

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Monte dei Paschi di Siena SPA
contro
ESECUTATO

Altri creditori iscritti:
Equitalia spa

N. Gen. Rep. **1817/2017**

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: SIVAG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: ing. Giuseppe Caminito

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17250

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8571

C.F. CMNGPP62T16C351S – P.IVA N. 11172590157

con studio in Cusano Milanino – Via Vaniglia .n.4

Telefono 02.6133251 - Cellulare: 3385888244

e-mail: ing.caminito@alice.it

PEC: giuseppegiovanni.caminito@ingpec.eu



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode: SIVAG
Perito: ing. Giuseppe Caminito

Appartamento con cantina sito in Pioltello (MI) Via Cartagine n. 1 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con cantina** sito in Pioltello Via Cartagine, al civico, 1 scala H piano rialzato e S1. Composto da ingresso, cucina con balcone, bagno, ripostiglio, camera e soggiorno al piano rialzato della scala B di complesso residenziale di tipo economico e cantina al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **66,00** circa, computando il balcone a 1/3 e la cantina a 1/4. L'immobile è stato pignorato per l'intera quota proprietaria.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

ESECUTATO proprietà per 1/1

descrizione:

Fg. n. 7; Mapp. n. 59, Sub. 12, Z.C. U, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano R-S1 scala B; Superficie catastale -; rendita € 395,09. Via Cartagine, 1

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

altra u.i.u.; cortile comune; parti comuni e altra u.i.u.; via don Carrera.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

altra cantina; cortile comune; altra cantina; corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un appartamento ubicato nella zona del Comune di Pioltello (MI) denominata Centro – San Francesco - Mantegna. L'edificio in cui si trova l'appartamento è composto da cinque piani (Rialzato e da 1 a 4). Si tratta di edificio residenziale di tipo economico - popolare. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

L'appartamento si trova al piano rialzato. Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 66,00 m². Dall'ingresso, direttamente annesso al soggiorno (vi è un muretto di divisione basso senza porta, si accede al bagno, alla camera, al ripostiglio e alla cucina dotata di balcone.

Lo stato di manutenzione è buono e le finiture sono di tipo economico. Gli impianti sono funzionanti ma senza le certificazioni. Il riscaldamento è condominiale. Gli infissi interni sono in legno. Quelli esterni in PVC e vetro con avvolgibili in pvc; i pavimenti sono in ceramica in tutti i locali, come i rivestimenti di bagno e cucina; il bagno è dotato dei 4 pezzi con doccia.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene è attualmente occupato dall'esecutato e famiglia. Si segnala la presenza di due minori di cui uno con grave handicap.

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 d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da mutuo contro i signori (*indicazione omessa ex artt. 490, comma 3, cpc e 174, comma 9, D.L. 196/2003*) a favore di **UNICREDIT Banca s.p.a.**, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 17.10.2002 ai nn.128858/29640

Per € 124.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico sulla quota di 1/1.

Si tratta di mutuo sicuramente estinto con la vendita di cui non risulta annotata la cancellazione.

Ipoteca volontaria: derivante da mutuo contro il signor ESECUTATO a favore di **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.**, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 08.02.2011 ai nn.14056/2780

Per € 310.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico sulla quota di 1/1.

Ipoteca legale: derivante da Ruolo art.77 DPR 602/1973 contro il signor ESECUTATO a favore di **Equitalia Nord s.p.a.**, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 14.06.2013 ai nn.55346/9588

Per € 83.604,90

Riferito limitatamente a corpo unico sulla quota di 1/1.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro il signor ESECUTATO a favore di **Monte dei Paschi di Siena s.p.a.**; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 11.08.2017 ai nn.104645/67020

Riferito limitatamente a corpo unico sulla quota di 1/1

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 L'immobile è stato realizzato prima dell'1 settembre 1967.

Dal confronto dei luoghi con i documenti depositati in comune risulta parzialmente demolito il muro tra il corridoio e il soggiorno con eliminazione della porta. Poiché in questo modo manca l'antibagno, sarebbe necessario ripristinare il muro demolito e la porta o più

semplicemente e più economico inserire una porta nel tratto di corridoio verso la zona notte dove è ubicato il bagno in modo da riavere la conformità urbanistica ed edilizia del bene.

Si dichiara la **non** conformità urbanistico edilizia. L'abuso è facilmente sanabile con l'inserimento di una porta a metà disimpegno.

4.3.2. Conformità catastale: non è conforme, per gli stessi motivi esposti al punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A1. Appartamento

Spese ordinarie annue di gestione immobile, circa _____ € 2.100,00

Spese ordinarie insolute nell'anno in corso e in quello precedente

_____ € 3.480,64

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ESECUTATO per la quota di intera proprietà dal 03/02/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 03/02/2011 rogito Notaio Massimo Milone di San Giuliano Milanese n. 38204/4824, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 08/02/2011 ai nn.14055/8356

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 (*indicazione omessa ex artt. 490, comma 3, cpc e 174, comma 9, D.L. 196/2003*) per la quota di intera proprietà dal 23/03/2005 al 03/02/2011 in forza di atto di compravendita in data 23/03/2005 rogito Notaio De Cicco Alessandro di Pioltello n. 13241/5690, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 07/04/2005 ai nn.48715/25150.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 (*indicazione omessa ex artt. 490, comma 3, cpc e 174, comma 9, D.L. 196/2003*) per la quota di intera proprietà (1/2 ciascuno) dal 03/10/2002 al 23/03/2005 in forza di atto di compravendita in data 03/10/2002 rogito Notaio Villa Alberto di Milano n. 59796, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 17/10/2002 ai nn.128857/75169.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 (*indicazione omessa ex artt. 490, comma 3, cpc e 174, comma 9, D.L. 196/2003*) per la quota di intera proprietà (1/2 ciascuno) dal 05/04/2001 al 05/04/2001 in forza di denuncia di successione registrata a Gorgonzola in data 27/09/2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 07/01/2003 ai nn.1230/879 ed **accettazione tacita d'eredità** trascritta a Milano 2 il 17/10/2002 ai nn. 128856/75168.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.4 (*indicazione omessa ex artt. 490, comma 3, cpc e 174, comma 9, D.L. 196/2003*) per la quota 1/4 ciascuno e (*indicazione omessa ex artt. 490, comma 3, cpc e 174, comma 9, D.L. 196/2003*) per la quota di 2/4 da titoli anteriori al ventennio.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Custode: SIVAG

Perito: ing. Giuseppe Caminito

7. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento

L'immobile è stato realizzato prima dell'1 settembre 1967.

