

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Promossa da
Cordusio RMBS UCFin srl

contro

N. R.G.E. **1943/2016**

Giudice: Dott.ssa Vaghi Silvia
Custode Giudiziario: SIVAG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti
Isritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B
Cellulare:+39 329 433 85 94
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

Il bene pignorato consiste in:

**Lotto unico costituito da: Appartamento con cantina,
in comune di Limbiate (MI), via Milazzo n. 4,** identificato
al Foglio 29, mapp. 393, sub. 719, del NCEU del Comune di Limbiate (MI),
di proprietà esclusiva degli esecutati.

L'immobile è attualmente occupato da terzi.

Valore dell'immobile se libero 107.500,00 €

Valore dell'immobile se occupato 86.000,00 €

Indice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESSO	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 Ipcatastale.	

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Appartamento** in Limbiate (MI), via Milazzo n. 4, piano quarto.
Composto da: Ingresso, soggiorno con balcone, cucina, anticamera, bagno e 2 camere da letto, oltre una cantina al piano seminterrato.
Superficie commerciale lorda: mq **78,00.**

BENE PIGNORATO



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

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

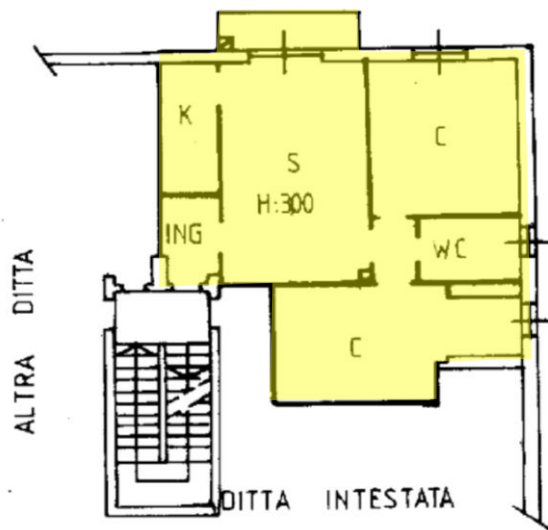
La proprietà dell'intero bene è intestata a(esecutati).

Dati catastali:

Appartamento e Cantina: Foglio 29, mappale 393, sub. 719, del NCEU del Comune di Limbiate, Cat A/3; classe 4, rendita catastale 374,43 €, consistenza vani 5; posto al piano quarto (appartamento) e al piano seminterrato (cantina).



PIANO QUARTO



PIANO SEMINTERRATO

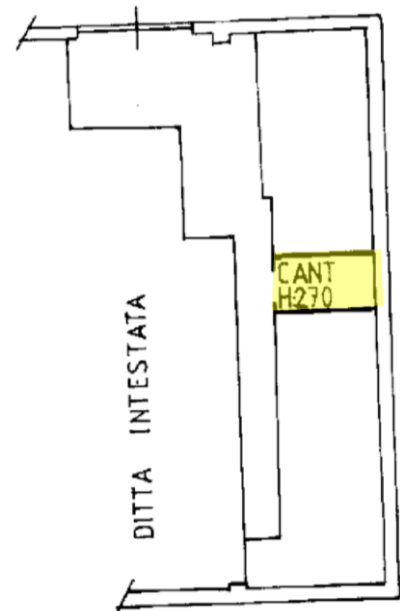


FIGURA 2 – Fotografia del prospetto e ingresso del fabbricato di Via Milazzo 4, Limbiate (MI) - planimetria dell'appartamento e cantina (evidenziati in giallo).

2. DESCRIZIONE ZONA

Caratteristiche zona: residenziale centrale, 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 di linea nelle vicinanze (300m).

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi.

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 **Unicredit Banca SpA**, contro omissis....., iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 4/07/2003 ai nn. 101576/20763.

Iscrizione di ipoteca volontaria: a favore della **Unicredit Banca per la casa SpA**, contro Xyz (esecutati), iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 24/12/2004 ai nn. 187968/44750.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: a favore del **Cordusio RMBS UCFIN srl**, contro Xyz (esecutati), trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II., in data 11/10/2016 ai nn. 113697/72132.

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 e catastale:

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato con nulla osta del 20.04.1962 e quindi prima del settembre 1967 e successive pratiche per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione. Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde con la planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19: 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:**

Xyz proprietari, dal 22/12/2004 al 14/11/2016 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Sergio Sancimino del 22/12/2004, repertorio n. 17389/3051, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 24/12/2004 ai nn. 187967/98921.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 omissis, dal 1/7/2003 al 22/12/2004 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Valentina Sassoli del 1/07/2003, repertorio n. 1918, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 04/07/2003 ai nn. 101575/61213.

6.2.2 omissis proprietario, dal 26/08/1960 al 1/07/2003 in forza di atto a rogito a firma del notaio Gian Paolo Guidobono Cavalchini del 26/08/1960 repertorio n. 16933/1947 trascritto a Milano in data 27/09/1960 ai nn. 42102/34065.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato prima del sett. mbre 1967.

Descrizione bene

Piena proprietà di un immobile sito a Limbiate (MI) in Via Milazzo n. 4 al piano quarto di un edificio di 4 piani.

Composto da : Ingresso, soggiorno con balcone, cucina, anticamera, bagno e 2 camere da letto, oltre una cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq 78,00**, vedasi più sotto.

Intestazione:

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

Dati catastali:

Appartamento e Cantina: Foglio 29, mappale 393, sub. 719, del NCEU del Comune di Limbiate, Cat A/3; classe 4, rendita catastale 374,43 €, consistenza vani 5; posto al piano quarto (appartamento) e al piano seminterrato (cantina).

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato prima del settembre 1967

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	76,40	1,00	76,40	nord	Da riattare
Balcone	3,80	0,20	0,76	nord	discrete
Cantrina	4,20	0,20	0,84	-	Da riattare
Totale	84,40 mq		78,00 mq		



Foto A



Foto B



Foto C

Foto A– Veduta della Camera da letto;

Foto B –Veduta della cucina;

Foto C –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.

Travi (struttura solai): materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Solai (struttura): tipologia: laterocemento
Condizione: discrete
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Muratura (esterne): tipologia: tamponatura, con rivestimento in intonaco
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falde
Si riferisce limitatamente a: edificio

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: legno
Condizioni : discrete
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: in legno con vetro singolo
Condizioni: discrete
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc
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>	bagni e cucina, materiale: piastrelle Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione:, cucina, ingresso, soggiorno, andito e camere da letto: pietra levigata bagno: piastrelle Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno 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: condominiale
ACS	tipologia: non verificato
<i>Scala condominiale:</i>	tipologia: in pietra levigata rivestimento: intonaco verniciato Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: edificio

Certificazione energetica:	Non presente
Ascensore(impianto)	Non 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 Cesano Boscone(MI),
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano (MI),
- Ufficio Tecnico del comune di Limbiate (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2018

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
A	Appartamento	78,00	€ 1'450,00 arrotondamenti	€ 113'100,00 -€ 000,00
			Sommano:	€ 113.100,00

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:

- € 5.655,00

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

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuna

Arrotondamenti:

+ € 55,00

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

€ 107.500,00**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

€ 86.000,00

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

Milano, 7 novembre 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.