

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Condominio "VIA FIGINO" 11/B
(P.IVA. 93518470153)
Via Figino n.11/B - 20016 Pero (MI)

Manfredi Maurizio Giovanni
Via M.Greppi,15 - 20016 Pero (MI)
cod. fiscale. MNF MZG 60H03 F205R p.I. 02136710130
tel. 02 33911132 - fax. 02 38101251
E-mail: amministabili.manfredi@gmail.com

contro:

Sigg.

Via Figino n.11/B
20016 Pero (MI)

Intervento

CORDUSIO RMBS Securitisation S.r.l
Piazzetta Monte n.1
20034 Verona

N. Gen. Rep. **2022 / 12**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Alessandro Baglioni
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 10768
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11784
C.F. BGLLSN70T17F2050 - P.IVA N. 05780910963

con studio in Segrate (MI) - Via San Rocco n.5
Telefono e fax 02.2134301 - 02.2134900 - Cellulare: 338.9196528
e-mail: alex.baglioni@libero.it

Bene immobile sito in Comune di Pero (MI)
Via Figino n. 11/B (int. H e int. 8)
(piano terzo/quarto sottotetto/ box al piano interrato)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ($\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$) di **appartamento**, con **sottotetto** al piano quarto e **box** al piano primo seminterrato, sito in via Figino n.11/B; appartamento composto di due locali oltre servizi, locale sottotetto senza permanenza di persone e locale box.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sviluppa una **superficie commerciale** complessiva di mq **70,00** circa.

Bene identificato in Catasto del Comune di Pero come segue:

Intestazione della piena proprietà in regime di separazione dei beni:

(la quota di comproprietà delle parti comuni, rilevata nell'atto di provenienza, è di 91,29 millesimi per l'appartamento e di 13,49 millesimi per il locale box).

Foglio n. 6, mapp.n.776, sub.9, piano terzo/quarto, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4; rendita € 289,22 - Variazione dello 09/11/15.

Foglio n. 6, mapp.n.776, sub.18, piano primo interrato, cat. C/6, classe 3, mq 19; rendita € 58,88 - Variazione dello 09/11/15.

✦ **Confini in corpo da nord in senso orario dell'appartamento:**

parti comuni, altra unità immobiliare.

✦ **Confini in corpo da nord in senso orario del locale box:**

via Figino, proprietà di terzi, cortile comune e proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE:

Caratteristiche zona: **semi - centrale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziale.**

Servizi offerti dalla zona: **negozi al dettaglio (ottimo), locali di ristorazione (ottimo), parco giochi (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**

3. STATO DI POSSESSO:

Arredato e occupato da uno dei due esecutati Sig.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: **non rilevati;**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate;**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevate;**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati presso i pubblici uffici;**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuno; non risultano contratti d'affitto, in corso di validità, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.**

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

4.2.1. **Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto nel ventennio:**

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio in data 21/12/04 ai numeri 185302/43947 a **favore** di **"UNICREDIT BANCA S.p.A."**, con sede in Bologna (C.F. 12931320159), domicilio ipotecario nella città di Rho Corso Europa n.173 e a **carico** dei

....., comproprietari indivisi della quota pari al 1/2, in regime di separazione dei beni, a garanzia di un mutuo fondiario pari all'importo di € **214.000,00** della durata di anni 25 concesso con atto a Rogito del Dott. Notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso il 16/12/04 ai n.ri di rep. 29392/4529.

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 19/06/12 a n.ri 62041/42178, a **favore** del Condominio "VIA FIGINO" n.1/B (P.IVA. 93518470153) Pero (Mi) e **contro** i S.....

.....) comproprietari indivisi della quota pari al 1/2, in regime di separazione dei beni in dipendenza al verbale di pignoramento del Tribunale di Milano n.7164 in data 11/04/12, CON.....
..... soggetti sopra

- Il Decreto ingiuntivo, munito di formula esecutiva rilasciata il 14/02/12, era notificato ai debitori unitamente all'atto di precetto dello 09/03/12: in forza del precetto

..... sono debitori nei confronti del Condominio di via Figino n.1/B

- Ricorso per intervento nell'interesse di CORDUSIO RMBS Securitisation S.r.l. in persona del suo mandatario UNICREDIT S.P.A. con sede legale in Roma via Alessandro Specchi n.16, in relazione a un finanziamento garantito da ipoteca di primo grado; ovvero una concessione di mutuo pari a € 214.000,00 di capitale originario; ipoteca di primo grado per un totale complessivo di € 428.000,00 e attuale credito pari a € **164.732.38** oltre agli interessi dal 23.11.2012 e ulteriori spese occorrente.

4.2.2. Altre trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto di perizia: nessuna;

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.B Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **CONFORME** riguardo allo stato attuale: presenza di scala interna atta all'accesso al locale sottotetto s.p.p.

