

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Unicredit S.p.A.**
contro:

R.G.E. n.° 1097/2017

Giudice: Dott.ssa M.G. Mennuni
Custode Giudiziario: Avv. E. Gallizia

ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.° 7199
Albo del Tribunale n.° 10519
C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962

con studio in Milano –Via Cusani .n.10 – 20121 Milano
Telefono 02.878225 – Fax 02.8052469
e-mail: archmarzorati@tiscali.it
pec: marzorati.7199@oamilano.it

Giudice: Dott.ssa M.G. Mennuni
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

**Bene immobile sito in PIOLTELLO
Via F. Cilea n.° 3 , Scala M**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa ? Sì
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì
In allegato Atto di Provenienza.

a. Identificazione del bene immobile oggetto della vendita:

Identificativo a corpo:

Appartamento (A/3) sito in Pioltello, Via F. Cilea n.° 3, scala M, piano 4°
- appartamento ad uso abitazione posto al piano 4° composto da 3,5 vani con un balcone.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 74 mq calcolata come da tabella riportata al punto h.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per la quota dell'intero a:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello, come segue: Foglio 2, mappale 589, sub. 17, Via Cilea Francesco n.° 3, piano 4°, scala M, categoria A/3, classe 4, vani 3,5, rendita catastale €. 307,29.

Confini in contorno da nord e in senso orario:

dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi; pianerottolo comune; appartamento di proprietà di terzi; Via Bellini.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio.

b. Descrizione sommaria della zona:

Caratteristiche della zona: la Via F. Cilea è situata nella zona periferica del Comune di Pioltello; zona a carattere popolare denominato " Quartiere Satellite "; ha una connotazione urbanistica a prevalenza residenziale.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con piccoli negozi al dettaglio, scuole e luoghi di culto.

Buona la possibilità di parcheggio pubblico.

Buona la presenza di verde privato e pubblico.

Collegamenti pubblici nella zona: scarsi.

Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna.

c. Stato di possesso:

Al momento del sopralluogo.

Pertanto l'immobile risulta **occupato**.

Nella presente relazione verrà comunque indicato il valore del bene sia libero, sia occupato come richiesto dal quesito.

d. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuno

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1097/2017

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

- **Ipoteca volontaria:**
- **Pignoramento:**
- **Pignoramento:**

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene:

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità

Conformità catastale: è accertata la regolarità catastale dell'appartamento (la disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata).

Le opere relative all'immobile sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

g. Atto di Prestazione Energetica:

Non prodotto.

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Descrizione dell'appartamento:

L'appartamento è composto da una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un bagno e un balcone che si affaccia su tutti i locali.

Il condominio, costituito da un edificio a torre alto 9 piani, è dotato di un ascensore e un servizio di portineria.

L'appartamento posto al 4° piano ha un unico affaccio sulla Via Bellini.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di mq. 74 (dei quali mq. 60 di superficie coperta e mq. 14 di balcone).

Altezza dei locali cm. 290.

Stato di conservazione e manutenzione : scadente.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, gli occupanti si riscaldano con alcune stufe elettriche. Sono presenti macchie di umidità nel soffitto della cucina e del soggiorno.

Si segnala in particolare lo stato fatiscente dei montanti in ferro del balcone, non più ancorati al piano di calpestio del balcone , e si sollecita un pronto intervento per garantire la sicurezza degli occupanti dell'immobile. (vedi fotografie allegate).

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: pilastri in cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento
<i>Muratura perimetrale:</i>	tipologia: laterizi
	rivestimento: piastrelle in pietra e intonaco per esterni

Copertura

(struttura e rivestimento): tipologia: piana con terrazzi

Infissi interni: porte in legno e vetro

Infissi esterni: tipologia: ante a battente in pvc con vetro singolo, doppio in soggiorno

Plafoni: protezioni esterne: tapparelle in plastica

intonaco tinteggiato di bianco

Pareti (interne): forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse

Rivestimenti: bagno: piastrelle in ceramica

cucina: piastrelle in ceramica su parete attrezzata

piastrelle in ceramica in tutti i locali

Pavimenti : porta rivestita in legno

Portoncino d' ingresso:

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1097/2017

<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; certificazioni: assenti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V certificazioni: assenti
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevata
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: tradizionale, funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale; condizioni : funzionante Bagno: vasca da bagno, lavabo, bidet, wc
<i>Termico (impianto):</i>	assente
<i>Ascensore(impianto):</i>	presente e funzionante

Non si ha notizia della Conformità degli impianti (impianto elettrico e della caldaia a gas) e manutenzione degli stessi.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
4°	residenza	60,00	1,00	60,00	900	54.000
4°	balcone	14,00	0,25	3,50	900	3.150
	totale	74,00		63,5		57.150

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Il balconi sono calcolati per ¼ della superficie effettiva.

Da controllo presso l'amministrazione condominiale (Studio Ferri Christian) le spese insolute relative agli ultimi due anni sono preventivate in €. 2.400 circa.

Cause in corso: (diverse dal pignoramento) nessuna

Eventuali contratti di locazione: v "

L'immobile è occupato con regolare Contratto di locazione registrato in data anteriore al Pignoramento.

Valore di mercato:

La stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 50 – 2° semestre 2016, per la zona in esame.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€ 900 /mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – Anno 2017 – semestre 2 - Comune di Pioltello – Fascia/zona: Periferia – Destinazione residenziale, Abitazioni civili di tipo economico, Stato conservativo Normale: € 1.050 – 1.400/mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, periodo 2° semestre 2016 , Comune di Pioltello – Residenziale, periferia, Appartamenti vecchi (o da ristrutturare) € 800-1.150/mq.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 800 -1.200/mq.

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1097/2017

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie lorda reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento al piano 4°	mq. 74	€ 57.150	€ 57.150
Totale			€ 57.150	€ 57.150

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 2.858 .

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

Certificazione impianto elettrico: - € 1.000.

Spese condominiali insolute: - € 2.400.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente: € 623 così suddiviso:

cancellazione dei 2 pignoramenti € 294 x 2 ; cancellazione ipoteca volontaria € 35.

Immobile		€
Appart. 4°p.	valore medio ponderale	57.150
	abbattimento forfettario 5 %	2.858
	spese tecniche regolariz. cat.	0
	spese certif. imp. elettrico	1.000
	eventuali spese condominiali	2.400
	totale	50.893

Prezzo base d'asta del lotto:

Libero:

- Valore dell'immobile:
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 50.893
- Valore arrotondato € 51.000

Occupato:

- Valore dell'immobile (- 10%)
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 45.900
- Valore arrotondato € 46.000

i - Giudizio di comoda divisibilità: da sopralluogo eseguito, considerando un unico accesso presente all'unità abitativa e impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

6 novembre 2017

Il perito Arch. Maria Luisa Marzorati