

Esecuzione Immobiliare N. 1130/2013

Intesa Sanpaolo S.p.A. contro "

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Intesa Sanpaolo S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. **1130/2013**

Giudice: Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni

ELABORATO PERITALE

tecnico incaricato: arch. Elena Bosciano

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 7507

iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9425

C.F. BSC LNE 61C42 L219W – P.IVA n. 10520050153

con studio in Milano –via E. Cornalia n.19

telefono 02 62694346 e fax 02 700505906 - Cellulare: 3319733209

e-mail: mail@elenaboscianoarchitetto.com; pec email: bosciano.7507@camilano.it

1

Giudice: Dott. ssa M.G. Mennuni
Perito: Arch. Elena Bosciano
Custode: SIVAG



**Bene immobile sito in Pioltello
via Puccini n. 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (allegato n. 2 omissis):

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in via Puccini, al civico 2, scala D.
Composto da locale soggiorno con cucina, disimpegno, due camere, bagno, balconi, al piano quinto.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale congruagliata di mq **68,80** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n.2; Mapp. n. 586, Sub. 45, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 3,5; posto al piano quinto, con cantina; rendita € 307,29.

L'atto di compravendita è stato possibile consultare ed estrarre presso la Conservatoria in data 31 agosto 2015.

Coerenze dell'appartamento :

vano scala, appartamento sub 44, via Mozart, cortile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico leggero con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Scuole Pubbliche, via Bizet 1 (infanzia, primaria, secondaria di I grado)

Liceo Scientifico Macchiavelli, via Rivoltana 93: a 6,6 km

Centro Commerciale Unes : a 0,8 km;

UCI Cinemas Pioltello: a 2,1 km;

Ospedale San Raffaele: a 9,1 km;

Polizia Municipale via Caffaneo 1: a 1,6 km;

Carabinieri Comando, via Milano 20: a 0,75 km;

Municipio: via Caffaneo 1 a 1,6 km

Collegamenti pubblici

Vi è un buon collegamento con il capoluogo tramite la linea di superficie n. Z402 fin alla stazione di Seggiano, quindi RE2, fino alla partenza delle metropolitane M2 (Stazione Centrale), fino alla Piazza del Duomo a Milano.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso l'appartamento risultava occupato dall' esecutato e dalla sua famiglia (allegati n. 8.1, 8.2).

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: **non conosciute**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali : **non disponibile l'atto di matrimonio, ma solo la risultanza anagrafica del matrimonio contratto precedentemente all'acquisto in paese extracomunitario (allegato 8.3).**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non conosciuti.**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non conosciute.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 252.480,00
Importo mutuo erogato: € 168.320,00

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento consegnato tramite il portiere in data 14-01-2013 alla

4.2.3. Trascrizioni:

4.2.4.1 - di pignoramento in data 31-05-2013,

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: la conformità non è stata rilevata in quanto: dalla visione dei tipi relativi alla licenza edilizia originaria (**allegato n. 5.1.1**) si è ricavato che sono state apportate delle piccole modifiche rispetto allo stato dei luoghi e precisamente: la modifica dell'accesso alla cucina ed alla camera adiacente (visibile nella foto riportata nell'**allegato A**).

4.3.1. Conformità catastale: la conformità non è stata rilevata in quanto tra lo stato di fatto e la scheda catastale si rilevano tutte le difformità già citate al punto 4.3.1, oltre. Detta conformità può essere conseguita mediante la presentazione della pratica

3

Giudice: Dott. ssa M.G. Mennuni
Perito: Arch. Elena Bosciano
Custode: SIVAG



Intesa Sanpaolo S.p.A. contro

DOCFA, ma solo successivamente alla presentazione di una pratica edilizia per opere eseguite in assenza di titolo edilizio, pagando la sanzione prevista al momento.

Il tipo delle opere eseguite senza titolo sono in ogni caso conformi al regolamento igienico-edilizio regionale e si ritiene che possano pertanto essere dichiarate nella futura pratica edilizia.

