

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare

Gruppo Stampa GB s.r.l.
Viale Spagna n.154 - 20093 (MI)

contro:

N. Gen. Rep. 1691 / 2015

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

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. BGLLSN70T17F205O – P.IVA N. 05780910963

con studio in Segrate (MI) – Via San Rocco n.5
Telefono e fax 02.2134301 – 02.2134900 - Cellulare: 338.9196526
e-mail: alex.baio@libero.it

**Bene immobile sito in Comune di Pogliano Milanese (MI)
Loc. Bettolino – “Condominio Sole” via Liguria n.11
(Piano S1)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/1 di **locale magazzino uso laboratorio**, al piano seminterrato (int.18), sito in via Liguria al civico, 11; *locale composto di un unico vano, un servizio igienico con disimpegno, un piccolo ripostiglio e un secondo ripostiglio, accessibile dall'esterno tramite porta basculante rilevata nel corsello carrabile condominiale.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sviluppa una superficie commerciale di mq **140,00 circa**.



Beni identificati in Catasto del Comune di Pogliano Milanese (MI) come segue:

Intestazione:

...; proprietà per 1/1.

1. Descrizione del magazzino al piano seminterrato:

(quota di comproprietà delle parti comuni in ragione di millesimi 57,70 – chiedere l'eventuale aggiornamento all'attuale amministrazione dello stabile).

Foglio n. 1, mapp. n.592, sub.10, cat. C/2, classe 3, sup. catastale mq 142; posto al piano seminterrato rendita € 185,10.

Variazione dello 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

✦ Confini in corpo da nord in senso orario:

nord: cortile comune, ex locale caldaia e cortile comune; **sud-est e sud-ovest:** giardino comune; **nord-ovest:** giardino comune, cantina n.7, corridoio comune, cabina Enel – Telecom e box di proprietà aliena.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE:

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico poco sostenuto con parcheggi sufficienti e vicinanza al centro cittadino.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (sufficiente), locali di ristorazione (sufficiente), parco giochi (ottimo).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici A.T.M (Km): oltre il km.

3. STATO DI POSSESSO:

Parzialmente arredato e in stato di abbandono con impianti tecnologici non attivi; attualmente non occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non rilevata (immobile non oggetto di comunione legale dei beni);

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non rilevato 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 Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di seguito descritte:

4.2.1 Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta in data 13/06/97 ai n.ri 42534/10339 in forza di contratto di mutuo dello 04/06/97 redatto dal Notaio Stefano Fazzini di Milano al n.11218/1676 di rep. a **favore** di **Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A.**, con sede in Milano, per la somma pari a L.260.000,000 di cui L.130.000.000 per capitale;



ipoteca legale iscritta in data 24/11/05 ai n.ri 176295/47459, in forza di atto amministrativo in data 09/11/05 a norma dell'art.77 DPR 29/09/73 n.602, a **favore** di Esatri Esazione Tributi S.p.A., con sede in Milano, per € 5.484,38 di cui € 2,742,19 per capitale;

ipoteca legale iscritta in data 11/05/10 ai n.ri 59189/13429, in forza di atto amministrativo in data 05/05/10 a norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n.602, a **favore** di Equitalia Esatri S.p.A., con sede in Milano, per la somma di € 84.061,48 di cui € 42.030,74 per capitale;

ipoteca giudiziale iscritta in data 23/04/12 ai n.ri 40774/6708, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 23/05/11 n.21111, a **favore** del Gruppo Stampa GB s.r.l., con sede in Cologno Monzese (Mi), per la somma di € 25.390,04 di cui € 15.717,60 per capitale oltre interessi e successive spese occorrente;

4.2.2. Trascrizioni a carico dell'esecutato:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano Circoscrizione 2 in data 21/07/15 ai n.ri 72601/47989 e notificato in data 15/07/15.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna successiva al pignoramento in oggetto;

