atto di pignoramento immobiliare, Certificati ipocatastali, Iscrizioni e trascrizioni  
**ALLEGATO 8:** Nomina e accettazione incarico e giuramento Esperto  
**ALLEGATO 9:** Certificati contestuali e estratto per riassunto atto di matrimonio  
**ALLEGATO 10:** Atti di fabbrica  
**ALLEGATO 11:** Rilievo immobile  
**ALLEGATO 12:** Documentazione fornita dall'amministratore  
**ALLEGATO 13:** Attestato di Prestazione Energetica  
**ALLEGATO 14:** Quotazioni immobiliari



