

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
OMISSIS
contro
Sig. OMISSIS e Sig.ra OMISSIS



N. Gen. Rep. **1028/2018**

Giudice: Dott.ssa SILVIA VAGHI
Custode Giudiziario: Dr. Paolo Argento

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Emiliano Costantini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 14877

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12255

C.F. CSTMLN74C11F205M – P.IVA N. 06006930967

con studio in Milano –Piazza Carrara .n.21

Telefono 0243131172

e-mail: costantini@cplusm.it



**Bene immobile sito in Pozzuolo Martesana (MI)
Via Pietro Pieregrosso n.27
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Pietro Pieregrosso, al civico, 27.
Composto da due locali e servizio al piano secondo, con annesso vano cantina. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **55,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

OMISSIS

OMISSIS

descrizione:

Fg. n. 7; Mapp. n. 157, Sub.15, Cat A/3; classe 1, consistenza vani 3,5; posto al piano 2; rendita € 112,07.

Sulla Visura catastale è indicato il piano S1-T mentre in realtà l'immobile è sito al Piano secondo come si evince dalla scheda catastale.

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico:

proprietà di terzi, Via Pieregrosso, corridoio comune.

Coerenze della cantina in blocco unico:

Via Pieregrosso, altra cantina, corridoio, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (discreto).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): discreto

3. STATO DI POSSESSO

Occupato non dai debitori e senza regolare contratto.

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: **Nulla di rilevato**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**



4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i Sigg. OMISSIS a favore di **OMISSIS Spa** atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Cologno Monzese) in data 12/10/2010 ai nn. 1132/1035, iscritta presso la Conservatoria dei RR. Il in data 20.10.2010 al n. 1132/1035 di Rep.

Importo capitale: € 120.890,00

Importo ipoteca: € 181.335,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

Iscrizione ipoteca giudiziale: in data 20/02/2015 ai nn. 15036/2236 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 11/11/2014 n. 40076 a favore del **Sig. OMISSIS** nato a Milano il 31.05.1964, contro OMISSIS.

Importo capitale: € 6.300,00

Iscrizione: € 11.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: notificato dal Tribunale di Milano in data 18/05/2018 a favore del **OMISSIS** di Pozzuolo Martesana contro i Sigg. OMISSIS e OMISSIS derivante da atto di precetto contro i Sigg. OMISSIS e OMISSIS a favore di **OMISSIS**; a firma dell'avv.to OMISSIS (Milano);

Riferito limitatamente a corpo unico.

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: Nessuna difformità

4.3.1. Conformità catastale: manca la porta di accesso dal disimpegno al soggiorno e i tavolati di separazione tra il disimpegno ed il soggiorno sono diventati delle spallette. Sulla Visura catastale è indicato il piano S1-T mentre in realtà l'immobile è sito al Piano secondo come si evince dalla scheda catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|--|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017 | € 590,96 |
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018 | € 297,82 |
| Spese medie annuali | € 300,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 12/10/2010 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Cologno Monzese) in data 12/10/2010 n. 1131/1034 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 20/10/2010 ai nn.128579/76485.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Vedi Allegato



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Pratica di Costruzione Edilizia N. 20/1960** per lavori di: Costruzione di casa popolare economica "CASA VILLAGGIO FARINOTTI". Intestata al Sig. OMISSIS, domanda protocollata il 28.04.1960.

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dalla scrivente:

- Richiesta di denuncia di Opere Edili;
- Richiesta di Permesso di Abitabilità data 12.12.1962;
- Nulla Osta dell'ufficiale Sanitario al Permesso di Abitabilità;
- Nulla Osta del Sindaco del Comune di Pozzuolo Martesana all'edificabilità;
- Comunicazione della Prefettura di Milano sulle opere in c.a.;
- Elaborati grafici

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Pietro Pieregrosso, al civico, 27.

Composto da due locali e servizio al piano secondo, con annesso vano cantina. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **55,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

OMISSIS

OMISSIS

descrizione:

Fg. n. 7; Mapp. n. 157, Sub.15, Cat A/3; classe 1, consistenza vani 3,5; posto al piano 2; rendita € 112,07.

Sulla Visura catastale è indicato il piano S1-T mentre in realtà l'immobile è sito al Piano secondo come si evince dalla scheda catastale.