Dal confronto dei luoghi con i documenti depositati in comune risulta parzialmente demolito il muro tra il corridoio e il soggiorno con eliminazione della porta. Poiché in questo modo manca l'antibagno, sarebbe necessario ripristinare il muro demolito e la porta o più semplicemente e più economico inserire una porta nel tratto di corridoio verso la zona notte dove è ubicato il bagno in modo da riavere la conformità urbanistica ed edilizia del bene.

Si dichiara la **non** conformità urbanistico edilizia. L'abuso è facilmente sanabile con l'inserimento di una porta a metà disimpegno.

7.2 agibilità presente.

Descrizione appartamento e cantina di cui al punto A

A1. Plena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con cantina** sito in Pioltello Via Cartagine, al civico, 1 scala H piano rialzato e S1.

Composto da ingresso, cucina con balcone, bagno, ripostiglio, camera e soggiorno al piano rialzato della scala B di complesso residenziale di tipo economico e cantina al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **66,00** circa, computando il balcone a 1/3 e la cantina a 1/4.

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota proprietaria.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

ESECUTATO proprietà per 1/1

descrizione:

Fg. n. 7; Mapp. n. 59, Sub. 12, Z.C. U, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano R-S1 scala B; Superficie catastale -; rendita € 395,09. Via Cartagine, 1

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

altra u.i.u.; cortile comune; parti comuni e altra u.i.u.; via don Carrera.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

altra cantina; cortile comune; altra cantina; corridoio comune.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	64,03	1	64,03	Est - Ovest	buone
balcone	2,20	0,30	0,66	Est	normali
cantina	6,84	0,25	1,71	Est	normali
Totale	73,07		66,4		
			Arr.66,00		
Totale			66,00Arr.		

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Custode: SIVAG

Perito: ing. Giuseppe Caminito

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: misto latero - cemento Condizione: normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: non portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni : scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in pvc vetro Condizioni: discrete Protezioni esterne persiane in legno in parte rovinate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Pavimenti* : ubicazione: in tutta la casa
(*componente edilizia*): materiale : ceramica
- Portone di ingresso* tipologia: porta blindata
(*componente edilizia*): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva* tipologia: centralizzata
(*componente edilizia*): Condizione: non presente
Certificazione =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia)*: tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto)*: alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non presente.
- Elettrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
Certificazioni: non presenti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto)*: tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto)*: tipologia: sottotraccia,
centralino: presente, non attivo
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto)*: Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto)*: alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completi di quattro apparecchi (vasca)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto)*: tipologia: condominiale
condizioni: funzionante

Certificazioni: presenti presso manutentore non visionate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala interna* tipologia: non presente
(*componente edilizia*): rivestimento: ===
Condizioni: ====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) assente
Condizione: =====
Certificazioni=====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: =====
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Vista la tipologia e la consistenza del bene si fa una stima in base al più probabile valore di mercato. Si è fissato un valore di €/m² 1.200,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.357,50 €/m²) e il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Te.M.A. (1.050,00 € - 8% = circa 966,00 €/m²).

8.2. Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017
 - Agenzie e colleghi di zona
 - Te.M.A. - FIMAA Milano - 1° semestre 2017

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Appartamento con cantina	66,00	€ 79.200,00	€ 79.200,00
			€ 79.200,00	€ 79.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.960,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali):	- € 3.500,00
Spese condominiali insolute nel biennio	- € 3.480,64
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non è possibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 68.259,36

Si arrotonda a

€ 68.000,00

Cusano Milanino, 29 agosto 2018

In fede,

Il perito ing. Giuseppe Caminito



**AGGIORNAMENTO DEL 8 NOVEMBRE 2018 PER MANCATA INDICAZIONE DI
IPOTECA LEGALE EQUITALIA**

ALLEGATO A – DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento con cantina

Si tratta di un appartamento ubicato nella zona del Comune di Pioltello (MI) denominata Centro – San Francesco - Mantegna. L'edificio in cui si trova l'appartamento è composto da cinque piani (Rialzato e da 1 a 4). Si tratta di edificio residenziale di tipo economico - popolare. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

L'appartamento si trova al piano rialzato. Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 66,00 m². Dall'ingresso, direttamente annesso al soggiorno (vi è un muretto di divisione basso senza porta, si accede al bagno, alla camera, al ripostiglio e alla cucina dotata di balcone.

Lo stato di manutenzione è buono e le finiture sono di tipo economico. Gli impianti sono funzionanti ma senza le certificazioni. Il riscaldamento è condominiale. Gli infissi interni sono in legno. Quelli esterni in PVC e vetro con avvolgibili in pvc; i pavimenti sono in ceramica in tutti i locali, come i rivestimenti di bagno e cucina; il bagno è dotato dei 4 pezzi con doccia.

L'appartamento ha una superficie commerciale di m² 66,00, compreso il balcone calcolato al 30% e la cantina calcolata al 25%.