

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA UNICREDIT CREDIT
MANAGEMENT BANK S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **2862/2014**

Giudice: Dott.ssa Cesare De Sapia
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.

ELABORATO PERITALE

Milano, 13 maggio 2016

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA MONTINARO
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. A 29773
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13580
C.F. MNTSLV76E66L219X – P.IVA N. 09164890015

con studio in Milano – Via Privata Galla Placidia n.12 – Milano
Cellulare: 3200921825
e-mail: silvia.montinaro@smproject.mi.it



**Bene immobile sito in PIOLTELLO (MI)
Via Giacomo Puccini n.2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito a Pioltello in Via Giacomo Puccini, al civico 2, Scala C.
Composto da ingresso, due locali con cucina, servizi, balcone al piano terzo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **75,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Indicazione:

à per la

Fig. n. 2, Mapp. n. 586, Sub.14, Cat A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, posto al piano 3, superficie catastale totale 69 mq – superficie catastale totale escluso aree scoperte 64 mq, rendita € 307,29.
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

altra proprietà, via Mozart, altra proprietà, vano scale comune, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale.

Servizi offerti dalla zona: scuole per l'infanzia (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (ottimo), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuole medie superiori (buono), supermercati (ottimo), spazi verdi (buono).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): stazione ferroviaria di Pioltello-Limito a pochi chilometri, autobus di collegamento con Milano e con i paesi limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore

a.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 4.1.** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.2.** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.3.** Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.4.** Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 4.5.** Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia che resteranno a carico dell'acquirente: **€ 1.064,32** derivanti da:
- spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01.01.2015 al 31.12.2015 (riparto consuntivo 2014/2015 e riparto preventivo 2015/2016) € 778,75
 - spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01.01.2016 al ad oggi (13.05.2016) (riparto preventivo 2015/2016) € 285,57

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

5.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA PER LA**



CASA S.P.A. atto a firma del Dott. Ivano (in Milano) in data 08/02/2007 al Rep n. 231693/12687, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 13.02.2007 al nn. 22163/5216

Importo capitale: € 140.000,00

Importo ipoteca: € 280.000,00

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:

- Immobile al foglio 2, mappale 586, subalterno 14

Per quanto gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- tasse da corrispondere alla Conservatoria € 1.495,00 circa;

- oneri di professionista abilitato alla cancellazione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)

per un totale complessivo di € **1.645,00**.

5.2. Pignoramenti:

Per quanto gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- tasse da corrispondere alla Conservatoria € 262,00 circa;

- oneri di professionista abilitato alla cancellazione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)

per un totale complessivo di € **412,00**.

5.3. Altre trascrizioni: nessuna.

5.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5.5. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia che resteranno a carico della procedura: € **7.083,91** derivanti da:

-spese ordinarie annue di gestione immobile fino al 31.12.2014 (riparto consuntivo 2014/2015 oltre precedenti conguagli).....€ 7.083,91

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

6.1. Conformità edilizia:

6.1.1. **Pratica Edilizia N. 32/62** per lavori di: Nuova costruzione ad uso civile abitazione e negozi, intestata a IMMOBILIARE MILANO S.A.S. richiesta di concessione edilizia protocollata il 09.02.1962 Prot. n.1354.

In allegato alla pratica edilizia riprodotta a stralcio dalla scrivente:

- Domanda di costruzione ed opere edilizie del 09.02.1962;

- Licenza per esecuzione delle opere denunciate del 02.03.1962.

6.1.2. Domanda per il permesso di **abitabilità** del 27.02.1964 con rilascio autorizzazione di abitabilità di edifici in data 29.04.1964.

6.1.3. Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale è conforme da quanto licenziato il 2 marzo 1962.

6.2. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico (A/3)

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio approvato con delibera C.C. n.23 del 30/03/2011
Zona dell'immobile:	Ambito residenziale consolidato intenso
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Se si quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si
Note:	

Per quanto sopra riportato si dichiara la conformità urbanistica.