A titolo informativo, al punto seguente 8.4 si dà una valutazione dei costi previsti per la redazione della pratica, il pagamento delle sanzioni (attualmente pari a 1.000,00 € ai sensi dell'art. 6, c.7, DPR 380/2001) ed i diritti comunali; nonché per la presentazione della pratica catastale ed il pagamento dei diritti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (allegato n. 7)

L'Amministratore pro tempore del Condominio, sollecitato telefonicamente in data 1 e 2 settembre 2015, riferisce che sarà sua cura inviare appena possibile il rendiconto della posizione dell'esecutata (allegato 7.1 - omissis).

Affi ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il proprietario attuale è il Sig. *[nome]*, nato il *[data]* a *[città]*, residente a *[indirizzo]*, *[città]*, *[provincia]*, *[CAP]*.
Il proprietario attuale è il Sig. *[nome]*, nato il *[data]* a *[città]*, residente a *[indirizzo]*, *[città]*, *[provincia]*, *[CAP]*.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Il precedente proprietario è il Sig. *[nome]*, nato il *[data]* a *[città]*, residente a *[indirizzo]*, *[città]*, *[provincia]*, *[CAP]*.
Il precedente proprietario è il Sig. *[nome]*, nato il *[data]* a *[città]*, residente a *[indirizzo]*, *[città]*, *[provincia]*, *[CAP]*.

7. PRATICHE EDILIZIE (allegato n. 5):

Effettuata la visione presso il Comune di Pioltello degli atti di fabbrica relativi alla licenza edilizia originaria del complesso edilizio, è stato possibile estrarre copia in stralcio dei tipi e della licenza di costruzione rilasciata in data 02-03-1962 (allegati n. 5.1, 7.2).

E' stato infine possibile estrarre copia del certificato di abitabilità (atti 32 / 62) rilasciata in data 29-02-1964 (allegato n. 5.3).

Descrizione appartamento di cui al punto A

¹ a fronte del pagamento di cospicui diritti che l'Ente ritiene siano dovuti nonostante la circostanza dell'espletamento dell'attività per conto del Tribunale; oltre al non trascurabile fatto che i fascicoli del complesso ove è l'immobile oggetto della perizia si trovano - a detta dell'impiegata - stabilmente presso l'ufficio e non presso l'archivio e che pertanto sia una opportunità dell'interessato chiedere l'espletamento con urgenza, con agglunfiva spesa che va da 50 € a 70 €.

- A.** Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in via Puccini, al civico 2, scala D.
 Composto da locale soggiorno con cucina, disimpegno, due camere, bagno, balconi, al piano quinto.
 L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale congruata di mq **68,80** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

n

descrizione:

Fig. n.2; Mapp. n. 586, Sub. 45, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 3,5; posto al piano quinto, con cantina; rendita € 307,29.

Coerenze dell'appartamento :

vano scala, appartamento sub 44, via Mozart, cortile.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
	mq		mq		
appartamento	64,61	1	64,61	S / O	sufficienti
balconi	16,76	0,25	4,19	S / O	sufficienti
Totale	81,37		68,80		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciuto
Strutture verticali (struttura):	materiale/tipologia: non conosciuto
Travi (struttura):	materiale/tipologia: non conosciuto
Solai (struttura):	materiale/tipologia: non conosciuto
Muratura (tamponamenti):	materiale/tipologia: non conosciuto Condizioni: sufficienti, richiedenti programmazione di manutenzione



Intesa Sanpaolo S.p.A. contro

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana, rivestimento non conosciuto
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno verniciato, oltre a portoncino di ingresso di sicurezza in legno tamburato Condizioni : mediocri
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno verniciato Condizioni: mediocri Protezioni esterne: tapparelle e griglie anti-intrusione in ferro ad anta Condizioni: sufficienti
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: sufficienti
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati, intonaco, tinteggiatura Condizioni: mediocri
<i>Rivestimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica Condizioni: sufficienti ubicazione: cucina, materiale ceramico Condizioni: sufficienti
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ingresso, camera, soggiorno, angolo cottura materiale : ceramica Condizioni: sufficienti Ubicazione: seconda camera da letto; materiale : parquet Condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta di sicurezza ad anta unica Condizioni: sufficienti
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non conosciuta Condizioni: non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non conosciuta Condizione: non conosciuta Certificazione: non conosciuta
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipo di rete: non conosciuta Condizioni: non conosciute

