

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNIPOL BANCA SPA

contro

N. Gen. Rep. **1088/2014**

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI
Custode Giudiziario: Avv. Corsetto Carmen

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11263
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI
Custode: Avv. Corsetto Carmen
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



**Bene immobile sito in Pieve Emanuele (MI)
Viale Dei Pini n. 4/I
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguita

di un immobile sito in Viale Dei Pini, al civico, 4/I – Pieve Emanuele - Milano.

L'immobile fa parte di un grande complesso immobiliare, posto al piano sesto composto da due locali, cucina, disimpegni, bagno, balcone, con annesso locale cantina contraddistinta col n. 148 al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **106,00** circa, comprensivo di cantina.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione immobile:

Il bene è intestato a **ANNA MARIA** nata il 15/05/1950, codice fiscale F. 00000000000, **proprietà per 1/1.**

Descrizione dell'appartamento:

foglio 8, mappale 120, subalterno 156, Viale Dei Pini n. 4, p. 6/S1, scala I, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup. catastale mq 77, rendita euro 302,13.

Coerenze dell'appartamento:

area su enti comuni, appartamento di proprietà di terzi, area su enti comuni, vano scala e appartamento di proprietà di terzi, vano scala, appartamento di proprietà di terzi e area su enti comuni.

Coerenze della cantina:

corsello d'accesso, cantina di proprietà di terzi contraddistinta con il n. 155, enti comuni e cantina di proprietà di terzi contraddistinta con il n. 157.

E' annessa quota proporzionale di comproprietà nelle parti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-periferica a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.



Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centri commerciali, Carrefour, Eurospin (buono), cinema teatro Eduardo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore buone, università (MI) (buono), Humanitas (Rozzano) (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 100 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dall'esecutata.

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. Ipoteca volontaria:

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, Reg. Part. 14770 Reg. Gen. 64200 del 27/04/2006, per la somma di Euro 300.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 150.000,00 durata di anni - **A favore di UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna, codice fiscale 03719580379, domicilio ipotecario eletto a Bologna, via Stalinarado 53 - **Contro:**

.....A. nato in Cod. Fiscale:, titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio FERRARI EMANUELE del 03/04/2006 Rep. 131368.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Pignoramento:

trascritto a Milano 2 ai nn. ri 69940/44201, Reg. Part. 48487 Reg. Gen. 69629 del 25/07/2014 - **A favore: UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna, codice fiscale 03719580379, **Contro:**

..... (EE) il Cod. Fiscale:, titolare della piena proprietà.

Titolo: Atto degli Ufficiali Giudiziali Tribunale di Milano del 26/04/2014 Rep. 6390.



Riferito limitatamente a corpo unico.

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. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto non si evincono difformità.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, non si evincono difformità come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2012/13	€ 2.070,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€ 2.070,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (doc. all. n. 6)	€ 7.469,80
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

Alla signora sopra
generalizzata, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio FERRARI EMANUELE del 03/04/2006 Rep. 131367, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, Reg. Part. 32758 Reg. Gen. 64199 del 27/04/2006, dalla signora ROCCHETTI ATTILIA LORETA, nata a Chieti il 01/08/1949, titolare della piena proprietà.

Alla signora ROCCHETTI ATTILIA LORETA, sopra generalizzata, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio SAPUPPO STEFANO del 14/12/2005 Rep. 6794, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 Reg. Part. 385 Reg. Gen. 859 del 03/01/2006, dall' ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI, con sede a Roma, titolare della piena proprietà.

All' ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI, sopra generalizzato, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio CARLO NANNARONE del 01/10/1985 Rep. 35195, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, Reg. Part. 39955 Reg. Gen. 53116 del 19/10/1985.



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'intero fabbricato è stato costruito in forza e conformità a Concessione Edilizia n. prot. 3477 pratica 74/77 rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele in data 14 luglio 1977 e successive varianti in data 5 novembre 1979 n. 3845 di prot. Pratica n. 81/79 ed in data 28 aprile 1980 n. 555 di prot. Pratica Edilizia n. 6/80, dichiarato abitabile con provvedimento in data 29 luglio 1981 Pratica n. 74/77, e che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche soggette ad alcun provvedimento amministrativo.

Garantisce, comunque la regolarità urbanistica, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto ad essi riferibili e conformi allo stato dei luoghi.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguita
in forza di sentenza n. 1000/2014 del Tribunale di Milano, sito in Viale Dei Pini, al civico, 4/1 – Pieve Emanuele - Milano.

L'immobile fa parte di un grande complesso immobiliare, posto al piano sesto composto da due locali, cucina, disimpegni, bagno, balcone, con annesso locale cantina contraddistinta col n. 148 al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **106,00** circa, comprensivo di cantina.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobile:

UNIPOL BANCA SPA, proprietà per 1/1.

Descrizione dell'appartamento:

foglio 8, mappale 120, subalterno 156, Viale Dei Pini n. 4, p. 6/S1, scala I, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup. catastale mq 77, rendita euro 302,13.

Coerenze dell'appartamento:

area su enti comuni, appartamento di proprietà di terzi, area su enti comuni, vano scala e appartamento di proprietà di terzi, vano scala, appartamento di proprietà di terzi e area su enti comuni.

Coerenze della cantina:

corsello d'accesso, cantina di proprietà di terzi contraddistinta con il n. 155, enti comuni e cantina di proprietà di terzi contraddistinta con il n. 157.

E' annessa quota proporzionale di comproprietà nelle parti comuni.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,80 m locali, mentre la cantina ha un'altezza interna di 2.40 m.



Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Sesto					
Abitazione	74,00	1,00	74,00	Nord/Sud	Discreta
Balconi	25,00	0,30	7,50	Nord/Sud	Normale
Piano Interrato					
Cantina	7,00	0,25	1,75	Nord	Normale
Totale	73,00		83,25		
			Arr. 83,00		
Totale			Arr. 83,00		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: tipo prefabbricato in c.a.
Condizione: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni.
Condizioni: discreta.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: piana in latero-cemento e guaina bituminosa.
Condizioni: normale.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno.
Condizioni: discreti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro.
Condizioni: normali.
Protezioni esterne: persiane in legno.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stuccatura e pitturato.
Condizioni: normali.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+integgiatura.
Condizioni: normali.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagni, materiale: ceramica in buone condizioni;
angolo cottura: ceramica in normali condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Pavimenti:* ubicazione: in tutta la casa.
(componente edilizia): Materiale: ceramica in tutta la casa, in normali condizioni.
- Portone di ingresso* tipologia: porta blindata in discrete condizioni.
(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva* tipologia: autonoma.
(componente edilizia): Condizione: non rilevabile.
Certificazione: non conosciuta.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: metano.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: autonoma.
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: presente, centralizzato con radiatori in alluminio.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Ascensore(impianto)* presente.
- Condizionamento* tipologia: non presente.
(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.100	€ 1.600



Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dall'OMI (II Semestre 2017)	€ 1.150	€ 1.300
-------	---	---------	---------

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.150</u>
-----------------------------	----------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale.

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.100 e i 1.600 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.150 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Pieve Emanuele (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016/2017 Prezziario Imm. re 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 intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	83,00	€ 95.450,00	€ 95.450,00
TOTALE			€ 95.450,00	€ 95.450,00

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

- € 4.772,50

spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Nessuno

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

Nessuna

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

- € 4.140,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore.



Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 86.537,50

Milano, 19.04.2018

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Atto di compravendita;
- 6 - Spese insolite condominio;
- 7 - Documenti comune.

