

Esecuzione Forzata N. 2245/18

contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
RGE 2245/18

contro

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Massimo Madaschi
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7545
C.F. MDS MSM 61D03 F205S – P.IVA 07103740150
con studio in Milano Viale Premuda, 14 Tel. 02/861765
e-mail: studiotecnico@massimomaschi.it

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Perito: Dott. Massimo Madaschi



contro

**Bene immobile sito in Rozzano (Mi)
Via Europa 90/B**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'appartamento al piano terzo, scala B, dello stabile in Rozzano (Mi), con accesso pedonale da via Europa, 90 composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera e due balconi.

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg. 11 Mapp. 579, Sub. 24, Cat. A/3 Cl.3, consistenza vani 4.5
Sup. Cat. mq. 89, P.3, R.C. € 418,33

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Prospetto su via Europa - unità immobiliare Sub.28 proprietà
- prospetto su area condominiale – unità immobiliare altra proprietà
Sub. 25 ed enti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Semicentrale

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Rozzano in località Quinto Stampi ,
via Europa è un tratto di strada a doppio senso
di marcia nei pressi di Via Curiell, prolungamento
di Via dei Missaglia, che permettono un facile
collegamento con la periferia ovest del
Comune di Milano, mentre il centro del paese
dista Km. 1,8
La zona è completamente urbanizzata dotata di
tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata
dalla presenza prevalente d'insediamenti
residenziali di tipo civile e alcuni centri
commerciali posti in fregio alla Via Curiell.

Collegamenti pubblici (Km): La zona è asservita dai mezzi di superficie (tram e
bus) che permettono un facile collegamento
con Milano il cui centro dista km.20 e dal vicino
svincolo della tangenziale ovest che per mente il
collegamento con i principali svincoli
autostradali.



contro

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà del Signor _____ il quale nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere in regime di separazione dei beni; alla data del sopralluogo l'unità immobiliare veniva mostrata dalla Signora _____. Dall'allegato certificato di residenza storico il Sig. _____ è residente in Comune di _____; mentre dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia la _____ e i figli _____ sono residenti nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Milano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 6.12.2001 (data di acquisto) abbia registrato un contratto di locazione e/o abbia dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata. A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria la Parte Esecuta è Dante Causa nei contratti di locazione n. 5573/2010 e 5576/2010 estranei all'unità immobiliare in oggetto.

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:

TRASCRIZIONE N.62895/41147 del 20.05.2019 - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare
Atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 7.04.2017 rep. 28764
A FAVORE:

CONTRO:

- 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

N. 137246/32453 del 11.12.2001
Contratto di mutuo Notaio Massimo Cesario di Milano del 6.12.2001 Rep. n. 2343/1513
A favore:
Contro:
Importo ipoteca: £. 240.000.000
Importo capitale: £. 480.000.000 durata anni 20



contro

4.2.2. pignoramenti

N. 2148/1338 del 09.01.2019

Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 23.11.2018 Rep n. 40719

A favore:

Contro:

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: non si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato rilevato in quanto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collegata mediante vano porta all'attigua unità immobiliare contraddistinta con il Sub.28 di proprietà della signora _____ oltre che allo stato attuale l'impianto di riscaldamento ed elettrico sono al servizio di entrambe le unità immobiliari.

N.B. non è possibile quantificare i costi necessari per il tamponamento del vano porta di collegamento con l'unità attigua sub. 28 e le conseguenti opere d'impiantistica (elettrico e riscaldamento) atte al ripristino della funzionalità autonoma dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare

4.3.2. Conformità catastale: si attesta la conformità catastale rispetto lo stato rilevato ad eccezione della mancata rappresentazione del vano porta di collegamento con l'unità attigua sub. 28.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Dott. _____ con studio in informazioni in merito alle spese condominiali, attraverso l'allegata comunicazione sottoscritta dallo stesso si evince quanto segue:

| | | |
|---|----|----------|
| L'Ammontare medio delle spese condominiali annue è di | €. | 1.200,00 |
| Spese insolute nella gestione ordinaria 2018/2019 | €. | 0,00 |
| Spese da versare nella gestione ordinaria 2019/2020 | €. | 439,76 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

al quale il
compendio immobiliare pervenne in proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo Cesario di Milano in data 6.12.2001 rep. 2342/1512, registrato a Milano il 18.12.2001 al n. 32431, trascritto a Milano 2 in data 11.12.2001 ai n.137244/85135 per averlo acquistato dalla Società

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

6.2.1

Alla Società _____ il lotto di terreno sul quale è stato edificato il

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Perito: Dott. Massimo Madaschi



contro

compendio immobiliare in oggetto, nella maggiore consistenza, era pervenuto per averlo acquistato oltre il ventennio in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Palermo Patera di Lodi del 13.04.1959 rep.5180/130 registrato a Lodi il 15.04.1959 al n.1511.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'Atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata dopo l'01.09.1967, in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi accertati presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Rozzano:

- Concessione edilizia n. 4292 del 3.02.1999 prot 24504 per la realizzazione di edificio residenziale /commerciale
- Variante Edilizia di cui alla Denuncia d'Inizio Attività presentata il 14.06.2001 prot.19358
- Comunicazione di fine lavori e contestuale richiesta certificato di agibilità del 06.09.2002 prot. 2992 (agibilità attestata per silenzio assenso)

Descrizione Unità Immobiliare

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'appartamento al piano terzo, scala B, dello stabile in Rozzano (Mi), con accesso pedonale da via Europa, 90 composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera e due balconi.

