


TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro


 **Gen. Rep. 1151/2016**

Giudice: **Dott. Giacomo Puricelli**

Custode Giudiziario: **avv. Mario Santopietro**

INDICE:

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	2
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
2 DESCRIZIONE SOMMARIA:	3
3 STATO DI POSSESSO	4
4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4
6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	5
7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':	5
8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	6
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	8
10 ALLEGATI	10

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252

C.F. RYN FRC 74T25 F205K- P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano -Via Monte Rosa .n.17

Telefono (+39) 02 480 11 235 e-mail: federico.reyneri@LPzR.it - PEC: reyneri.13960@oamilano.it

Beni immobili siti in Rozzano (MI) via Pini 14

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) dell'incarico

Provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, se nominato, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali: **SI**

Punto B) dell'incarico

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Verificato**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Verificato**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **Verificato**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **Verificato.**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **Verificato.**
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Verificato**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Rozzano, via Pini 14

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento al piano 3 interno 117 composto di ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, bagno e una camera, cui pertiene un solaio nel piano sottotetto.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà piena di [REDACTED]

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 [REDACTED]

descrizione:

Foglio 15; particella 462; sub. 31; Categoria A/3; Cl. 2; Vani 4; rendita € 309,87.

Confini:

Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:

ente comune, proprietà di terzi; vuoto su area comune; proprietà di terzi; vuoto su area comune; ente comune,;

Coerenze del solaio, dall'ingresso in senso orario:

altra UIU; vuoto su parti comuni; altra UIU; parti comuni (corridoio di distribuzione). Il solaio visitato è il terzo entrando a destra, venendo dal vano scale.

Conformità catastale:

Le planimetrie sono conformi catastalmente.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Rozzano, via Pini, 14.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento al piano 3 interno 117 composto di ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, bagno e una camera, cui pertiene un solaio nel piano sottotetto.

Caratteristiche zona:	Zona centrale prevalentemente residenziale.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti.
Collegamenti pubblici (Km):	Ottimi collegamenti con mezzi di superficie.

3 STATO DI POSSESSO

3.1 L'immobile è occupato dall'esecutato.

Da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano presenti contratti di locazione registrati.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

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

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

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

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 7.8.2008 – Registro Particolare 27637 Registro Generale 109270 - Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Repertorio 7169/4600 del 01/08/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pignoramenti:

Pignoramento

TRASCRIZIONE del 10.6.2016 – Registro Particolare 42032 Registro Generale 66143 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Rep. 20659 del 23.4.2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile, fa parte del Condominio di via dei Pini 14 di Rozzano (Mi) amministrato da U.O.G. Rozzano, Settore Amministrativo – Ufficio Amministrativo Gestionale (Responsabile Antonella Debora Viggiano) mail gerr@aler.mi.it

5.1 Spese scadute:

- L'ammontare medio delle spese condominiali sembra essere di circa 1.300 €.

- Per quanto riguardano le spese condominiali insolute nella gestione in corso (preventivo gestione 2017-2018) l'ammontare è di Euro 1.229,59. L'ammontare dell'insoluto della gestione passata (gestione 2017) è di Euro 1.380,90 (non tenendo conto del debito pregresso).
 - Non vi sono spese straordinarie deliberate;
- 5.2 **Cause in corso a conoscenza dello scrivente:** nessuna
- 5.3 **Atti ablativi a conoscenza dello scrivente:** nessuno
- 5.4 **Misure Penali:** Nessuna
- 5.5 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
- 5.6 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati
- 5.7 **Attestazione Prestazione Energetica:**
Non necessaria in procedure immobiliari esecutive.
- 5.8 **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno
- 5.9 **Avvertenze ulteriori:**
- 5.10 Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari :

[REDACTED] in forza di atto notaio Busani Angelo rep. rep. 7168/4599 del 1.8.2008 trascritto negli uffici di Milano 2 il 7.8.2008 reg. part. 61939 reg. gen. 109269.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale ALER Milano

[REDACTED] forza di atto notaio Alfonso Ajello del 4.7.2000 rep. n. 292857 trascritto il 19.7.2000 ai num. 71874/48825

7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

L'edificio è stato realizzato in esecuzione di licenza edilizia del 26/01/1971 n. 1666.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie.

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia:

Gli immobili sono conformi.

Conformità catastale:

Per le motivazioni già espresse l'immobile è conforme catastalmente.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Rozzano, via Pini 14

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento al piano 3 interno 117 composto di ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, bagno e una camera, cui pertiene un solaio nel piano sottotetto.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà piena di [REDACTED]

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 [REDACTED]

descrizione:

Foglio 15; particella 462; sub. 31; Categoria A/3; Cl. 2; Vani 4; rendita € 309,87.

