

Esecuzione Immobiliare N. 1524/2013
Promossa da
Contro:

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Promossa da

contro

N. R.G.E. 1524/2013

Giudice: Dott.ssa Scirpo Simonetta
Custode Giudiziario: SIVAG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO - Via Filippo Argelatin, 30-B
Cellulare: +39 329 433 85 94
e-mail: ugotpaglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Scirpo Simonetta
Custode giudiziario: SIVAG
Perito: Ing. Ugo Paglietti



RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

Il bene pignorato consiste in:

Lotto unico costituito da: Appartamento,
in comune di Pioltello (MI), Via Francesco Cilea n. 6/C, identificato
al Foglio 2, mapp. 298, sub. 7, del NCEU del Comune di Pioltello (MI),
di proprietà esclusiva dell' esecutato, l'immobile è attualmente occupato da terzi,
Valore dell'immobile se libero 76.350,00 €
Valore dell'immobile se occupato 61.080,00€

Indice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
7. PRATICHE EDILIZIE	5
DESCRIZIONE DEL BENE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	8
ALLEGATI	10
1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;	
2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;	
3) Fotografie esterne ed interne del bene;	
4) Planimetria catastale del bene pignorato;	
5) Visura Ipocatastale.	



**Appartamento in Pioltello (MI)
Via Francesco Cilea n. 6/C
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Appartamento** in Pioltello (MI), Via Francesco Cilea n.6/C, piano primo.
Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, 2 balconi, ripostiglio, bagno e camera da letto.
Superficie commerciale lorda: mq **69,00.**

BENE PIGNORATO

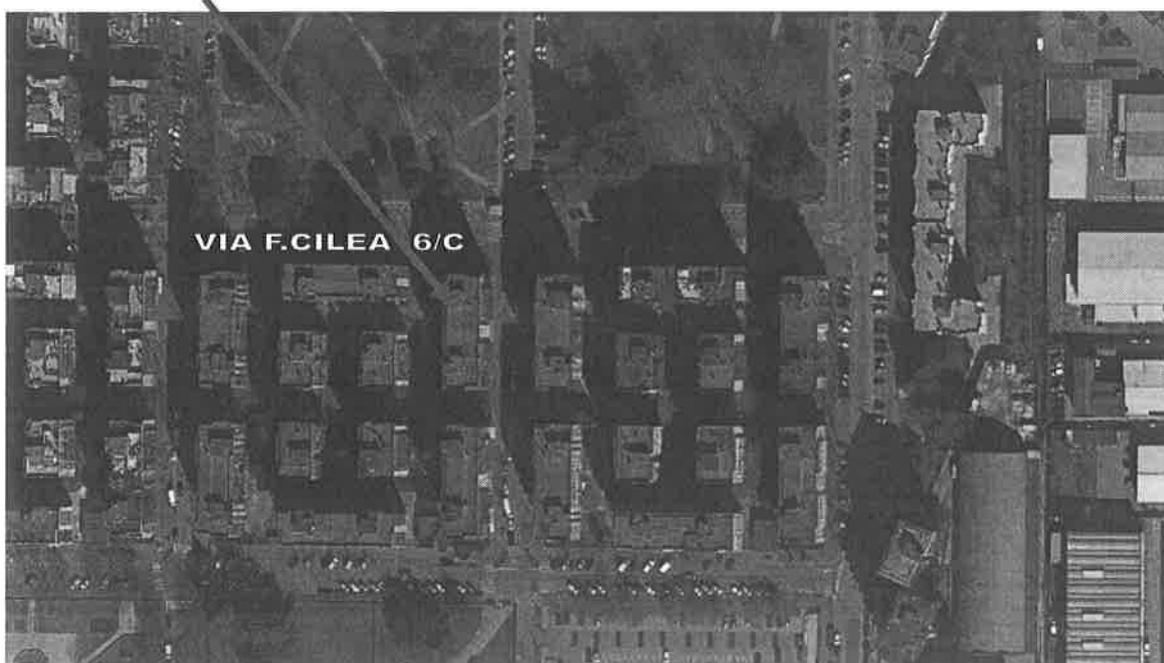


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestata (esecutato),

Dati catastali:

Appartamento e cantina: Foglio 2, mappale 298, sub. 7, del NCEU del Comune di Pioltello, Cat A/3; classe 4, rendita catastale 307,28 €, consistenza vani 3,5; posto al primo piano.

