
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio Le Querce
contro

[REDACTED]

REP. Gen. Esecuzione Immobiliare N°1781 / 2012

Giudice: Dott. Giuseppe Blumetti

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Paolo Malcaus
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 1419
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10830
C.F. MLCPLA40L02F158W - P.IVA N. 02017450152

studio in Milano - Via Landolfo n.1
Telefono e fax: 02.874572/02.86463575
e-mail: studiomalcaus@gmail.com

Assistente: dott.ssa. Elena Simona Mengoni



**Bene immobile sito in Pero (MI)
Via Sempione , n° 181**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Sempione n° 181 , Pero (Mi) P 1- P2
Composto da tre locali con cucina, due servizi, tavernetta ed accessori. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 160,00 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

signor [REDACTED]

descrizione:

Fg. 5 Part. 335 Sub. 16 , Cat A/7; classe 1, consistenza vani 8; posto al piano 1- 2;
rendita catastale € 785,01.

Box:

Fg. 5 Part. 335 Sub. 40 , Cat C/6; classe 3, consistenza mq 13; posto al piano S1;
rendita catastale € 40,28.

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

- al primo piano : mappale 328; mappali 327 e 328; appartamento al sub. 17, pianerottolo comune e vano scale; mappale 342 e appartamento al sub. 13.
- al piano secondo: b mappale 328; mappale 328; mappali 327 e 328; appartamento al sub. 17; mappale 342 e appartamento al sub. 13.
- box: corsello comune d'accesso, autorimessa al sub . 39, passaggio comune, autorimessa al sub.41

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area decentrata -

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona:

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

Collegamenti pubblici (Km): MME BUS

3. STATO DI POSSESSO

Stato : occupato dal proprietario

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: in regime di separazione dei beni

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 volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro la signor [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro atto a firma del Dott. Valerio Chianese (Notaio in Pioltello) in data 9.12.2002 al Rep n. 75482 racc. 19233 (Doc. 2)

Importo capitale: € 207.000,00

Importo ipoteca: € 414.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: Pignoramento contro il signor [REDACTED] a favore di Condominio Le Querce ; atto del 21.05.2012 a firma dell'avv.to Stefano Galli trascritto a Milano 2, in data 18.07.2012 ai nn. 73397/49659.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- 1) EQUITALIA NORD S.P.A. Ricorso per intervento del 23.11.2012
- 2) BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A del Istanza di Intervento del 25.05.2015

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità

4.3.1. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il signor [REDACTED] per gestione ordinaria debito € 5.525,18.
Atto di Pignoramento a del 21.05.2012 a firma dell'avv.to Stefano Galli ; trascritto a Milano 2, in data 18.07.2012 ai nn. 73397/49659.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 proprietario dal 9.12.2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Valerio Chianese (notaio in Pioltello) n. 75481/19232 di repertorio, registrato a Gorgonzola in data 23 dicembre 2002 al n. 2146 serie 1V, trascritto a Milano 2 in data 12/12/2002 ai nn. 158514/92050
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita del 6.05.1999 rep. n. 98949 / 8502 a firma del Notaio dott. Carmine Mallardo (Notaio di Bergamo) e registrato a Bergamo il 25.05.1999 al n. 4262 serie 1V, trascritto a Milano 2 in data 17/08/1999 con nota n. 85321/58293.
Riferito limitatamente a corpo unico.



6.2.2 [redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita del 7.10.1999 rep. n. 100247 / 8871 a firma del Notaio dott. Carmine Mallardo (Notaio di Bergamo) e registrato a Bergamo il 21.10.1999 al n. 8898 serie 1V, trascritto a Milano 2 in data 26/10/1999 con nota n. 100491/68259 Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non conosciute dal P.E. - unità non variata

Descrizione appartamento di cui al punto A

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Sempione n° 181, Pero (Mi) P1- P2
Composto da tre locali con cucina, due servizi, tavernetta ed accessori. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 160,00 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

signor [redacted]

descrizione:

Fg. 5 Part. 335 Sub. 16, Cat A/7; classe 1, consistenza vani 8; posto al piano 1- 2; rendita catastale € 785,01.

Box:

Fg. 5 Part. 335 Sub. 40, Cat C/6; classe 3, consistenza mq 13; posto al piano S1; rendita catastale € 40,28.

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

- al primo piano : mappale 328; mappali 327 e 328; appartamento al sub. 17, pianerottolo comune e vano scale; mappale 342 e appartamento al sub. 13.
- al piano secondo: b mappale 328; mappale 328; mappali 327 e 328; appartamento al sub. 17; mappale 342 e appartamento al sub. 13.
- box: corsello comune d'accesso, autorimessa al sub. 39, passaggio comune, autorimessa al sub.41

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di ml 2,70

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo e secondo					
Appartamento	160	1	160	Nord	Buono
Balconi (5,12+ 2,52)= 7,68	2,56	0,30	2,56	Nord	Buono
Totale			162,56		
Totale arrotondato			162,56		

Si rimanda alla "Valutazione Economica del Bene" in allegato.

(Doc. 4)



Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale / tipologia: non conosciute - verosimilmente c.a.

