

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA
(precedente)
Condominio via Dei Pioppi 15
(intervenuto)

contro

Sig.

N. Gen. Rep. **4306/2012**

Giudice: Dott. SERGIO ROSSETTI
Custode Giudiziario: Dr. ALFONSO MARTUCCI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Michele Grippa
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 112526
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11325
C.F. GRPMHL72R04F205E – P.IVA N. 03861320962

con studio in Milano–Via A. Pacinotti .n.8
Telefono e fax 02 89070660 / 1782723985
e-mail: Arch.grippa@virailio.it

Studio professionale DGL - www.periziedili.it

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode: Dott. Alfonso Martucci
Perito: Arch. Michele Grippa

1



**Bene immobile sito in LEGNANO (MI)
Via DEI PIOPPI n.15
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via dei Pioppi, al civico, 15 .
Composto da due locali con cucina, un servizio al piano quarto, e con annesso vano cantina al piano terra. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **65,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

C.F. proprietario per

1/1

descrizione:

Fg. n. 19; Mapp. n. 559, Sub.740, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano 4; rendita € 453,19.

Variazione nel classamento del 10.01.2015 n. 103670.1/2015 in atti dal 10.01.2015 (prot. n. 103670.1/2015) Variazione di classamento.

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

parti comuni, appartamento al sub 741, pianerottolo comune di accesso, appartamento al sub. 739.

Coerenze cantina:

corridoio comune di accesso, cantina \dell'appartamento al sub 716, parti comuni cantina di terzi.

-**ALL.1** (visura, plan. Catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (discreto), centro commerciale – unieuro, (buono), cinema (discreto), farmacie (discreto), municipio (discreto), negozi al dettaglio, (scarso), parco giochi – alto milanese (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (discreto), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), supermercati – esselunga, il gigante (buono), Ospedale – Castellanza (multimedica), H legnano (buono), spazi verdi Aree Agricole (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): ferrovia Domodossola-Milano 500 m, Legnano è collegata con Milano e con i Comuni limitrofi

3. STATO DI POSSESSO

Previa comunicazione scritta del Custode Giudiziario incaricato, effettuata ai debitori in data 07.11.15, il sottoscritto si è recato presso i luoghi per effettuare l'accesso congiunto con il Custode nominato.

L'immobile risulta occupato dal sig. _____ (esecutato) e dal fratello.

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode: Dott. Alfonso Martucci
Perito: Arch. Michele Grippa

2



Il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 2 -per ricercare l'eventuale esistenza di contratti di locazione intestati al sig. in qualità di locatario, contratti con decorrenza dal 2011. Dalla ricerca effettuata (utilizzando i codici fiscali dei proprietari) è risultata l'assenza di contratti d'affitto registrati e intestati al debitore. Appartamento occupato dal debitore con il fratello.

-**ALL.2** (Richiesta contratti d'affitto)

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:

Ipoteca giudiziale: iscritta presso la C.R.R.II. di Milano II il giorno 12 luglio 2012 ai nn.70892/12219, di 9.439, a seguito di provvedimento del Giudice di Pace di Legnano in data 25 novembre 2010, n.916 di repertorio a favore del condominio dei Pioppi 15. Con sede in Legnano, CF 92034660156, a fronte di un capitale di 2.683.97 a carico del sig. sopra generalizzato, per il diritto di proprietà per la quota dell'intero.

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 volontaria: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, contro il sig. favore di **BANCA PER LA CASA SPA** con sede in Milano CF 13263030150, atto a firma del Dott. Domenico Avondola (Notaio in Legnano) iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. in data 16/04/2007 al Rep n. 56762/14238, Importo capitale: € 120.000,00
Importo ipoteca: € 240.000,00
Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: Pignoramento immobiliare , trascritto presso la C.R.R.II. di Milano II il giorno 31/10/2012 ai nn.. 107970/73028, ID provvedimento del Tribunale di Milano del 26 settembre 2012-rep.2895, a favore di Unicredit spa on sede in Roma, Codice Fiscale' 00348170101, e a carico del signor generalizzato, per il diritto di piena proprietà per la quota dell'intero.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

-**ALL.3** (ispezione ipotecaria)

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015	€ 490,58
Spese ordinarie annue di gestione immobile (debito insoluto anno 2014)	€ 900,73
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 80,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 7959,80
Spesa straordinaria manutenzione	€ 000,00
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

-**ALL.4** (spese condominiali)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1/1 ciascuno proprietari dal 20/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. DOMENICO AVONDOLA (notaio in Milano) in data 20/03/2007 n. 70324/11667 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 16/04/2007 ai nn. 56761/30352
Riferito limitatamente a corpo unico.

