

Esecuzione Forzata n.° 539/2017
Unicredit Dobank
Contro

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

UNICREDIT DOBANK

Contro

N. Gen. Rep. **539/2017**

GIUDICE: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Cristina Delfino**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: dr. arch. Emilio M. Broglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano n.° 2065
Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n.° 8961
C.F. BRGMMR45H26F205U - P. IVA 01845400157

Con studio in Milano – via E. Motta 17
Tel/fax 02317056
Tel. Mobile 3386107810

e-mail: milo45@iol.it

PEC: emilio.broglia@pct.pecopen.it

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Avv. Cristina Delfino
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 1 di 14

Dati catastali: Comune di **SAN DONATO M.** fg. **22**, part. **62**, sub. **19**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **affittato**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 68.796,00**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 45.749,34**

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria	pag. 4
3. Stato di possesso	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno	pag. 5
5. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati	pag. 5
6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag. 6
7. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 7
8. Attuali e precedenti proprietari	pag. 7
9. Pratiche edilizie	pag. 8
10. Descrizione dei beni	pag. 8
11. Valutazione complessiva del bene	pag. 10
12. Adeguamenti e correzioni di stima	pag. 11
13. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 13 allegati)	pag. 14

**Bene immobile sito in : S. Donato Milanese (Mi)
Via Ticino 3/A
Lotto Unico**

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitazione, sita in San Donato Milanese, Via Ticino , civico 3/A.

Beni immobili composti da: ingresso con angolo di cottura, bagno, camera a piano terzo, e vano cantina a piano interrato

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 5 Piani piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni '60. Lo stesso si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici:

abitazione mq. 35,00;

cantina non collegata: mq. 3,85;

balcone collegato sino a mq. 25: mq. 1,45;

Identificazione catastale:

intestazione:

1.1. [REDACTED] 1000/1000

descrizione:

NCEU foglio 22, particella 62, subalterno 19, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, mq. 33,00, rendita € 174,30.

Variazioni dell'unità immobiliare: dal 09/11/2015

- inserimento dati superficie

dal 01/01/1992

- variazione quadro tariffario

Variazioni dell'intestazione: dal 11/07/2001

- [REDACTED] 1/1

dal 26/05/1999

- [REDACTED] 1/1

dal 08/07/1997

- JABAK DOUREIDA, C.F. [REDACTED], 1000/1000

dal 09/01/1988

- [REDACTED] 1/1

dal 12/11/1986

- [REDACTED]

- [REDACTED]

dal 11/01/1983

- [REDACTED]

- [REDACTED] /

dal impianto meccanografico

- [REDACTED] 1000/1000

Coerenze in blocco unico da nord in senso orario:

Appartamento: corridoio comune; a. u. i.; via Mincio; a. u. i.. Cantina: a. u. i.; corridoio comune; a. u. i.; corridoio comune.

Eventuali note all'identificazione catastale:

l'identificazione catastale risulta corretta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:	zona semi centrale ad alta densità residenziale;
caratteristiche zone limitrofe:	come sopra;
servizi offerti dalla zona:	discreta presenza di scuole di istruzione primaria e secondaria di primo grado; presenza di negozi di vicinato e grande distribuzione; ;
collegamenti pubblici (km):	discreti collegamenti intercomunali; vicinanza tangenziale e autostrada.

1. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **occupato**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima risulta registrato il seguente contratto di locazione:

- **agenzia delle entrate ufficio territoriale di Milano 3, registrato al n.° 4041 serie 3T il 21.05.2015 (vedi allegato)**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **03/04/2017** è stato seguito il seguente criterio:

- periodo di indagine dal **12/05/2006** al **03/04/2017**
- proprietari nel periodo di indagine:
dal **12/05/2017**:

a. [REDACTED]