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

Via Cilea, via Leoncavallo, altro appartamento e scala comune, cortile comune.





Piano Primo

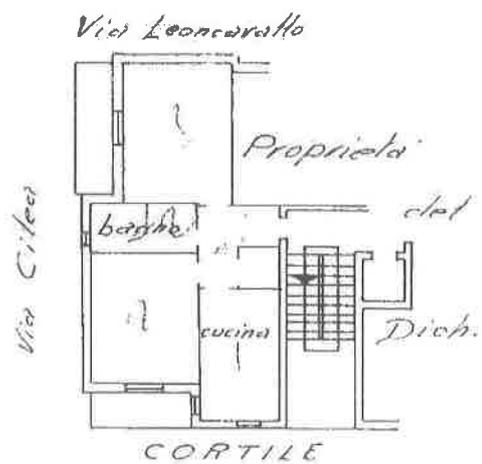


FIGURA 2 – Fotografia dell'ingresso al condominio e prospetto del fabbricato di Via F.Cilea 6/C, Pioltello (MI) e planimetria dell'appartamento.



2. DESCRIZIONE ZONA

Caratteristiche zona: residenziale periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici : servizio METRO, a circa 1,5 km di distanza.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato da Sig. Elbialterzi con un contratto di locazione successivo alla data di pignoramento.

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:

Iscrizione di ipoteca volontaria: a favore della **Banca Intesa SpA**, contro (Precedente proprietaria), iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 21/05/2003 ai nn. 77716/14738.

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento: a favore de.

, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II., in data 12/07/2013 ai nn. 66365/45432.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sequestro conservativo: a favore della , contro , trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II., in data 25/06/2014 ai nn. 39593/56692.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Il fabbricato in questione risulta essere stato edificato prima 1° settembre 1967. Lo stato di fatto del fabbricato è difforme dalla planimetria catastale (vedasi fig. 2) in quanto è stato aggiunto un vano ripostiglio all'interno del vano ingresso ed è stata spostata la porta di ingresso della cucina. Tali opere consistono in modifiche di opere interne che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Pioltello, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 1.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo di 2.500,00 euro..



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15:	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16:	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17:	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non pervenute
Spesa straordinaria manutenzione tetto	non pervenute
Cause in corso:	non pervenute
Atti ablativi:	non pervenute

6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ proprietario, dal 24/7/2003 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Antonio Cimmino del 24/7/2003, repertorio n. 56991/7767, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 01/08/2003 ai nn. 119752/71640.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 _____ in forza di atto di compravendita a firma del notaio Antonio Cimmino del 12/05/2003, repertorio n. 54370/7453, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 21/05/2003 ai nn. 77715/48583.

6.2.2 _____ proprietari, dal 23/09/2002 al 12/05/2003 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Valerio Chianese del 23/09/2002, repertorio n. 74997/18971, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 02/10/2002 ai nn. 119908/69507.

6.2.3 _____ proprietari, dal 26/11/1997 al 23/09/2002 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Valerio Chianese del 26/11/1997, repertorio n. 64694, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 05/12/1997 ai nn. 91141/66456.

6.2.4 _____ proprietario, dal 26/11/1997 al 17/12/1996 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Enrico Majoni del 17/12/1996, repertorio n. 678/270, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 24/12/1996 ai nn. 98146/65358.

6.2.5 _____

„, proprietari fino al 17/12/1996.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in questione risulta essere stato edificato prima del 1° settembre 1967.

Descrizione bene

Piena proprietà di un Appartamento sito a Pioltello (MI) in Via Francesco Cilea n. 6/C al piano primo di un edificio di 8 piani.
Composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 balconi, ripostiglio, bagno e camera da letto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 69,00, vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestata a _____ (esecutato).



Dati catastali:

Appartamento: Foglio 2, mappale 298, sub. 7, del NCEU del Comune di Pioltello,
Cat A/3; classe 4, rendita catastale 307,28 €, consistenza vani 3,5; posto al primo piano.