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: in laterocemento

Muratura (struttura): tamponamento in forati- non portante

Copertura (struttura e rivestimento) A falda

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno verniciato
Condizioni : buone

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: in Alluminio
Vetro camera
Condizioni:buone
Protezioni esterne: tapparelle in pvc

Plafoni(componente edilizia): materiale: rasatura a gesso tinteggiato
Lo stato dei plafoni è buono

Pareti (interne): materiale: forati +intonaco+tinteggiatura
Lo stato delle pareti è buono

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: 1° bagno, materiale: ceramica piastrelle cm 33x33
colore chiaro; h. ml. 2,20

ubicazione: 2° bagno, materiale: ceramica piastrelle cm 33x33
colore chiaro; h. ml. 2,20

• ubicazione: cucina, materiale ceramica piastrelle cm 33x33
colore chiaro ; h. ml. 2,00



- Pavimenti :*
(componente edilizia): ubicazione: soggiorno, materiale: ceramica quadrotti cm 33x33, colore chiaro
ubicazione: cucina, materiale: ceramica quadrotti cm 33x33, colore chiaro
ubicazione: servizio igienico, materiale: ceramica quadrotti cm 33x33, colore chiaro
ubicazione: camere da letto, materiale: parquet in doghe
ubicazione: tavernetta, materiale: parquet in doghe
- Portone di ingresso*
(componente edilizia): tipologia: porta blindata rivestimento in legno
- Antenna collettiva*
(componente edilizia): tipologia: centralizzata
Condizione: funzionante
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
- Fognatura (impianto):* Fognatura: al collettore comunale.
Condizioni: non ispezionabile
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Non riscontrabile
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completi di quattro apparecchi (vasca); rubinetteria commerciale



- Termico (impianto):* tipologia:
caloriferi in ghisa
- Certificazione energetica:* per difficoltà con il proprietario non è stato possibile effettuare le verifiche sulla trasmittanza termica dei muri perimetrali e dei serramenti di facciata.
- Ascensore (impianto):*
Non presente
- Condizionamento (componente edilizia):*
si

Si allega servizio fotografico.

(Doc. 6)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La valutazione dello stabile e dell'unità immobiliare prende in esame l'esistenza o meno delle sotto elencate voci ed incidenza delle stesse. Sulla scorta di quanto esaminato il P.E. valuta economicamente l'unità immobiliare dell'esecutato.

- STABILE

- 1. Ubicazione

- Anno di costruzione dell'immobile
- Anni di eventuali ristrutturazioni
- Anni di eventuali ricostruzioni parziali
- Qualità della manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria - elencandone i componenti
- Servizio di portineria: non presente
- Presenza o meno di box e/o posti auto:
- Fenomeni di cedimenti strutturali
- Edifici confinanti
- Copertura piana, a falde o altro
- Servizi di quartiere

- 2. Zona urbanistica

- Qualità degli edifici limitrofi e di zona
- Qualità degli impianti e loro vetustà
- Stato di conservazione dell'edificio, delle parti comuni e serramenti di facciata
- Stato di conservazione delle scale
- Stato di conservazione degli ascensori
- Numero di unità abitative per piano
- Autoclave e piani interrati
- Numero piani
- Presenza di sottotetto ad uso solaio
- Presenza di sottotetto ad uso abitativo



• UNITA' IMMOBILIARE

- Metratura
- Piano
- Esposizione
- Qualità delle finiture
- Tipologie degli impianti
- Altezza netta dei locali
- Sistema di sicurezza
- Coibentazione acustica
- Rapporto ultimo piano con soprastante copertura piana
- Rapporto ultimo piano con soprastante copertura in falda
- 3. Presenza di lesioni ricorrenti di tipo strutturale
- 4. Infiltrazioni dalle facciate e/o dalla connessione muro/serramento
- 5. Qualità dei serramenti:
 - taglio termico in serramento in alluminio
 - taglio termico in serramento legno/alluminio
 - serramento in legno e vetro semplice
 - serramenti in legno non revisionati
 - Qualità delle porte interne
 - Arredi fissi
 - *Accorgimenti tecnici ed estetici*
 - Porta/e blindate di accesso all'unità

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI)
- Accertamento in loco
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014.
Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare
a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2013



VALUTAZIONE FINALE

Sulla scorta dell'erogazione del Mutuo €207.000,00 rapportato a una superficie mq 162,56 .
Il P.E. sulla base del servizio fotografico e della descrizione delle opere, valuta l'unità immobiliare se priva di anomalie riscontrate, così valuta l'unità immobiliare e relativo box:

mq 95,00 P. T.	X € / mq 1.450,00	= € 137.750,00
mq 67,56 Piano sottotetto abitabile	X € / mq 1.150,00	= € 77.694,00
Box		= € 18.000,00

TOTALE :	€ 233.444,00
-----------------	---------------------

Si prevede un intervento sull'unità: NO

- Abbattimento 10%	€ 23.344,40
--------------------	-------------

TOTALE VALORE ARR. € 210.099,00

Erogazione Mutuo € 207.000,00 (Atto del 9.12.2002)
Ipoteca € 414.000,00

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	162,56	€ 215.444,00	€ 193.800,00
B	Box	13	€ 18.000,00	€ 16.200,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5. Prezzo base d'asta

Valore della quota di 100/100 del pignorato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 210.000,00

Il perito
Arch. Paolo Malcaus

