

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE –ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate (MI)
(creditore procedente)

contro

sig. XXXXXXXXXXXXXXXX
(esecutato)

N. Gen. Rep. int. **15/2018**

Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: dott. ing. Gianluca Gesualdo
Isritto all'Albo degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano al n. 18835
Isritto all'Albo del Tribunale al n. 10282
C.F. GSL GLC 68R05 C352I – P.IVA N. 12093590151

con studio in Rho (MI) –via Italia n.38
Telefono 02.93180468 fax 02.39461495 - Cellulare: 338.7513927
e-mail: ggesualdo@tiscalinet.it

**Bene Immobile sito in Pantigliate (MI)
via Nigra, n°2
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito al piano secondo, composto di un locale oltre i servizi, L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **38,00** m² circa.

Identificati in Catasto come segue:

Intestatari dei beni:

- XXXXXXXXXXXXX, nato a Livorno il 27 dicembre 1962, codice fiscale NTL GNN 62T27 E625K, proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

e complessivamente proprietari al 100%

Ai beni pignorati compete la quota dei beni comuni condominiali nella misura di 28,06/1000

Dati Identificativi dell'appartamento: foglio 5, particella 680, subalterno 17, Natura A/3, Consistenza 2 vani, Classe 3, superficie catastale totale 38 m², Rendita Catastale €. 97,09, Indirizzo Via Nigra n. 2, Pantigliate (MI), piano 2.

Coerenze dell'appartamento in senso orario a partire da Nord:

via Pisacane, passaggio comune, proprietà altra unità immobiliare, via Pisacane.

B. L'esecutato sopra generalizzato risulta residenti presso l'appartamento oggetto di pignoramento ovvero in via Nigra, 2 Pantigliate (MI).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona periferica centrale del Comune di Pantigliate a traffico modesto e con discreta dotazione di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e servizi.

Servizi offerti dalla zona: a meno di 1 km sono presenti asilo e scuole, centro commerciale, farmacie, negozi, parco giochi, spazi verdi, ed altri negozi di vicinato. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): ingresso tangenziale Est e autostrada A4 e meno di 6 km. Servizio pullman

3. STATO DI POSSESSO

A seguito accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate risulta che sull'appartamento insiste un contratto di locazione parziale n. 4278 serie 3T (RLI Telematico - Ufficio di competenza: UT Lodi) registrato il 10/11/2016 di anni di 4 anni + 4 anni dal 24/10/2016 al 23/10/2020 di € 100,00 al mese. Il canone risulta congruo.

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 non cancellate (riferiti ai beni oggetto di pignoramento):

ISCRIZIONE del 03/08/2006 - Registro Particolare 32732 Registro Generale 130246

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 33637/5752 del 28/07/2006 a favore di MeliorBanca SpA e a carico dell'esecutato sopra generalizzati.

4.2.1. Trascrizioni (riferiti ai beni oggetto di pignoramento):

TRASCRIZIONE del 19/04/2018 - Registro Particolare 33661 Registro Generale 50516

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 9338 del 25/03/2018 a favore di Condominio via Nigra, 2 Pantigliate (MI) e a carico dell'esecutato sopra generalizzati.

4.2.2. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità edilizia

4.3.2. Conformità catastale: in planimetria, la finestra del bagno è stata riportata, erroneamente, in camera. Inoltre non è stato riportato l'ingombro della canna funaria posta in corrispondenza del vaso. Occorrerà procedere con un aggiornamento della scheda catastale per un costo di regolarizzazione di € 600,00 imposte e tasse comprese.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come comunicatomi dall'Amministratore del Condominio risultano i seguenti dati (dati da aggiornare all'atto del trasferimento di proprietà):

- Spese medie ordinarie annue di gestione circa € 500,00
 - Spese condominiali scadute ed insolite ultimi due anni riferite all'appartamento: circa € 3.000,00
 - Spese condominiali scadute ed insolite totali riferite all'appartamento: € 5.800,00
 - Spese condominiali scadute ed insolite totali riferite al Condominio: € 27.000,00
- Cause in corso da parte del Condominio: SI
Atti ablativi: non conosciuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXX proprietario dal 28/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 33636/5751 del 28/07/2006 trascritto a Milano il 10/06/2014 - 03/08/2006 - Registro Particolare 69213 Registro Generale 130245

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 XXXXXXXXXXXX (6 ottobre 1938) e XXXXXXXXXXXX (5 agosto 1948), proprietari dal 24/07/2002, a seguito successione legittima in morte della signora XXXXXXXXXXXX nata ad Ostra Vetere il 31 luglio 1909 e deceduta a Mediglia il giorno 24 luglio 2002, giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 3, in data 22 ottobre 2002 e registrata al n. 2092, devoluta alle figlie XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, quest'ultima in forza di atto in data 3 ottobre 2002 n. 83668/13723 di rep. a rogito Dottor Fulvio Zoppi, Notaio in Milano, ha rinunciato all'eredità.