Intesa Sanpaolo S.p.A. contro

Telefonico (impianto):	tipologia: non conosciuta condizioni: non verificate
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: sufficienti Certificazioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : sufficienti Certificazioni: non conosciute
Termico (impianto):	tipologia: impianto individuale a radiatori ; deriva da scollegamento di necessità in quanto la fornitura del gas alla centrale termica è stata sospesa presumibilmente per morosità; tutto l'impianto è stato realizzato a secco e non sottotraccia. condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
Scala esterna (componente edilizia):	materiale: marmo risalente all'epoca della costruzione Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	presente Condizione: non conosciuta Certificazione: non conosciuta
Condizionamento (componente edilizia):	non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (allegato n. 1):

8.1 Criterio di stima

Nel presente ELABORATO PERITALE si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'**International Valuation Standards 2007 (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I,

7

Giudice: Dott. ssa M.G. Mennuni
Perito: Arch. Elena Bosciano
Custode: SIVAG



Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"...importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione"

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato"

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale"

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Notaio Giuliana Grumetto – Milano. (atto di provenienza del bene comparabile n.1, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1**)
- Notaio Alessandro Andreatini – Milano (atto di provenienza del bene comparabile n.2, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1**)
- Sister / Agenzia del Territorio (**allegati n. 3.1** – visura catastale; **allegato n. 3.2.** – planimetria catastale)
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio –2° semestre 2013 (**allegati n. 4**)
- Servizio Edilizia Privata del comune di Milano (**allegati n. 5.1, 5.2, 5.3**)
- Servizi Demografici del Comune di Milano (**allegati n. 6.1, 6.2, 6.3**)
- Amministratore Condominio GIOVE di via Puccini 2, sig, Daniele Caprotti – Sesto S.G. (**allegati n. 7**)

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario (€ / mq)	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento	68,80	€ 1'630,40	€ 112.171,81
			€ 1'630,40	€ 112.171,81

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarica:

- € 16.825,77

A titolo informativo, si elencano le seguenti spese che in forza di quanto sopra indicato saranno pienamente compensate:

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

Nessuno

Spese condominiali del biennio, scadute al 31-08-2015

Non conosciute

Spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento giudiziale:

€ 267,00

Spese di cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria:

Nessuna

Spese materiali di adeguamento alla situazione legittima igienico-edilizia e catastale:

€ 2.500,00

Spese materiali di eliminazione delle barriere architettoniche (per l'adeguamento all'interno dell'appartamento e per la dotazione del servo-scala per accedere al livello ascensore)

€ 10.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 95.346,04

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se occupato (-30%)

€ 66.742,23

9. CERTIFICAZIONI ENERGETICA ED IMPIANTISTICHE:

9.1. Certificazione energetica.

Dopo avere verificato che l'immobile non fosse già dotato dell'attestato di certificazione energetica (ACE), ho provveduto ad incaricare l'arch. Maurizio Splendore, accreditato nell'albo dei certificatori della Regione Lombardia con il n. 17.120, il quale dopo avere svolto il necessario sopralluogo, ha redatto la certificazione ed ha provveduto ad inoltrarla al CENED (**allegato n. 8**).

9.2. Certificazioni impiantistiche.

L'Amministratore pro tempore del Condominio, sollecitato telefonicamente in data 1 e 2 settembre 2015, riferisce che sarà sua cura inviare appena possibile le eventuali dichiarazioni di conformità relative agli impianti comuni esistenti (**allegato 7.2 – omissis**).

Il perito
Arch. Elena Bosciano