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME** riguardo allo stato attuale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - calcoli totali progressivi:

Le spese annue di gestione dell'immobile: non comunicate.

Spesa straordinaria manutenzione tetto: non rilevata.

Atti ablativi: non rilevati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Ai Sigg.

_____ arvenuti per acquisto fattone dalla signora _____ con atto di compravendita del Dott. Notaio Gianni Scaglioni di Abbiategrasso in data 16/12/04 rep. n.ri 29391/4528, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2 in data 21/12/04 ai n.ri 185301/97245.

Alla Sig.ra _____ gli immobili pervennero per acquisto fattone dalla società _____ con sede in Comune di Pero (MI)(C.F. 07831430157 con atto di compravendita redatto dal Dott. Notaio Teresa Palumbo di Rho in data 25/05/96 rep. n.36162/2800, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2 in data 03/07/96 ai n.ri 56623/35555.

Alla società _____" gli immobili in oggetto, nell'originaria consistenza e dati catastali, pervennero per accessione a seguito di costruzione sull'area, all'epoca occupata da alcune porzioni di fabbricato acquistate dal sig.

_____ con atti di compravendita autenticati nelle firme del Dott. Notaio Carla Stipa di Milano in data 17/05/87 rep. n.292.611, registrato a Milano – Atti Privati – il 28/05/87 al n.7230 Serie 2V e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 07/08/87 ai n.ri 64504/46915 e in data 30/09/87 rep. n.294.314 registrato a Milano – Atti Privati – il 14/10/87 al n. 10490 Serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27/10/87 ai n.ri 75938/54414.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Richieste dal C.T.U. presso i pubblici uffici – Concessione Edilizia n.59/90 rilasciata 09/06/90 (prot.5514/90) e variante n.25/92 rilasciata il 14/04/92.

7.2 Licenza d'occupazione: **non rilevata** (presenza di solo collaudo statico).

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare oggetto di perizia rilevata all'interno del condominio residenziale

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: c.a. e ferro; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11/B.
Strutture verticali (struttura)	materiale: tamponature con mattoni forati doppio U.N.I.; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11/B.
Travi (struttura):	materiale: ferro e soletta mista con REI 60' – 90'; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11/B.
Solai (struttura):	tipologia: c.a. e ferro; condizione: ottima, verificata a vista la pavimentazione al piano terra e piano 2°; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11/B.
Muratura (struttura):	tipologia: portante e tamponamento con intonaco e tinteggiatura per esterni; condizioni: ottimamente conservata nelle facciate; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11/B.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: struttura di ferro a due falde coibentata; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11/B.
Infissi interni (componente edilizia)	tipologia: in legno a battente; condizioni: ottime.
Idrico (impianto):	alimentazione: livello e apparecchi sanitari; condizioni: ottime; certificazioni: non fornite dall'esecutore; bagno (1) con water, bidet, lavandino e piatto doccia e locale lavanderia al piano sottotetto.
Termico (impianto):	tipologia: impianto autonomo a gas metano con caldaia turbo; condizioni: buone con contatore del gas alloggiato esternamente; certificazioni: non in possesso dell'esecutore.
Scala interna:	tipologia: struttura portante in legno.
Certificazione energetica:	non fornita al C.T.U.
Condizionamento:	tipologia: 2 split presenti a parete con termostato, al piano sottotetto riscaldato dove è presente il locale lavanderia.

Descrizione riassuntiva dell'unità immobiliare

Proprietà per la quota di $\frac{1}{178}$ ($\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$) di **appartamento**, con sottotetto (s.p.p) al piano quarto e locale **box** al piano interrato.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	50,00	1	50,00	sud - ovest	buone
Locale solaio:	54,00	25%	13,50	sud - ovest	buone
Locale box	21,00	25%	5,25	sud - ovest	buone
Totale			68,75		

Arr. 70.00 mq

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MILANO:

8.1 Criterio di stima:

Valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e comparazione con lotti simili rilevati nella zona.

8.2. Fonti d'informazioni:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio Tecnico del Comune di Pero (MI);
- Agenzie immobiliari e osservatori del mercato del Comune di Milano e Pero:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e Provincia;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018.

Tot mq. **70** circa – quota intera di proprietà X **2600** €/mq € **182.000,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima sul valore totale:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'attuale stato occupativo: **-€ 9.100,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia - urbanistica e/o catastale e redazione pratica richiesta certificato agibilità (D.P.R. dello 06/06/01 n.380): **-€ 2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: **non rilevate**

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **non rilevate**

Giudizio di comoda divisibilità: negativo.

8.5. Prezzo base d'asta riferito alla quota intera:

Valore totale dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 170.400,00**

Il C.T.U. conferma l'invio, tramite posta elettronica, della perizia tecnico - estimativa alle parti.

Il perito estimatore
Geom. Alessandro Baglioni
Iscritto all'Albo del Tribunale di
Milano al n. 11784