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico:

proprietà di terzi, Via Pieregrosso, corridoio comune.

Coerenze della cantina in blocco unico:

Via Pieregrosso, altra cantina, corridoio, terrapieno.

L'edificio è stato costruito nel 1960

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90m

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|----------------------|--------------|--------|------------------|-------------|------------|
| Piano secondo | | | | | |
| Appartamento | 50,00 | 1 | 50,00 | Est | Buone |
| Balconi | 5,10 | 0,30 | 1,53 | Est | |
| Cantina | 6,52 | 0,50 | 3,26 | | |
| Totale | 61,62 | | 54,79 | | |
| | | | Arr.55,00 | | |
| Totale | | | 55,00Arr. | | |

Caratteristiche descrittive:



| | |
|---|--|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: non conosciuti Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Muratura (struttura):</i> | tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: porte a soffietto Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in PVC e doppio vetro Condizioni: buone 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: cucinotto, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |



- Pavimenti:*
(componente edilizia): ubicazione: in tutta la casa
materiale: piastrelle
Si riferisce limitatamente a corpo unico.
- Portone di ingresso*
(componente edilizia): tipologia: portoncino
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva*
(componente edilizia): tipologia: centralizzata
Condizione: funzionante
Certificazione = non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* 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: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: non verificato
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 completi di quattro apparecchi (vasca)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: presenza di una caldaia a gas metano
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: | presente allegata al rogito Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore(impianto) | Non presente Condizione: ===== Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Condizionamento (componente edilizia): | tipologia: presente solo nel locale soggiorno Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio è basato sul più probabile valore di mercato del bene al momento corrente della stima e quindi riferito all'attualità. Il metodo utilizzato è quello della stima diretta con la determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione di valori di beni della stessa tipologia. Il valore dell'immobile è valutato tenuto conto delle caratteristiche della zona, di quelle dell'edificio, nonché di quelle delle unità immobiliari in esame, dell'assetto edilizio, dello stato di conservazione, dei fattori ascendenti e discendenti di valutazione, nonché della consistenza dell'unità immobiliare.

Il prezzo unitario di mercato è stimato sulla base della media del valore indicato dalla Agenzia del Territorio attraverso l'OMI e di quello indicato da alcune Agenzie Immobiliari interpellate, presenti in zona.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018 – fascia CENTRO-URBANO – si riferisce ad un prezzo medio di mercato al mq per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione NORMALE da € 1.100,00 a € 1.300,00.

L'immobile oggetto della presente stima è posto al secondo piano di un fabbricato, sprovvisto di ascensore, ed ha un unico affaccio su strada con due balconcini, uno sul soggiorno ed uno sulla camera da letto. L'appartamento è in discrete condizioni, è consta di un ingresso / disimpegno con accesso al soggiorno al bagno, finestrato, ed una camera da letto matrimoniale. Dal soggiorno si accede ad un piccolo cucinotto, anch'esso finestrato. Completa la proprietà una cantina posta al piano cantinato bella spaziosa.

Nota: sulla Visura catastale è indicato il piano S1-T mentre in realtà l'immobile è sito al Piano secondo come si evince dalla scheda catastale. Manca la porta di accesso dal disimpegno al soggiorno e i tavolati di separazione tra il disimpegno ed il soggiorno sono diventati delle spallette.

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento | 55,00 | € 55'000,00 | € 55'000,00 |
| | | | € 55.000,00 | € 55.000,00 |



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: | - € 2.750,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: | € 1.500,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: | Nessuno |

Giudizio di comoda divisibilità: nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 50.750,00**

9. CONCLUSIONI ed ALLEGATI:

Il sottoscritto, a seguito di quanto esposto nella presente relazione, ritiene di aver risposto a tutti gli aspetti del quesito formulato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare in esame.

A completamento di quanto esposto si uniscono i seguenti allegati:

- Allegato 1): certificato notarile
- Allegato 2): scheda catastale + visura storica
- Allegato 3): atto di provenienza del bene
- Allegato 5): Fascicolo Edilizio
- Allegato 6): documentazione fotografica
- Allegato 7): agenzia delle entrate

Il perito
Arch. Emiliano Costantini

