
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE ESECUZIONI

C. F. N. 03442420968

N. Gen. Rep. **1713/2016**

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Daniela Nasta

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12149
C.F. NSTDLT69H53F205Y – P.IVA N. 03442420968

con studio in Monza – Via Fratelli Bandiera .n.5
Cellulare: 347.2964989
e-mail: nastafreddi@libero.it

Architetto Daniela Nasta

**Bene immobile sito in Pessano Con Bornago (Mi)
Via Montello, 7
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Magazzino** di un locale sito in via Montello, 7, posto al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **47,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. 7; Mapp. 39, Sub. 31, Cat C/2; classe 2, consistenza 40, Sup. Catastale 48 mq, S1; rendita € 51,65.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/11/2003 Repertorio n.: 77034 Rogante: CHIANESE VALERIO Sede: PIOLTELLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 99404.1/2003)

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

cortile comune, ente comune sub 10, corridoio comune, vano comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona semicentrale, a traffico moderato, con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: zona sufficientemente servita: mezzi pubblici, negozi al dettaglio, scuole.

Collegamenti pubblici: mezzi pubblici

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dall'esecutato.

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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione: derivante da ipoteca legale a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.p.A. con sede a Milano, c

data 17/04/2007 al Rep. n. 7028/68, iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. II in data 23/04/2007 ai nn. 60797/15358

Importo totale: € 51.166,04

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

Iscrizione: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI atto a firma del Dott. Valerio Chianese (notaio in Pioltello) in data 14/11/2003 al Rep. n. 77032, iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 27/07/2010 ai nn. 9080/52169.

Iscrizione: derivante da ipoteca legale a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.p.A. con sede a Milano, c data 20/07/2010 al Rep. n. 13346/68, iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 27/07/2010 ai nn. 96443/23658
Importo capitale: : € 103.433,80
Importo totale: € 206.867,60
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.2.3. pignoramenti:

Atto di pignoramento a carico dei signori d' favore di CONDOMINIO AMICIZIA. C.F. 91501740152; atto n. rep. 32141 del 20.06.2016 a firma dell' Avv. Eleonora Lanza in Milano; trascritto a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 14/10/2016 ai nn. 115527/73323
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica-edilizia: L'immobile in oggetto non è conforme alla planimetria depositate in comune di Pessano con Bornago. Il muro di divisione con altra proprietà, lato est, è spostato di circa 80 cm. La superficie del locale, oggetto della perizia, ha quindi una superficie inferiore rispetto a quella riportata nella pratica edilizia. Inoltre non è presente la porta di accesso interna verso corridoio comune. Si accede al magazzino esclusivamente tramite rampa dal cortile comune.
E' necessario depositare una concessione edilizia in sanatoria per modifica superfici e porta interna. Costo della pratica 2.000,00 euro circa oltre Euro 516,00 presumibili per oblazione.

4.3.2. Conformità catastale: L'immobile in oggetto è conforme alla planimetria catastale. Sulla planimetria catastale è indicata la porta interna, ma non è necessario depositare una variazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue relative anno 2016-17 circa Euro 450,69 all'anno.
Spese ordinarie annue relative anno 2017-18 circa Euro 506,27 all'anno.
Spese cond scadute ed insolute alla data della perizia: ammontano a Euro 8.397,26 circa
Spese straordinarie Euro 1.017,67
Cause in corso: si

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1/1 proprietaria dal 14/11/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Valerio Chianese (notaio in Pioltello) in data 14/11/2003 n. 77034/20145 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano II in data 19/11/2003 ai nn. 167794/99404.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 I si per la quota di 2/6 di proprietà e per la quota di 1/6 per la cd nuda proprietà; **F** la quota di 2/6 di proprietà e per la quota di 1/6 per cd nuda proprietà;

per la quota di 2/6 di diritto di usufrutto; per la proprietaria dal 20/07/1968 al 11/09/2002 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ferrante Cazzaniga Donesmondi (notaio in Monza) in data 20/07/1968 n.2675 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milan o II in data 05/08/1968 ai nn. 45932

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

quota di 1/1

proprietaria dal 11/09/2002 al 14/11/2003 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Valerio Chianese (notaio in Pioltello) in data 11/09/2002 n.74923/18944 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 18/09/2002 ai nn. 112439/65424.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **NULLA OSTA** Richiesta dal signor Sardi Silvio per casa civile popolare abitazione.

Pratica n. 8/1963 del 15/03/1963

7.2 **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'** del 09/09/1964

Descrizione dell'immobile

Edificio di civile abitazione di 5 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato adibito a magazzino e cantina, con cortile comune con posti auto. L'ingresso pedonale e carrabile è da via Montello. L'ingresso del magazzino è dal cortile comune. L'edificio è in discreto stato.

Le parti comuni sono in discreto stato.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Magazzino** di un locale sito in via Montello, 7, posto al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **47,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

F

(

descrizione:

Fg. 7; Mapp. 39, Sub. 31, Cat C/2; classe 2, consistenza 40, Sup. Catastale 48 mq, S1; rendita € 51,65.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/11/2003 Repertorio n.: 77034 Rogante: CHIANESE VALERIO Sede: PIOLTELLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 99404.1/2003)

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

cortile comune, ente comune sub 10, corridoio comune, vano comune.

L'appartamento è anti 67.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 2,45 metri

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano seminterrato					
Magazzino	47,00	1	47,00	Nord	discreto

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):	materiale: pareti a cassa vuota
Solai (struttura):	solai in c.a. e laterizio Condizione: buone condizioni
Muratura (struttura):	Mattoni forati Facciate intonacate Condizioni: condizioni discrete
Copertura	a falda
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: finestre in ferro e vetro Protezioni esterne: assente
Plafoni (componente edilizia):	intonacati
Pareti (interne):	materiale: cemento Stato discreto
Rivestimento (componente edilizia):	materiale: forati +intonaco Lo stato delle pareti è discreto Condizioni: discrete
Pavimenti (componente edilizia):	cemento Condizioni: discrete
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in ferro e vetro Condizioni: discrete
Elettrico (impianto):	assente ma con la possibilità di collegarsi al contatore del condominio
Certificazione energetica:	assente
Ascensore (impianto)	funzionante

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La stima si basa sui prezzi correnti di mercato di unità immobiliari assimilabili e libere, tenuto conto del contesto in cui gli organismi architettonici sono inseriti e di tutti i fattori capaci di influire sul più probabile valore commerciale di

mercato, quali: il buono stato di manutenzione, il livello di rifinitura, la qualità dei materiali impiegati di standard corrente e la tipologia edilizia esaminata, i vari servizi ed impianti, la razionalità degli ambienti e la loro distribuzione, le particolarità architettoniche e strutturali.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016/2017 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	Magazzino	47,00	€ 600,00	€ 28.200,00
Quota 1/1				€ 28.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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:

- € 1.410,00

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

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 26.790,00

Arrotondato

€ 26.800,00

Pratica edilizia

€ 2.516,00

Spese condominiali ultimi 2 anni

€ 957,00

Il perito
Arch. Daniela Nasta

Milano 05/04/2018