

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Promossa da
UniCredit S.p.A.

contro

N. R.G.E.2033/2015

Giudice: Dott.ssa Bisegna Francesca

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

*Isritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y*

*con studio in MILANO -Via Filippo Argelatin.30-B
Cellulare:+39 329 433 85 94
e-mail: ugopaglietti@gmail.com*

RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

Il bene pignorato consiste in:

Lotto unico costituito dalla quota intera di un appartamento sito in comune di Vignate(MI), via Dante Alighieri n. 1,

identificato al F.6 mapp.487 sub. 2 del NCEU del Comune di Vignate,

per la quota intera di proprietà degli esecutati.

L'immobile risulta occupato dagli stessi esecutati.

Valore dell'immobile se libero 43.605,00 €.

Valore dell'immobile se occupato 34.884,00€.

Indice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
7. PRATICHE EDILIZIE	6
DESCRIZIONE DEL BENE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	8
ALLEGATI	10
1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;	
2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;	
3) Fotografie esterne ed interne del bene;	
4) Planimetria catastale del bene pignorato;	
5) Pratiche edilizie;	
6) Copia del titolo di provenienza;	
7) APE – Attestato di Prestazione Energetica;	
8) Ispezione Ipotecaria aggiornata;	
9) Documentazione attestante l'invio degli avvisi di sopralluogo;	
10) Documentazione attestante l'invio di una copia di perizia al debitore.	

LOTTO UNICO
Appartamento sito in Vignate(MI)
Via Dante Alighieri n. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A.Quota intera di un Appartamento al piano rialzato in Vignate (MI), via Dante Alighieri n. 1.

Composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno oltre una cantina al piano seminterrato.

Superficie commerciale lorda:mq 54,00.

BENE PIGNORATO

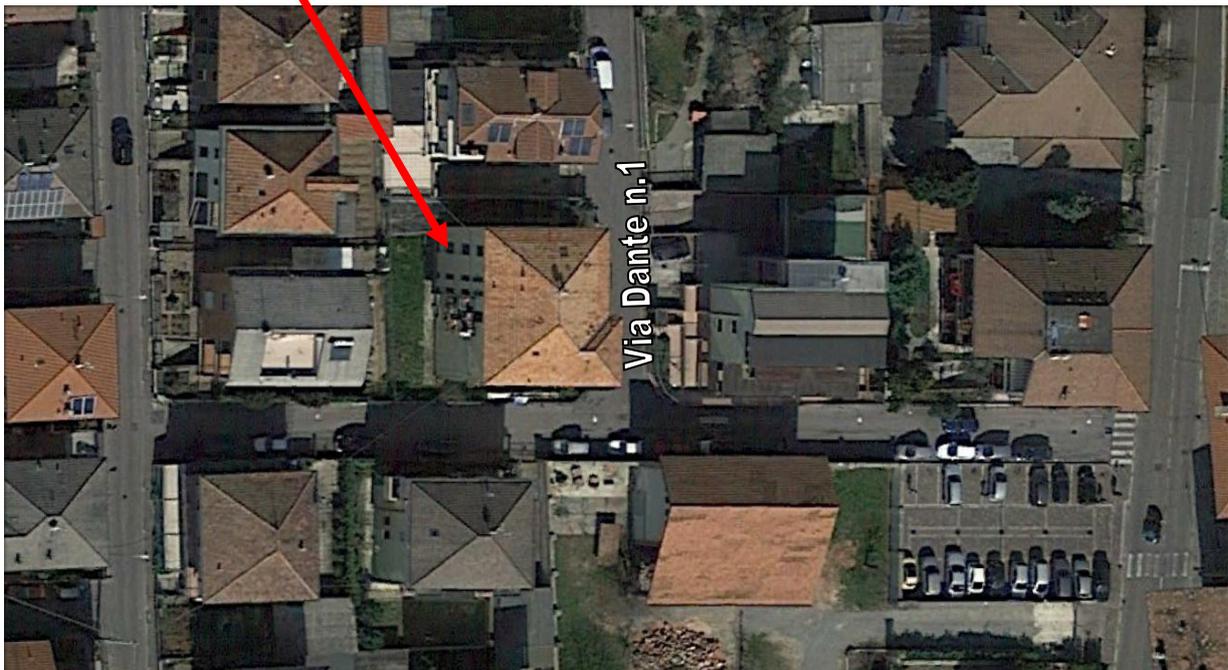


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestata a (esecutati).

Dati catastali:

Appartamento: Fg. n. 6, Mapp. n. 487, Sub.2, del NCEU del Comune di Vignate, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3,5, rendita catastale 180,76 €, posto al piano rialzato e seminterrato.

