

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**Condominio di via Milano 5 – Pozzuolo
Martesana (MI)**

contro

Sigg.

e

N. Gen. Rep. 1854/2015

Giudice: Dott.ssa S. Caterbi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Maria Luisa Brusa

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17606

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11645

C.F. BRSMLS66L56H264F – P.IVA N. 11305560150

con studio in Rho (MI) – Via Monte Rosa n. 8
Telefono e fax 02/9303513 - Cellulare: 335/6146786
e-mail: mlbrusa@alice.it



**Bene immobile sito in Pozzuolo Martesana(MI)
Via Milano n. 5
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Milano, al civico, 5 .
Composto da tre locali con zona cottura, un servizio, ed accessori al piano secondo, con annesso vano cantina al piano seminterrato e area esclusiva a giardino.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **77,80** circa;
Il vano cantina sviluppa una superficie lorda di mq **14,00** circa;
L'area esclusiva a giardino sviluppa una superficie lorda di mq **20,80** circa.

**Identificato in Catasto come segue:
intestazione:**

[REDACTED] cod. fisc:
[REDACTED] proprietà per 1/2
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc:
[REDACTED] Proprietà per 1/2

descrizione:

Fg. n. 7; Mapp. n. 89, Sub. 701, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5,5; posto al piano 2-S1; rendita € 284,05.
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/1996 n. 62627.1/1996 in atti dal 07/01/2000
Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
cortile comune di cui alla particella n. 89 per tre lati; vano scala comune; altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune di cui alla particella n. 89.
Coerenze del vano cantina in blocco unico, da nord in senso orario:
cortile comune di cui alla particella n. 89; locale comune, disimpegno comune; proprietà di terzi; cortile comune di cui alla particella n. 89.
Coerenze dell'area esclusiva a giardino in blocco unico, da nord in senso orario:
proprietà di terzi su tre lati; cortile comune di cui alla particella n. 89.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(discreto), centri commerciali (discreto), cinema (discreto), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (non verificato), carabinieri (discreto), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore. (discreto), supermercati (discreto), Ospedale (discreto), spazi verdi Aree Agricole (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 5 Km

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato in data 13/11/2015 l'immobile risultava

Giudice: Dott.ssa S. Caterbi
Perito: Ing. Maria Luisa Brusa



occupato dalla sig.ra [redacted] sorella del debitore esecutato [redacted] a seguito contratto di locazione registrato in data 08/01/2013 al n. 86 presso l'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola (MI);
Successivamente da nuova verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è risultato che dal 08/02/2016 l'immobile risulterebbe occupato da terzi nella persona del sig. [redacted] a seguito contratto di locazione registrato in data 08/02/2016 al n. 640, serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola (MI).

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:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro i Sigg. [redacted] e [redacted] favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** atto a firma del Dott. Marin Piero (Notaio in Milano) in data 30/04/2009 al Rep n. 8986/3800, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 06/05/2009 ai nn. 54486/10527

Importo capitale: € 150.000,00

Importo ipoteca: € 300.000,00

Durata: anni 35

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: contro i Sigg. [redacted] e [redacted] a favore di **Condominio di via Milano n. 5;** atto n. 32953 di rep. del 25/07/2015 a firma del Notaio dott. Rosario Franco (Sesto San Giovanni); trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 10/09/2015 ai nn. 88544/57802
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** Si evidenziano difformità in relazione alla distribuzione interna dei locali con la precisazione che il riscontro in merito alla conformità urbanistica-edilizia è stato effettuato dalla scrivente sulla base della planimetria catastale presente in banca dati in quanto il Comune di Pozzuolo Martesana (MI) in relazione alla domanda di accesso agli atti presentata in data 26/11/2015, ha comunicato l'assenza negli archivi Comunali delle pratiche edilizie relative al fabbricato di cui l'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte (*si allega comunicazione del Comune di Pozzuolo Martesana*).

4.3.1. **Conformità catastale:** Si evidenziano difformità in relazione alla distribuzione interna dei locali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile (chiusura esercizio 2014)	€ 1.831,08
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015	€ 1.865,49
Spese straordinarie di manutenzione tetto e facciate	€ 8.726,38
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 13.081,23
Cause in corso:	nessuna



Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 30/04/2009 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Marin Piero (notaio in Milano) in data 30/04/2009 n. 8935/3799 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 06/05/2009 ai nn.54485/33340
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 27/11/2002 al 30/04/2009 in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa Dominique Dellisanti (notaio in Cassina De Pecchi) in data 27/11/2002 n. 2284/1090 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 03/12/2002 ai nn. 152137/88272
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 05/12/1996 al 27/11/2002 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Valerio Chianese (notaio in Pioltello) in data 05/12/1996 n. 62568 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 13/12/1996 ai nn. 94508/62627.
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietaria per titolo anteriore al Ventennio in forza di atto trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 11/07/1990 ai nn. 57477/41151.