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg. 11 Mapp. 579, Sub. 24, Cat. A/3 Cl.3, consistenza vani 4.5
Sup. Cat. mq. 89, P.3, R.C. € 418,33

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Prospetto su via Europa - unità immobiliare Sub.28 proprietà
- prospetto su area condominiale – unità immobiliare altra proprietà
Sub. 25 ed enti comuni.

L'edificio è stato costruito nel periodo temporale fine anni 90'

L'appartamento ha un'altezza interna di circa mt. 2,80

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|---------------|------------|--------|---------------|-------------|------------|
| Appartamento | 78,00 | 1 | 78,00 | Nord/sud | Normali |
| Balconi | 18,50 | 0,33 | 6,00 | Nord/sud | Normali |
| Totale | | | 84,00* | | |



- Superficie commerciale verificata sulle tavole progettuali che differisce da quella catastale

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di edificio residenziale posto ad angolo tra le Vie Europa e Arno, sviluppato su cinque piani fuori terra il cui piano terreno su piloty è adibito ad attività commerciali. All'unità immobiliare oggetto di esecuzione si accede dall'androne pedonale e carraio prospiciente sul fronte strada attraverso l'area cortilizia comune e il vano scala "B" delimitato da portoncino con struttura metallica e vetro.

Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:

| | |
|---------------------|--|
| Struttura portante: | struttura costituita da travi e pilastri in cemento armato |
| Solai: | materiale: latero cemento condizioni: non verificate |
| Muratura: | tipologia: prospetti su strada in pietra naturale (marmo di Trani) fino all'intradosso del piano primo e rivestimento in mattoni paramano e pietra naturale con parti intonacate e tinteggiate, gli altri piani. Prospetti su cortile interno intonacati e tinteggiati con piccole porzioni rivestite in mattoni paramano. Condizioni: stato conservativo buono |
| Copertura: | a falde con struttura portante in legno lamellare e manto di copertura in laterizio |
| Atrio ingresso: | pavimentazione in marmo con pareti intonacate e tinteggiate |
| Vano scale: | struttura portante in c.a. con alzate, pedate e pianerottoli in marmo; rivestimento delle pareti rifinito con intonaco tinteggiato |
| Infissi esterni: | In legno e vetro ed oscuramenti a tapparella |

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono definite come segue:

| | |
|------------------|--|
| Infissi interni: | tipologia: porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato Condizioni: buono |
| Plafoni : | materiale: intonaco e tinteggiatura Lo stato dei plafoni è normale |



contro

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

Rivestimento: ubicazione: parete attrezzata cucina e bagno in
monocottura h m. 2,50
Condizioni: normali

Pavimenti: tutti i locali: monocottura in tutti i locali
Condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: centralizzata
Condizione: funzionante

Antifurto: tipologia: non presente

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

Fognatura (impianto): tipologia: separata
Fognatura: comunale
Condizioni: non ispezionata

Citofonico (impianto): tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Acqua calda sanitaria: autonoma
Certificazioni: non conosciute
Bagno completo di quattro apparecchi

Termico (impianto): tipologia: impianto autonomo
condizioni: non verificata
Certificazioni: non conosciute

Certificazione energetica assente

N.B. allo stato attuale la caldaia autonoma è ubicata nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, mentre l'impianto di riscaldamento e di



contro

produzione di acqua calda sanitaria è al servizio anche l'unità immobiliare collegata contraddistinta con il sub. 28 di proprietà

8. VALUTAZIONE

8.1 Criterio di stima

Comparativo

8.2. Fonti di informazioni

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento | 84 | €/mq 2.000,00 | € 168.000,00 |
| Totale | | | | € 168.000,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|-------------------|
| Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito | € 8.400,00 |
| Condominio: spese insolite nella gestione ordinaria 2018/2019 | € - |
| Condominio: spese da versare nella gestione ordinaria 2019/2020 | € 439,76 |
| Spese per adeguamenti e rilascio dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas | |
| Decurtazione per lo stato di possesso | € - |
| Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | € - |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero cantina) | € - |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | € - |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale | € - |
| Diritti catastali e comunali | € - |
| Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia | € - |
| Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni | € 8.839,76 |

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento di circa 84 mq. di dimensioni e conformazioni tali da non essere considerato un bene divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 159.160,24



contro

In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile occupato, al netto delle decurtazioni (- 10%)

€. 143.244,22

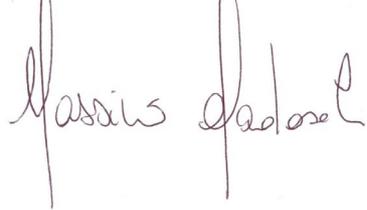
N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico della procedura, relative alle trascrizioni ed iscrizioni, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad _____

€. 329,00

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano 20 dicembre '19

Il perito
Dott. Massimo Madaschi



ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
5. Estratto di mappa, scheda catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
6. Informazioni reperite dall'Amministrazione Condominiale;
7. Certificati anagrafici e di residenza;
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Pratiche edilizie
10. Attestazione invii copie perizia .