-**ALL.5** (atto compravendita)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 per la quota di 1/1 proprietaria dal 27/09/2006 al 20/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Domenico Avondola (notaio in Milano) in data 27/09/2006 n. 69437/11144 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 23/10/2006 ai nn.161431/84221
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 per la quota di 1/1 proprietaria dal 27/09/2005 al 27/09/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Paolo Silvestro (notaio in Roma) in data 27/09/2005 n. 78246/17546 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 19/10/2005 ai nn.154553/79231
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 per la quota di 1/1 proprietaria dal 23/12/1999 al 27/09/2005 in forza di provvedimento del ministero delle finanze in data 23/12/1999 n. 488 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano II in data 06/08/2001 ai nn.90795/57917
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. N. 139/1981** per lavori di: Costruzione di complesso immobiliare di civile abitazione. Intestata a _____, domanda protocollata il 22.06.1981 al Rep. 139/14334/1458.

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- Richiesta di denuncia di Opere Edili;
- Verbale di autorizzazione;
- Licenza d'uso

7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità) del 08.05.1984 con rilascio autorizzazione in data 04.07.1984

-**ALL.6** (autorizzazioni comunali, agibilità)



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Dei Poppi, al civico, 15 .

Composto da due locali con cucina, un servizio, ed accessori, ubicato al piano quarto. Oltre a locale cantina al piano terra. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **65,00** circa

L'appartamento è situato al piano quarto e l'accesso allo stesso avviene attraverso pianerottolo comune. L'appartamento presenta un unico affaccio verso Sud. Le facciate sono intonacate e finite con tinteggiatura, in discreto stato conservativo.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

C.F. proprietario per

1/1

descrizione:

Fg. n. 19; Mapp. n. 559, Sub.740, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano 4; rendita € 453,19.

Variazione nel classamento del 10.01.2015 n. 103670.1/2015 in atti dal 10.01.2015 (prot. n. 103670.1/2015) Variazione di classamento.

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

parti comuni, appartamento al sub 741, pianerottolo comune di accesso, appartamento al sub. 739.

Coerenze cantina:

corridoio comune di accesso, cantina \dell'appartamento al sub 716, parti comuni cantina di terzi.

L'edificio è stato costruito nel 1981

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

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	62	1	62	Sud	Da ristrutturare
Balcone	6	0,30	1.8	Sud	Da ristrutturare
Cantina (non connessa)	4	0.30	1.2		
Totale	72,00		65,00		
			Arr.65,00		
Totale			65,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: travi e pilastri in c.a. e tamponamenti in mattoni forati o doppio uni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: tipo latero cemento, travetti e pignatte Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni forati, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in tamburato Condizioni : dell'epoca di costruzione Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro Condizioni: discrete Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Condizioni discrete dei materiali ceramici Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale : ceramica monocottura Cucina: ceramica monocottura Pavimentazione bagno: ceramica monocottura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata con rivestimento in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni:non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: non separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia, centralino: presente, non attivo
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completo di quattro apparecchi (vasca)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo, con presenza di caldaia a gas **nel locale cucina**
condizioni: non verificata

Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala interna (componente edilizia):* tipologia: non presente
rivestimento: ===
Condizioni: ====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica:* non presente
L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta dotato di certificazione energetica.
In mancanza del certificato energetico il sottoscritto ha incaricato un tecnico certificatore, abilitato per la Regione Lombardia, a redigere un certificato specifico per l'immobile pignorato. Tutto ciò premesso il valore del certificato è vincolato alla tipologia edilizia (serramenti, coibentazioni etc.) e dall'impianto di riscaldamento rilevati il giorno del sopralluogo.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
-ALL.7 (APE)
- Ascensore(impianto)* Presente
Condizione: discrete
Certificazioni: da richiedere all'amministratore
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: non presente
Condizioni: =====
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
-ALL.8 (foto interne/esterne)



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

A seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione di diversi bollettini sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia nell'anno 2015, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- l'immobile presenta una collocazione particolare, in un contesto urbanistico di edilizia residenziale nell'area semi periferica del comune di Legnano;
- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di mediocre appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo stato di conservazione degli stessi;
- l'immobile risulta dotato di buoni requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici con una destinazione d'uso residenziale;

Il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili.

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Legnano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	65,00	€ 91'000,00	€ 91'000,00
TOT.			€ 91'000,00	€ 91'000,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:	- € 14.137,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	a partire da 1738,00 €

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile in oggetto, date le ridotte dimensioni, alla luce delle superfici minime imposte dal regolamento edilizio ed in considerazione delle scarse dotazioni impiantistiche, non è divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 75.124,50**

Il perito

Arch. Michele Grippa
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.11325
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11256