6.3 Contratti di locazione:

Al momento del sopralluogo effettuato in data 13/11/2015 l'immobile risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] sorella del debitore esecutato [REDACTED] a seguito contratto di locazione registrato in data 08/01/2013 al n. 86 presso l'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola (MI); Successivamente da ulteriore verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è risultato che dal 08/02/2016 l'immobile risulterebbe occupato da terzi, nella persona del sig. Hazim Jamal a seguito contratto di locazione registrato in data 08/02/2016 al n. 640, serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola (MI).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Si evidenzia che il Comune di Pozzuolo Martesana (MI) in relazione all'istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente in data 26/11/2015 ha risposto che la pratiche edilizie relative al fabbricato in cui risulta ubicata la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva non erano disponibili in quanto non presenti in archivio

In allegato comunicazione del Comune di Pozzuolo Martesana (MI)

7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità): non disponibile in quanto il Comune di Pozzuolo Martesana (MI) in relazione all'istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente in data 26/11/2015 ha risposto che la pratiche edilizie relative al fabbricato in cui risulta ubicata la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva non erano disponibili in quanto non presenti in archivio.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Milano, al civico, 5.



Composto da tre locali con zona cottura, un servizio, ed accessori al piano secondo, con annesso vano cantina al piano seminterrato e area esclusiva a giardino.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **77,80** circa;

Il vano cantina sviluppa una superficie lorda di mq **14,00** circa;

L'area esclusiva a giardino sviluppa una superficie lorda di mq **20,80** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] cod. fisc: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] = cod. fisc: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2

descrizione:

Fg. n. 7; Mapp. n. 89, Sub. 701, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5,5; posto al piano 2-S1; rendita € 284,05.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/1996 n. 62627.1/1996 in atti dal 07/01/2000

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

cortile comune di cui alla particella n. 89 per tre lati; vano scala comune; altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune di cui alla particella n. 89.

Coerenze del vano cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune di cui alla particella n. 89; locale comune, disimpegno comune; proprietà di terzi; cortile comune di cui alla particella n. 89.

Coerenze dell'area esclusiva a giardino in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi su tre lati; cortile comune di cui alla particella n. 89.

L'edificio è stato costruito nel 1970

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,84 m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	77,80	1	77,80	N/E/S/W	Normale
Balcone	4,10	0,30	1,23	W	Normale
Cantina	14,00	0,25	3,50		
Area esclusiva	20,80	0,10	2,08		
Totale			84,61		
Incidenza parti comuni	84,61	5%	4,23		
Totale			88,84		
Totale			89,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): Materiale: cemento armato e muratura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: laterocemento
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Muratura (struttura):** tipologia: portante, con intonaco e l'integgiatura per esterni
Condizioni: Discretamente conservata nelle facciate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falda
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno
Condizioni : sufficientemente conservati
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in alluminio
Condizioni: normali
Protezioni esterne: tapparelle
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni(componente edilizia):** materiale: stabilitura e varie mani di pittura
lo stato dei plafoni è discreto ad eccezione di quello di una camera dove sono presenti macchie causate da infiltrazioni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):** materiale: forati +intonaco+l'integgiatura
Lo stato delle pareti è discreto ad eccezione di una parete di una camera dove sono presenti macchie causate da infiltrazioni; è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):** ubicazione: bagno, materiale: ceramica
ubicazione: cucina, materiale ceramica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti : (componente edilizia):** ubicazione: in tutta la casa
materiale : ceramica
- Cucina: ceramica
Pavimentazione bagno: ceramica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso (componente edilizia):** tipologia: porta in legno
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva (componente edilizia):** tipologia: centralizzata
Condizione: funzionante
Certificazione = non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):** tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):** alimentazione: gas metano per cucina e caldaia;
condizioni: funzionante
certificazioni:non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto)*** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
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: non verificato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute 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 (doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaietta murale condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	*Non presente Condizione: ===== Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: presente solo nel locale soggiorno Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Comparativa diretta

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Pozzuolo Martesana (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Bollettino O.S.M.I della Borsa Immobiliare di Milano e Provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio



8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	89,00	€ 1.100,00	€ 97.900,00
				€ 97.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 14.685,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o 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:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non risulta comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 80.715,00

8.6. Eventuale riduzione valore per immobile locato

Riduzione del valore del 15% per immobili interessati da contratto di locazione

- € 14.685,00

8.7. Prezzo base d'asta del lotto per immobile locato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
(€ 80.715,00 - € 14.685,00)

€ 66.030,00

Rho, lì 24/03/2016

Il perito
Ing. Maria Luisa Brusa

Allegati:

- Lettera comunicazione accesso per sopralluogo;
- Estratto della mappa catastale;
- Visura Catastale;
- Planimetria catastale;
- Elaborato tecnico (stato di fatto);
- visure ipotecarie;
- lettera del Comune di Pozzuolo Martesana (MI);
- Rilievo fotografico;
- Prospetti spese condominiali;
- Titolo di provenienza;
- Attestato di prestazione energetica;
- Contratti di locazione;
- Prezzi OMI;
- Prezzi OSMI;

