

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

COMPRESORIO DI VIA PAVESE n. 137,139 e 141
contro

N. Gen. Rep. **2589/2017**

Giudice: Dott.ssa Ida Maria Chieffo

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Emilio Mancini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13580

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11151

*con studio in Milano –Via Comasina 57
Telefono e fax 0240700392 - Cellulare: 3356582041
e-mail: arch.emiliomancini@gmail.com*

Giudice: Dott.ssa Ida Maria Chieffo

Perito: Arch. Emilio Mancini

1



Bene immobile sito in ROZZANO
Via Pavese 141 (già n. 19)
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per l'intera quota di un appartamento in Rozzano.

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione al piano terreno (primo fuori terra) della scala "D" composto da tre locali, cucina, servizio e ripostiglio, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

(nome) (nome), n. (Cina Repubblica Popolare) il 17 marzo 1979, residente a Milano, Piazza del Rosario n. 2, codice fiscale WUX FNG 79C17 Z210X

descrizione: Fg. n. 26; Mapp. n. 4, sub. 49, Cat A/3; classe 1, vani 4, Piano -T-S1, rendita € 258,23.

Coerenze della proprietà rilevate dall'atto di provenienza in senso orario:

dell'appartamento: altro appartamento (subalterno 50), cortile con al di là via Pavese, altro appartamento (subalterno 39), enti comuni (pianerottolo d'accesso e vano scale "D"), cortile comune;

della cantina: corridoio comune d'accesso, altra cantina (numero interno 28), terra-pieno su due lati, altra cantina (numero interno 26).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona periferica ma a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e terziaria - commerciale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(normale), zona commerciale (CENTRO COMMERCIALE FIORDALISO a pochi km) (ottimo), farmacie (normale, servizi (normale), negozi al dettaglio, (normale), scuola elementare (normale), scuola materna (normale), scuola media inferiore (normale), Ospedale di Rozzano a 1km, San Carlo a 3 km . (ottimo), spazi verdi parco comunale di Rozzano (normale).
La zona è servita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Fermata Metropolitana Assago Milanofiori, vari autobus e mezzi di superficie.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento della visita l'appartamento era abitato dalla famiglia dell'esecutato. Si attende quale formalità esito verifica di assenza contratti registrati presso l'agenzia delle entrate. Tale documento verrà successivamente depositato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Giudice: Dott.ssa Ida Maria Chieffo

2

Perito: Arch. Emilio Mancini



- 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 d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 18/02/2008 - Registro Particolare 4889 Registro Generale 21120 Pubblico ufficiale MARIN PIETRO Repertorio 6662/2438 del 28/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: INTESA SAN PAOLO SPA

Contro: ~~WU~~ (cognome) ~~FENG~~ (nome), nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il ~~17 marzo 1979~~, residente a Milano, Piazza del Rosario n. 2, codice fiscale ~~WUX FNG 79C177210X~~

4.2.1. pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 20/11/2017 - Registro Particolare 90072 Registro Generale 139685 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 7319 del 10/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Compensorio di via Pavese n. 137,139 e 141 CF 95549910156

Contro: ~~Wu~~ (cognome) ~~Feng~~ (nome), nato a ~~Zhejiang~~ (Cina Repubblica Popolare) il ~~17 marzo 1979~~, residente a ~~Milano~~, Piazza del Rosario n. 2, codice fiscale ~~WUX FNG 79C177210X~~

4.2.3. Altre trascrizioni:

ISCRIZIONE del 05/10/2010 - Registro Particolare 28787 Registro Generale 121937 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2757/2010 del 19/02/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

A favore: Compensorio di via Pavese n. 137,139 e 141 CF 95549910156

Contro: ~~Wu~~ (cognome) ~~Feng~~ (nome), nato a ~~Zhejiang~~ (Cina Repubblica Popolare) il ~~17 marzo 1979~~, residente a ~~Milano~~, Piazza del Rosario n. 2, codice fiscale ~~WUX FNG 79C177210X~~

ISCRIZIONE del 08/05/2003 - Registro Particolare 13380 Registro Generale 72098 Pubblico ufficiale ~~DE ROSA GIUSEPPE~~ Repertorio 12859 del 22/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: ~~BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA SPA~~

Contro: ~~JIN BAN XIONG 5N1RXN56L25Z10Q~~

(va verificata la mancata cancellazione della presente trascrizione)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** La costruzione dell'edificio in cui è inserito l'immobile è avvenuta in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

4.3.1. **Conformità catastale:** Dalla visita esperita si rileva che l'immobile



risulta totalmente conforme a quanto riportato nella planimetria catastale aggiornata che si allega. Le planimetrie catastale sono state rinumerate dal sub 26 al sub 65 nel 1982.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da interrogazioni effettuate presso il CENED Lombardia non risultano depositati attestati di prestazione energetica per l'appartamento oggetto di perizia. Per i debiti condominiali si ricorda che l'acquirente è tenuto a rispondere in solido ai sensi dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedenti".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 TRASCRIZIONE del 18/02/2008 - Registro Particolare 11389 Registro Generale 21119 Pubblico ufficiale MARIN PIERO Repertorio 6661/2437 del 28/01/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

~~A favore: WU (cognome) FENG (nome), nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 17 marzo 1977, residente a Milano, Piazza del Rosario n. 2, Codice fiscale WUX FNG 79 C17 2210X~~