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

Cortile, altro appartamento e pianerottolo comune, altro appartamento, cortile.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

Corridoio comune, altra cantina, cortile, altri locali cantinati.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di **Unicredit Banca per la Casa spa**, contro _____, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 29.06.2005 ai nn. 96747/24460, in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Mastrolilli per l'importo di 200.000 euro;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **UniCredit S.p.A.**, contro _____ (esecutati), trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 25.09.2015 ai nn. 93495/60949, verbale di pignoramento del 7/8/2015, rep. 36346.

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 e catastale: l'edificio in questione è stato realizzato prima del settembre 1967 a seguito della Licenza Edilizia n. 282 del 3 giugno 1963. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 17 aprile 1964. Lo stato di fatto del fabbricato è conforme sia agli elaborati planimetrici allegati alla licenza edilizia, sia alla planimetria catastale. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 17 aprile 1964.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2012/13	non perceute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	non perceute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/	non perceute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	non perceute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non perceute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non perceute
Spesa straordinaria manutenzione tetto:	non perceuta
Cause in corso:	non perceute
Atti ablativi:	non perceute

6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(esecutati) in forza di atto di compravendita notaio Mastrolilli del 15.06.2005 rep. N. 10018/5726, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 29.06.2005 ai nn.96746/49380

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 _____ per la quota 1000/1000 proprietario per titoli anteriori al ventennio fino al 15/06/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio in questione è stato realizzato prima del settembre 1967 a seguito della Licenza Edilizia n. 282 del 3 giugno 1963. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 17 aprile 1964.

Descrizione bene

Quota intera di un **Appartamento** sito in Vignate (MI), via Dante Alighieri n. 1, al piano rialzato di un edificio di 3 piani.

Composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno oltre una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq 54,00**, vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestata a (esecutati).

Dati catastali:

Appartamento: Fg. n. 6, Mapp. n. 487, Sub.2, del NCEU del Comune di Vignate, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3,5, rendita catastale 180,76 €, posto al piano rialzato e seminterrato.

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

Cortile, altro appartamento e pianerottolo comune, altro appartamento, cortile.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

Corridoio comune, altra cantina, cortile, altri locali cantinati.

L'edificio in questione è stato realizzato prima del settembre 1967 a seguito della Licenza Edilizia n. 282 del 3 giugno 1963. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 17 aprile 1964. L'appartamento ha un'altezza interna di circa 305 cm.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento:					
Superficie coperta	50,00	1	50,00	Ovest	da riattare
Cantina	8,00	0,5	4,00	sud	normali
Totale	58,00		54,00		
Totale			54,00		



Foto A – Veduta Soggiorno con angolo cottura;



Foto B – Veduta Bagno;

Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: cemento armato Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: pilastri in cemento armato muratura portante Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
<i>Travi (struttura solai):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
<i>Muratura:</i>	tipologia: muratura, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Condizioni : da riattare Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno senza vetrocamera Condizioni: da riattare Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pittura Stato dei plafoni: da riattare Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: intonaco + stabilitura + tinteggiatura Stato delle pareti: da riattare Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni e cucina, materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: appartamento.

<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	bagno: ghiaia levigata ingresso, finello e cucina : ghiaia levigata Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Portone di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: in legno Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antenna collettiva</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: buone certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni buono Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: scarico condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: buono Si riferisce limitatamente a: edificio.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificata, centralino: non verificato Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: da riattare Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: a gas e a radiatori
<i>Scala condominiale:</i>	tipologia: in ghiaia levigata rivestimento: in legno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: edificio
Certificazione energetica:	Eseguita da questo CTU - vedasi allegato
Ascensore(impianto)	Non presente
Condizionamento	Non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Vignate (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2016

8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
A	Appartamento	54,00 mq	€ 850,00	€ 45'900,00
			Sommano:	€ 45.900,00
Valore quota pignorata :				
		100% di A	Valutazione quota pignorata:	<u>€ 45.900,00</u>

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:	- € 2.295,00
Riduzione del valore del 10% per maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 43.605,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre una deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato **€ 34.884,00**

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.
Milano, 2 novembre 2016

Il perito
Dott. Ing. Ugo Paglietti



Elenco della documentazione allegata all'originale:

- 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- 4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- 5) Pratiche edilizie;
- 6) Copia del titolo di provenienza;
- 7) APE – Attestato di Prestazione Energetica;
- 8) Ispezione Ipotecaria aggiornata;
- 9) Documentazione attestante l'invio degli avvisi di sopralluogo;
- 10) Documentazione attestante l'invio di una copia di perizia al debitore.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Ugo Paglietti".