- 6.3. Conformità catastale:** Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale dell'immobile è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 7.1. Attestato di prestazione energetica:** In data 02.05.2016 l'amministratore del condominio Rag. Daniele Caprotti ha riferito che il condominio non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica ed inoltre l'edificio ha un impianto di riscaldamento centralizzato che risulta non in funzione, pertanto le singole unità immobiliari si riscaldano autonomamente. Durante il sopralluogo è stato possibile verificare che l'appartamento oggetto del pignoramento viene riscaldato a mezzo di radiatori a infrarossi alimentate a gas metano installate a muro. Il Sig. [] èscutato, non è in possesso della documentazione comprovante la [] da eseguire per legge per gli apparati installati, pertanto, come previsto dal D.M. del 26.06.2015 per gli immobili che presentino impianti termici privi della documentazione attestante l'avvenuta manutenzione, non può essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

7.2. Attuali proprietari:

7.3. Precedenti proprietari (nel ventennio):



Riferito limitatamente a corpo unico.

data
anzia

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito a Pioltello in Via Giacomo Puccini, al civico 2, Scala C.

Composto da ingresso, due locali con cucina, servizi, balcone al piano terzo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **75,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Piena proprietà per la

Fig. n. 4, mapp. n. 586, Sub.14, Cat A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, posto al piano 3, superficie catastale totale 69 mq – superficie catastale totale escluso aree scoperte 64 mq, rendita € 307,29.
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

altra proprietà, via Mozart, altra proprietà, vano scale comune, altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel 1962.

L'unità immobiliare per quanto concerne l'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera unità immobiliare è buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura):	Materiale/Tipologia: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	Tipologia: prefabbricati in laterizio e c.a. Condizioni: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	Tipologia: tamponamento con doppia muratura cassavuota, completato da intonaco e pietra a scaglie. Condizioni: buono stato di conservazione delle facciate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Balconi (struttura):	Tipologia: cemento armato completati da ringhiere in ferro. Condizioni: buono stato di conservazione. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: a tetto piano occupato dai terrazzi di proprietà che presentano pavimentazione in klinker. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente legno con vetro semplice. Protezioni esterne: tapparelle in PVC. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo botticino e pianerottoli in palladiana beige completate da parapetto in ferro marroni con mancorrente in plastica beige. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: portoncino in ferro e vetro. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Porta di ingresso all'appartamento (componente edilizia):</i>	Tipologia: porta blindata in legno. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porte in legno e vetro. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Materiale: stabilitura e varie mani di pittura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: mattoni forati + intonaco + tinteggiatura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: cucina zona parete attrezzata, materiale: ceramica per 0,80 m Ubicazione: bagno, materiale: ceramica fino ad h. 1,60 m Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ingresso, soggiorno, cucina, camera, materiale: marmo palladiana. Ubicazione: bagno, materiale: ceramica. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<u>Impianti:</u>	
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	Tipologia: centralizzata. Condizione: funzionante. Certificazione: non fornita. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Impianto antincendio (componente edilizia):</i>	Tipologia: idranti ed estintori posizionati lungo il vano scale Condizioni: funzionanti. Certificazioni: revisionati semestralmente da ditta specializzata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Gas (impianto):	Alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	Tipologia: condominiale. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	Tipologia: sottotraccia. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio. condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni : funzionante. Certificazioni: non fornite. Bagno: completo di quattro apparecchi (vaso, bidet, lavandino, vasca).
Ascensore (impianto):	Presente in metallo. Condizioni: buone. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	Tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	Tipologia: stufe di tipo fisso a infrarossi alimentate a gas metano installate a muro. Condizioni: buone. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Acqua calda sanitaria:	Tipologia: a mezzo di scaldabagno a gas. Condizioni: buone Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano terzo					
Appartamento	59,70	1	59,70	Est	Buone
Balcone	15,00	0,5	7,50	Est	Buone
Totale	74,70		67,20		
			Arr.67,00		
Totale			67,00Arr.		



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo per le unità abitative. Per l'immobile oggetto della presente relazione il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.400,00 euro/mq.

8.2. Fonti di informazioni

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (2° semestre 2015),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia delle Entrate (2° semestre 2015)

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	67,00	€ 93.800,00	93.800,00

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:

per quota 1/1 dell'intero immobile € 14.070,00

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: Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: non pertinente e comunque l'immobile per la sua conformazione non risulta divisibile in quanto la divisione in due unità immobiliari comporterebbe interventi nelle parti comuni dell'edificio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 79.730,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero" € 79.730,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato" € 55.811,00

Il perito
Ing. Silvia Montinaro