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

4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna,

4.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 11/07/1997- Registro Particolare 12621 Registro Generale 51647
Pubblico Ufficiale MICHELE CAPASSO Repertorio 91158 del 08/07/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Documenti correlati: annotazione n. 17073 del 02/05/2006 (cancellazione totale)
- ISCRIZIONE del 28/05/1999- Registro Particolare 14352 Registro Generale 50827
Pubblico Ufficiale SCOGNAMIGLIO ADRIANA Repertorio 60730 del 26/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Documenti correlati: annotazione n. 17126 del 13/11/2001 (cancellazione totale)
- ISCRIZIONE del 21/07/2001- Registro Particolare 19746 Registro Generale 81269
Pubblico Ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 9604 del 11/07/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 12/05/2006- Registro Particolare 16865 Registro Generale 73073
Pubblico Ufficiale PORCEDDU CILIONE MARCO Repertorio 48982/15174 del
27/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO

5.2 Pignoramenti:

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 03/04/2017- Registro Particolare 24934 Registro Generale 38206 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7127 del 17/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riferito limitatamente a: CORPO UNICO

5.3 Altre formalità:

- TRASCRIZIONE del 11/07/1997- Registro Particolare 37533 Registro Generale 51646 Pubblico Ufficiale CAPASSO MICHELE Repertorio 91157 del 08/07/1997; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 01/08/1997- Registro Particolare 44009 Registro Generale 60940 Pubblico Ufficiale CAPASSO MICHELE Repertorio 91157 del 08/07/1997; ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 01/08/1997- Registro Particolare 44010 Registro Generale 60491 Pubblico Ufficiale CAPASSO MICHELE Repertorio 91157 del 08/07/1997; ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 28/05/1999- Registro Particolare 35222 Registro Generale 50826 Pubblico Ufficiale SCOGNAMIGLIO ADRIANA Repertorio 60729 del 26/05/1999; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 21/07/2001- Registro Particolare 51955 Registro Generale 81268 Pubblico Ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 9603 del 11/07/2001; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 12/05/2006- Registro Particolare 37459 Registro Generale 73072 Pubblico Ufficiale PORCEDDU CILIONE MARCO Repertorio 48981/15173 del 27/04/2006; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

5.4 Altre limitazioni d'uso:

Allo stato attuale l'immobile risulta: **AFFITTATO**.

6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.1 Conformità urbanistico-edilizia: L'IMMOBILE RISULTA CONFORME

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 9**

6.2 Conformità catastale: CONFORME

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016	€	589,65
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017	€	465,04
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	€	1.048,59
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	335,48
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€	2.073,96
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	€	
Totale dovuto spese condominiali:		€ 3.458,03
Cause in corso:	€	431,41
Atti ablativi:	€	
Altro:	€	
Totale dovuto		€ 3.916,06

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**8.1 Attuali proprietari:**

dal 27/04/2006

a) Riferito limitatamente a **corpo unico****8.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

dal 11/07/2001

a) 

dal 26/05/1999



dal 08/07/1997



dal 08/07/1997



dal 09/11/1988

c) 

dal 12/11/1986

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
e) [REDACTED]

dal 11/01/1983

f) [REDACTED]
[REDACTED]

Dall'impianto meccanografico

h) [REDACTED]

9 PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di **San Donato Milanese**, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente elaborato.

9.1 Agli atti del Comune di SAN DONATO MILANESE risultano:

9.1.1 nulla osta pratica edilizia n.° 18 del 3.5.1953;

9.1.2 autorizzazione di abitabilità prat. 18 del 23.10.1954;

9.1.3 concessione edilizia in sanatoria n.° 1633/1987 del 06.06.1988

CONSIDERAZIONI: l'unità immobiliare risulta conferme agli strumenti urbanistico-edilizi

9.2 Previsioni urbanistiche:

9.2.1 TUC-r1: **Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale saturo**

10 Descrizione beni di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitazione, sita in San Donato Milanese, Via Ticino , civico 3/A.

Beni immobili composti da: ingresso con angolo di cottura, bagno, camera a piano terzo a piano interrato

Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: laterocemento Condizione: discrete
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: doppio tavolato in foratki Condizioni: discrete
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: laterocemento e manto presumibilmente di tegole in cotto
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: mediocri
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno con vetro semplice Condizioni: mediocri Protezioni esterne: avvolgibili in legno.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco a civile Lo stato dei plafoni è mediocri
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: tavolati in forati intonacati Lo stato di conservazione delle pareti è mediocri
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ceramica in bagno e cucina
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ceramica in bagno e cucina, monocottura rimanente
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: alluminio
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: metano; Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Fognatura: allacciamento alla rete comunale. Condizioni: non verificata
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: esistente
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata