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

Via Cilea, via Leoncavallo, altro appartamento e scala comune, cortile comune.

l'edificio è stato realizzato prima del 1° settembre 1967.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	64,00	1,00	64,00	Nord	discrete
Balconi	10,00	0,50	5,00	Nord	discrete
Totale	74,00 mq		69,00 mq		

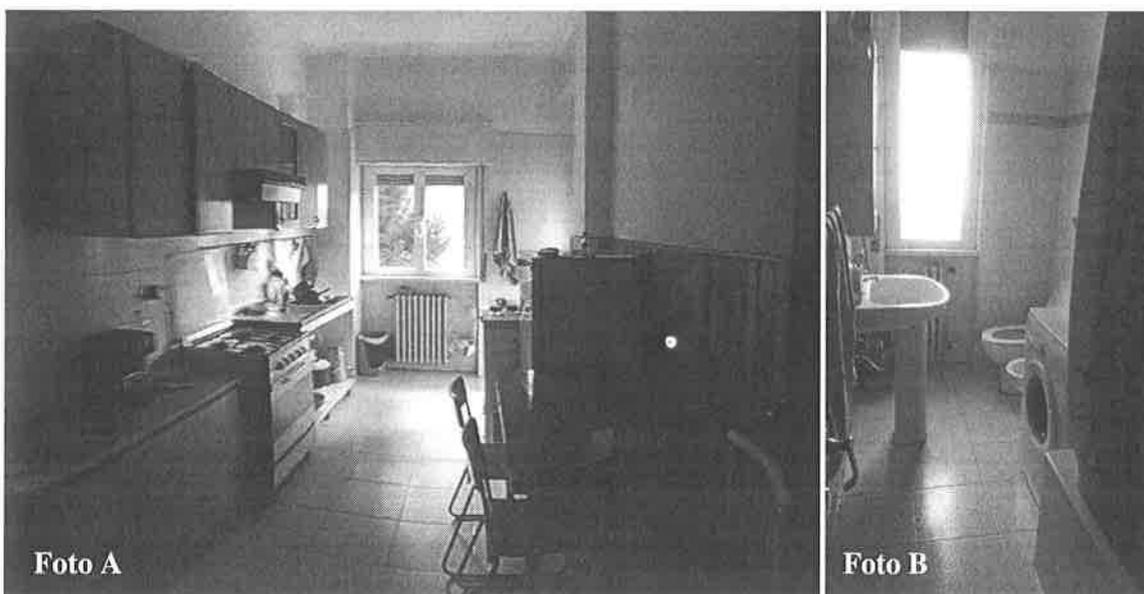


Foto A

Foto A – Veduta della cucina;

Foto B – Veduta del bagno;

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: Mista Cemento Armato – Muratura portante
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Strutture verticali (struttura): materiale: Mista Cemento Armato -Muratura Portante
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.



<i>Travi (struttura solai):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: discrete Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
<i>Muratura (esterne):</i>	tipologia: tamponatura, con rivestimento in intonaco e gress Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde Si riferisce limitatamente a: edificio
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Condizioni :discrete Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia:in pvc-alluminio con vetrocamera Condizioni: buone Protezioni esterne: avvolgibili Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pittura Stato dei plafoni: discrete Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: intonaco + stabilitura + tinteggiatura Stato delle pareti: discrete Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni e cucina : piastrelle ceramica ingresso soggiorno andito e camere da letto: piastrelle in ceramica Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno blindato Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.



<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: scarico condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: edificio.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: da verificare Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: a radiatori, condominiale, attualmente disattivato
ACS	tipologia: autonomo a gas
<i>Scala condominiale:</i>	tipologia: in pietra levigata rivestimento: intonaco verniciato Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: edificio
Certificazione energetica:	Non eseguita
Ascensore (impianto)	Presente
Condizionamento	Non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Pioltello (MI),
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pioltello (MI),
- Ufficio Tecnico del comune di Pioltello (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:



- o Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio -2° semestre 2017

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
A	Appartamento	69,00	€ 1'200,00 arrotondamenti	€ 82'800,00 + € 200,00
			Sommano:	€ 83.000,00

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 spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 4.150,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: - €2.500,00

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: l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 76.350,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre un deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato **€ 61.080,00**

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.

Milano, 29 marzo 2018

Il perito
Dott. Ing. Ugo Paglietti



Elenco della documentazione allegata all'originale:

- 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- 4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- 5) Visura Ipotecaria.