6.2.2 sig.ra XXXXXXXXXXXX, proprietaria dal 08/10/1982.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento è stato realizzato in forza di licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Pantigliate in data 20 marzo 1975, Pratica n. 11/1975, Protocollo n. 667, seguita da concessione in sanatoria rilasciata dallo stesso Comune in data 27 marzo 1997, Pratica n. 2576.

7.2 Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento non emergono opere interne difformi rispetto alla planimetria in atti.

Descrizione di beni di cui al punto A

La descrizione e l'identificazione dell'appartamento oggetto di pignoramento sono riportati al punto 1 del presente documento.

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,85 m circa.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	34,00	1	34,00	Nord-Est-Ovest	sufficienti
Balcone	8,0	0.5	4,0	Ovest	sufficienti
Totale (arr.)			38,00 mq		

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Nel corso del **sopralluogo** si è accertato quanto di seguito riportato:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: calcestruzzo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: telaio in cemento armato Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in calcestruzzo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: corpo
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a doppia falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: un sola porta in legno a battente in bagno Condizioni: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: per l'appartamento in legno vetro semplice Condizioni: mediocri Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a civile lo stato dei plafoni è discreto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Lo stato delle pareti: buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: per l'appartamento le pareti sono tinteggiate tranne rivestimento in ceramica in bagno fino a circa 2,2 m e in ceramica nella zona cottura. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione e tipologia: nell'appartamento in ceramica in tutte le stanze
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: nell'appartamento porta di ingresso in legno NON blindata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: Si Condizione: // Certificazione = // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: NON presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: non presente; condizioni: non conosciuta certificazioni non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: presumibilmente separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, non in uso. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>VideoCitofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente citofono condizioni: funzionante Certificazioni: // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: Presente. Bagno con tutti i sanitari e vasca da bagno nel bagno principale e piatto doccia nel bagno secondario. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto termico centralizzato per riscaldamento e boiler elettrico (non installato) per produzione ACS condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione APE energetica:</i>	Si presente; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore(impianto)</i>	SI Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	NON Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Cantina</i>	NON presente al piano seminterrato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima beni pignorati

Sintetico comparativo mediante confronto diretto con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e di analogo stato conservativo.

8.2. Fonti di informazioni

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 e Agenzie immobiliari del posto

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore stimato intera quota
A	Appartamento	38,00 mq	1.800,00	€ 68.400,00
TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO				€ 68.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima per gli immobili liberi/occupati

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- € 3.420,00
Spese condominiali insolute ultimi due anni (da aggiornare all'atto della vendita)	- € 5.800,00
Regolarizzazione catastale	-€ 600,00
TOTALE adeguamenti e correzioni della stima	-€ 9.820,00
A. TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)	€ 58.000,00
Riduzione per immobile parzialmente locale (-20%)	- € 13.680,00
B. TOTALE VALORE IMMOBILE OCCUPATO (arrotondato)	€ 45.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene oggetto di pignoramento non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

A) Valore dell'appartamento arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano **(unità immobiliare libera)** € 58.000,0

B) Valore dell'appartamento arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano **(unità immobiliare considerata occupata)** € 45.000,0

9. Allegati

Sono allegati alla presente perizia:

- 1) allegato 1: visura ipotecaria sintetica appartamento;
- 2) allegato 2: visura catastale appartamento;
- 3) allegato 3: planimetria catastale appartamento;
- 4) allegato 4: rapporto fotografico;
- 5) allegato 5: rogito di acquisto bene oggetto di pignoramento;
- 6) allegato 6: risposta Agenzia delle Entrate e contratto di locazione.

Si allega altresì una copia della perizia e delle foto ai fini della privacy.

Milano, novembre 2018

Il perito estimatore
dott. ing. Gianluca Gesualdo