<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, allacciamento alla rete condominiale; Condizioni : funzionante Certificazione: non verificata
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: Condizioni: Certificazione:
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe Rivestimento: pietra naturale Condizioni: mediocri
Certificazione energetica:	CLASSE ENERGETICA: NON PRESENTE
Ascensore(impianto)	non presente Condizione: Certificazioni:
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: Certificazione
<i>Barriere architettoniche</i>	presenti
<i>Eventuale costo per eliminazione delle stesse</i>	circa € 10.000,00

Accessori: Cantina, Solaio, Ripostigli, Locale di sgombero

Caratteristiche costruttive:

<i>Pavimenti : (componente edilizia)</i>	battuto di cemento
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	intonaco semirustico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: mediocri
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo e vetro semplice Condizioni: mediocri
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: presente Condizioni : funzionante Certificazione: non verificata

11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

11.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con

prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo R: superficie dei locali aventi funzione principale: commerciali e reali coincidono; cantina/solaio: comunicanti 50% di quelli reali; non comunicanti 25%; balcone comunicante direttamente 30% sino a mq. 25 e per la quota eccedente 10%; non comunicanti direttamente 15% sino a mq. 25 e per la quota 5%; vani accessori gruppo R/4 50%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% sino a superficie principale, 2% la quota eccedente; per R/2 come sopra solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale.

11.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate -

11.3 Valutazione beni immobiliari

Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari simili in zone analoghe:

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
abitazione	mq. 35,00	100%	mq. 35,00	€ 2.800,00	70%	€ 68.600,00
Cantine/solai collegati direttamente	mq. 0,00	50%	mq. 0,00	€ 2.800,00	70%	€ 0,00
Cantine/solai non collegate	mq. 3,85	25%	mq. 0,96	€ 2.800,00	70%	€ 1.881,60
Balconi comunicanti sino a mq. 25	mq. 1,45	30%	mq. 0,44	€ 2.800,00	70%	€ 862,40
Balconi comunicanti quota oltre mq. 25	mq. 0,00	10%	mq. 0,00	€ 2.800,00	70%	€ 0,00
Balconi non comunicanti sino a mq. 25	mq. 0,00	15%	mq. 0,00	€ 2.800,00	70%	€ 0,00
Balconi non comunicanti quota oltre mq. 25	mq. 0,00	5%	mq. 0,00	€ 2.800,00	70%	€ 0,00
Box	mq. 0,00	100%	mq. 0,00			€ 0,00
Altro:	mq. 0,00		mq. 0,00			€ 0,00
					TOTALE	€ 71.344,00

Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
abitazione	mq. 35,00	100%	mq. 35,00	€ 2.600,00	70%	€ 63.700,00
Cantine/solai collegati direttamente	mq. 0,00	50%	mq. 0,00	€ 2.600,00	70%	€ 0,00
Cantine/solai non collegati	mq. 3,85	25%	mq. 0,96	€ 2.600,00	70%	€ 1.747,20
Balconi comunicanti sino a mq. 25	mq. 1,45	30%	mq. 0,44	€ 2.600,00	70%	€ 800,80
Balconi comunicanti quota oltre mq. 25	mq. 0,00	10%	mq. 0,00	€ 2.600,00	70%	€ 0,00
Balconi non comunicanti sino a mq. 25	mq. 0,00	15%	mq. 0,00	€ 2.600,00	70%	€ 0,00
Balconi non comunicanti quota oltre mq. 25	mq. 0,00	5%	mq. 0,00	€ 2.600,00	70%	€ 0,00
Box	mq. 0,00	100%	mq. 0,00			€ 0,00
Altro:	mq. 0,00		mq. 0,00			€ 0,00
					TOTALE	€ 66.248,00

Valore medio **€ 71.344,00 + € 66.248,00 / 2 = € 68.796,00**

12 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati 30% € 48.157,20

Quota sottoposta a pignoramento: 1000/1000 € 48.157,20

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 45.749,34

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

Varie ed eventuali:

13 Prezzo a base d'asta del lotto

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

€ 45.749,34

Con osservanza

Milano, giovedì 11 gennaio 2018

il Perito incaricato
dr. arch. Emilio M. Broglio