~~Contro: JIN PAN XIONG CF JNIRXN56L29Z210G per la quota di 1/1~~

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 TRASCRIZIONE del 08/05/2003 - Registro Particolare 45523 Registro Generale 72097 Pubblico ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 12858 del 22/04/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

~~A favore: JIN PAN XIONG CF JNIRXN56L29Z210G per la quota di 1/1~~

~~Contro: ZERBINO FELICE CF ZRBFLC56RTT0514A per la quota di 1/1~~

6.2.2 TRASCRIZIONE del 11/02/1998 - Registro Particolare 6787 Registro Generale 9143 Pubblico ufficiale GRIMALDI NICOLA Repertorio 4608 del 23/01/1998 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

~~A favore: ZERBINO FELICE CF ZRBFLC56RTT0514A per la quota di 1/1~~

~~Contro: DE VECCHI MARIA CF DVCMRA24346F2950 per la quota di 1/1~~

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà di quest'ultimo.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. L'immobile è stato costruito in epoca antecedente al 1 settembre 1967, pertanto non si è dato luogo ad acquisizione di pratiche edilizie.





Descrizione DELL'APPARTAMENTO

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato dotato di ingresso, bagno, cucina, e 3 vani, oltre ripostiglio. Le condizioni delle finiture risultano allo stato originario.

infestazione:

~~Wu (cognome) Feng (nome), nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 17 marzo 1979, residente a Milano - Piazza del Rosario n. 2 - codice fiscale WUX FNG 79G177310X~~

descrizione: Fg. n. 26; Mapp. n. 4, sub. 49, Cat A/3; classe 1, vani 4, Piano -T-S1, rendita € 258,23.

Coerenze della proprietà rilevate dall'atto di provenienza in senso orario:

dell'appartamento: altro appartamento (subalterno 50), cortile con al di là via Pavese, altro appartamento (subalterno 39), enti comuni (pianerottolo d'accesso e vano scale "D"), cortile comune;

della cantina: corridoio comune d'accesso, altra cantina (numero interno 28), terra-pieno su due lati, altra cantina (numero interno 26).

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: Conglomerato cementizio armato, tipologia (travi rovesce/platea e/o pali) non conosciuta.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: intelaiatura travi pilastri in conglomerato cementizio armato.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: conglomerato cementizio armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento gettato in opera Condizione: non verificata
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: non portante, tamponamenti in mattoni forati a doppio uni con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Finitura delle facciate mediocri (necessaria tinteggiatura)
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda con tegole marsigliesi o portoghesi.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in legno del tipo originario Condizioni : normali
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio colore oro con vetrocamera, Condizioni: gli infissi in alluminio sono recenti, ma a giudizio dello scrivente seppur di poca valenza estetica pur risultano in buone condizioni. Protezioni esterne: persiane in legno.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è normale.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è in normali condizioni.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica condizioni mediocri ubicazione: cucina, materiale ceramica condizioni mediocri



<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	Tutti gli ambienti: pavimento in ceramica di tipo originario.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina ed acqua calda; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: non conosciuto
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante, ma privo di certificazioni.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale centralizzato non si rilevano contabilizzatori del calore. condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute

Certificazione energetica: **La certificazione non è presente al catasto energetico.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Nell'assegnare i seguenti valori immobiliari, oltre alla consistenza attuale degli immobili, si è tenuto conto, nella determinazione del valore, anche dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità.

Il prezzo è stato ottenuto da un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini proposti dagli operatori del mercato immobiliare.

I valori sono riferiti ai reali valori di compravendita opportunamente valutati, corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della presente stima.

8.2. Fonti di informazioni

Avendo preso visione:

- I dati relativi alle compravendite di beni simili rilasciati dall'Agenzia del Territorio per il I Semestre 2018 in Rozzano zona Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO - il prezzo di compravendita per Abitazioni di tipo Economico in stato "normale" oscilla tra i 1.400 e 1.600 €/mq.

Va premesso che a riferimento lo scrivente ha ritenuto di collocare il bene oggetto di pignoramento non nel paniere dei beni che hanno stato conservativo "NORMALE" ossia il più ricorrente, perché non esistono riferimenti peggiorativi.

Lo stato di conservazione dell'immobile però impone un ulteriore deprezzamento.

Si prende pertanto il seguente riferimento di prezzo da applicare alla consistenza commerciale del bene: **Euro 1.000,00 mq**





8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Rif. € / mq	Valore
A	Appartamento	75,00	€1.000,00	€ 75.000,00
B	Cantina	15,00	€ 250,00	€ 3.750,00
TOTALE				€ 78.750,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 3450,00 circa

Dalle indagini effettuate sono necessarie le seguenti spese:

- a) Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: **Nessuno**
- b) Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Totale spese a carico acquirente: **Nessuna.**

(ad esclusione del principio dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ).

Giudizio di comoda divisibilità: In base alla conformazione del bene non è possibile produrre ulteriori divisioni.

8.5. Prezzo base d'asta

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

€ 75.300,00

Il perito
Arch. Emilio Mancini



ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- Fotografie interne ed esterne dei beni.
- Inquadramento territoriale fotografico.
- Planimetrie catastali.
- Estratto di mappa.
- Visure storiche catastali.
- Quotazioni immobiliari agenzia del Territorio
- Titolo di provenienza dei beni