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

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

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **CONFORME** in relazione allo stato attuale, al Provv. Amm. Comunale del 19/07/73 (prot.lio n.74/73) e al Condono Edilizio n.2519 del 26/05/87 (Ditta Costruttrice Sig. Maestroni Luigi);

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME** in relazione allo stato attuale;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Terza rata spese ordinarie annue di gestione (anno 2015/16)	€ 119,31;
Quarta rata spese ordinarie annue di gestione (anno 2015/16)	€ 184,00;
(prossima rata di € 184,00 in scadenza il 20/10/16)	
Debito complessivo richiesto all'Amministrazione condominiale:	€ 303,31.

Spesa straordinaria manutenzione tetto: non effettuate.

Cause in corso: non rilevate;

Atti ablativi: non rilevati.

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

6.1 Attuali proprietari:

proprietà per 1/1;

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio); a tutto il 21/07/15 l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà



- al ventennio, il presente immobile era di proprietà
atto di compravendita a rogito
del Notaio Teresa Palumbo di Rho, in data 12/06/96 ai n.ri 36115/2771 di
rep., trascritto il 25/06/96 ai n.ri 53711/335480. la proprietà viene venduta
- con atto di compravendita in data 05/03/97, a rogito del Notaio Dott.
Stefano Fazzini di Milano, n.ri 10048/1531 di rep. trascrizione del 24/03/97
ai n.ri 21005/15730, la proprietà viene venduta

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 ATTI DI FABBRICA: nessuna pratica è stata recuperata dall'Ufficio Tecnico;
documentazione tecnica ottenuta dal C.T.U. dalle mani dell'esecutato.
- 7.2 Licenza d'occupazione: non recuperata dall'Ufficio Tecnico;

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

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: c.a. e laterizio; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Strutture verticali: (struttura)	materiale: struttura in cemento armato e laterizio; tamponature con forati doppio U.N.I; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Travi (struttura):	materiale: cemento armato, soletta mista con REI 60' - 90'; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Solai (struttura):	tipologia: cemento armato; condizione: buona, verificata a vista la pavimentazione al piano seminterrato e piano terra; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Muratura (struttura):	tipologia: portante e tamponamento, con intonaco e tinteggiatura per esterni; condizioni: discretamente conservata nelle facciate; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Copertura: (struttura e rivestimento)	tipologia: copertura in c.a. coibentata; si riferisce al condominio residenziale del civico n.11.
Infissi interni: (componente edilizia)	tipologia: ante a battente lignee e metalliche vetrate; condizioni: buone;
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; condizioni: buone (impianto non attivo); certificazioni: non fornite dall'esecutato; un bagno a norma con water, bidet e lavandino;
Termico (impianto):	tipologia: 4 termoconvettori; caldaia autonoma a gas metano rilevata all'interno del locale e boiler per l'acqua calda sanitaria nel servizio igienico; condizioni: non attiva con contatore del gas alloggiato all'esterno; certificazioni: non in possesso dell'esecutato.



Scala interna: tipologia: non presente.

Certificazione energetica: prodotta dal Certificatore nominato dal C.T.U.

Condizionamento: tipologia: presente e composto di tre condizionatori con motori esterni rilevati nel giardino.

Descrizione riassuntiva dell'unità immobiliare

Proprietà per la quota di 1/1 di locale magazzino uso laboratorio al piano seminterrato (int. 18) sito in via Liguria n.11 in Comune di Pogliano Milanese (MI).

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Magazzino al piano seminterrato:	140,00	1	140,00	nord - ovest	Buone

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 Pogliano Milanese;
- Agenzie immobiliari e osservatori del mercato di Pogliano Milanese (MI):
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Milano e Provincia immobili categoria C/2;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016.

Tot mq. 140 circa – quota intera di proprietà X 1600 €/mq € 224.000,00

8.3. 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:

- € 11.200,00

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

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

Valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 212.800,00

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