Confini:

Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:

ente comune, proprietà di terzi; vuoto su area comune; proprietà di terzi; vuoto su area comune; ente comune,;

Coerenze del solaio, dall'ingresso in senso orario:

altra UIU; vuoto su parti comuni; altra UIU; parti comuni (corridoio di distribuzione). Il solaio visitato è il terzo entrando a destra, venendo dal vano scale.

L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera e due balconi che si affacciano su fronti opposti. È ben mantenuto. Il riscaldamento è condominiale con radiatori mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua a gas posto in cucina.

Le stanze sono tutte pavimentate con pavimenti in ceramica.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	non conosciute
Strutture verticali:agni	c.a.
Strutture orizzontali:	laterocemento.

Facciate:	Rivestimento ceramico incollato (klinker, mosaico).
Copertura:	Non conosciuto.
Portineria/androne:	Non Presente.
Deposito rifiuti:	Non Presente
Locale caldaia:	Presente.
Scale:	Pietra e mosaico su struttura in c.a.
Ascensore:	Presente
Ingresso	Da strada tramite portone in ferro e vetro. Ingresso coperto alle intemperie.
Spazi esterni condominiali (cortili, giardini)	-
Impianto elettrico	Presente.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno e vetro. Condizioni: ottime.
Infissi esterni:	Legno, vetratura singola. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	Tapparelle. Condizioni: discrete.
Plafoni:	Tinteggiati. Condizioni: ottime.
Pareti:	Intonacate tinteggiate. Stato: ottimo.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Ceramica
Porta di ingresso	Porta blindata.
Antifurto	Non presente
Gas	Presente. Certificazione non presente
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non presente
Impianto telefonico	Non verificato.
Impianto citofonico	Presente.
Impianto idrico	Presente. Certificazioni: non presente
Acqua calda sanitaria	Presente impianto autonomo a gas. Certificazioni: non presente.

Impianto termico	Centralizzato.
Condizionamento	Presente predisposizione

Appartamento:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	66,70	1,00	66,70	Doppio riscontro N e S	Normale
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	4,20	0,30	1,26	N	Normale
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	3,50	0,30	1,05	S	Normale
Cantina/soffitta non comunicante	3,00	0,25	0,75	non finestrato	Scadente
totale	77,40 mq		69,76 mq		

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

9.2 Fonti di informazioni

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Comune » Rozzano » Compravendita » 1° semestre 2017 » Centro

Tipo immobile	Minimo	Massimo
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.450	1.550
Valore più probabile di mercato		
	Valore	Coefficiente
Piano	Terzo o superiore con ascensore	0,80
Stabile	Popolare	0,20
Taglio superficie	45 < 70 mq	0,80
Stato manutentivo	Ottimo	1,00
Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.)	Normale	1,00
Condizioni al contorno (quartiere)	Signorile	1,00
Coefficiente		0,83
Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min)*C		€ 1.533,00

TEMA spa (ex OSMI) Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
Provincia: MILANO
Comune: ROZZANO
Fascia/zona: Centrale/LOMBARDIA, LIGURIA, COOPERAZIONE
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	1900
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1600

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento
Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Intermedio	0,50
Taglio superficie (Ks)	45 < 70 mq	0,80
K = (Ks + 3 * Kp)/4		0,58

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max-Val OMImin)*K € 1.815,00

Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto per i valori OMI dell'allegato C del DPR 138/98 e delle indicazioni contenute in "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del 31/12/2008; per i valori TEMA OSMI della "Raccolta provinciale degli usi" della Camera di Commercio di Milano, aggiornamento del 2010.

Considerazioni sul valore

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione e l'andamento di mercato attuale (verificato anche con esame di annunci immobiliari), si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia **pari a € 1.533,00 al mq.**

9.3 Valutazioni corpi

Lotto	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001	Residenza	69,76	€ 106.942,08	€ 106.942,08
	totale			€ 106.942,08

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto	001		
a	Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€	5.347,10
b	Spese condominiali insolute	-€	2.610,49
c	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	€	-
totale riduzioni		-€	7.957,59

9.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Indivisibile.

9.6 Prezzo base d'asta del lotto

Vendita dell'immobile **libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero da cose e persone.

Lotto	Immobile	Valore netto stimato	Valore arrotondato
001	Residenza	€ 98.984,49	€ 98.900,00
	totale	€ 98.984,49	€ 98.900,00

Ai fini della procedura, nel caso dovessero sorgere ulteriori elementi per i quali considerare che l'unità immobiliare risulti occupata il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore delle unità immobiliari del 30% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero.

10 Allegati

- A. Fotografie dello stato di fatto
- B. Rogito
- C. Scheda catastale appartamento
- D. Visura catastale
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Verifica contratti di locazione
- G. Comunicazione amministratore
- H. Regolamento di condominio.
- I. Fonti di informazioni per criteri di stima: Valori immobiliari OMI e TEMA.

Arch. Federico Reyneri