

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
CREDITORE PROCEDENTE
contro
ESECUTATO

Creditore Intervenuto: **ALTRO CREDITORE**

N. Gen. Rep. **3549/12**

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode Giudiziario: SIVAG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: ing. Giuseppe Caminito

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17250

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8571

C.F. CMNGPP62T16C351S – P.IVA N. 11172590157

*con studio in Cusano Milanino – Via Vaniglia.n.4
Telefono e fax 02.6133251 - Cellulare: 3385888244
e-mail: ing.caminito@alice.it
PEC: giuseppegiovanni.caminito@ingpec.eu*



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

**Appartamento sito in Milano (MI)
Via privata Pantelleria n.4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano Via privata Pantelleria, al civico, 4.
Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq **52,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

ESECUTATO con sede in Milano CF 12345678901 proprietà per intero.

Descrizione:

Comune di Milano; Fg. n. 126; Mapp. n. 501, Sub.2, Z.C. 2 Cat A/3; classe 4, consistenza vani 3; posto al piano T-S1; rendita € 410,58. Via privata Pantelleria, 4

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

PIANO T; Via privata Pantelleria; mappale 110; altra u.i. e parti comuni, parti comuni.

PIANO S1 Via privata Pantelleria; altra u.i.u.; parti comuni, bene comune non censibile e altra u.i.u..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico ridotto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: supermercati (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (sufficiente), carabinieri (buono), scuola materna (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di II grado (buono), ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (scarso).

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

Collegamenti pubblici (Km): metropolitana M1 a 2,500 km; linea 12 a 500 m

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da affittuario.

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: **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:

Iscrizione volontaria: iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 28 dicembre 2007 ai nn. 98048/22396 in forza di atto di mutuo condizionato, a rogito Notaio Enrico CHIODI DAELLI di Milano in data 18 dicembre 2007, repertorio n. 168387/33881, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di € 8.000.000,00 (ottomilioni/00) capitale € 4.000.000,00 (quattromilioni/00) a favore: CREDITORE PROCEDENTE sede Genova codice fiscale 12345678901 contro: ESECUTATO - debitore esecutato - gravante sull'unità immobiliare sita in Milano oggetto dell'esecuzione.

Iscrizione giudiziale: iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 27 giugno 2012 ai nn. 33482/4982 in forza di decreto ingiuntivo n. 2032 del 7 giugno 2012 emesso dal Tribunale di Genova, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di € 35.000,00 (trentacinquemila/00) a favore: CREDITORE PROCEDENTE sede Genova codice fiscale 12345678901 contro: ESECUTATO - debitore esecutato - gravante sull'unità immobiliare sita in Milano oggetto dell'esecuzione e altre unità.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 19 settembre 2012 ai nn. 47176/34805 a favore: CREDITORE PROCEDENTE sede Genova codice fiscale 12345678901 contro: ESECUTATO - debitore esecutato - gravante sull'unità immobiliare sita in Milano oggetto dell'esecuzione e altre unità, notificato in data 28 agosto 2012 dal Tribunale di Milano, sino alla concorrenza di € 192.107,15 (centonovantasettemilacentosette/15) oltre interessi e spese.

Pignoramento: immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 3 agosto 2016 ai nn. 54385/37083 a favore: Cipriani Flora Maria codice fiscale CPRFRM58H55F205C contro: ESECUTATO - debitore esecutato - gravante sull'unità immobiliare sita in Milano oggetto dell'esecuzione e altre unità, notificato in data 28 agosto 2012 dal Tribunale di Milano. NON RISULTA ANCORA ASSEGNATA AL GIUDICE.

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: l'immobile è stato acquistato insieme all'intero fabbricato ed è stato oggetto di completa ristrutturazione. Risultano depositate le seguenti pratiche: **a)** Denuncia di Inizio Attività datata 04/09/2006 P.G. 834048/2006 presentata da soc. IMMOBILIARE PANTELLERIA srl (Variante essenziale al progetto 261360/2006 del 16/03/2006 a firma del geom. Rossi Fizzotti Marco); **b)** Comunicazione di cambio di proprietà da soc. IMMOBILIARE PANTELLERIA srl a soc. IMMOBILIARE S. MARCELLINO srl (P.G.

92589/2008 del 30/01/2008); **c)** Ulteriore cambio di proprietà da soc. IMMOBILIARE S. MARCELLINO srl a soc. IMMOBILIARE ESECUTATO (P.G. 330006/2009 del 28/04/2009); **d)** Ex Legge 5/11 n.ro 1086 - Denuncia c.a. a firma ing. Madeo Marcello (P.G. 419493/2009 del 01/06/2009); **e)** Denuncia di Inizio Attività di competenza zonale (variante minore - art. 68 R.E.) P.G. 576436/2009 del 27/07/2009 presentata da soc. ESECUTATO a firma geom. Mario Marchesi; **f)** Consegna in comune di Milano del progetto degli impianti a firma del perito Nobili Michele; **g)** Comunicazione di fine lavori (P.G. 871935/2009 del 17/11/2009)
L'immobile è conforme a quanto presentato.

4.3.1. Conformità catastale: conforme allo stato dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

APPARTAMENTO:

Non sono ancora pervenute notizie dall'amministratore. Ci si riserva di produrre le spese condominiali appena note.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ESECUTATO con sede in Milano **CF 06393450967** per la quota intera dal 23/03/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita, in maggior consistenza, a firma del Dott. Enrico Chiodi Daelli (notaio in Milano) in data 23/03/2009 n. 171601/35820 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 07/04/2009 ai nn.17235/10753, rettificato con atto del 18 giugno 2009 nn. 17260/36180 di rep. Notaio Enrico Chiodi Daelli trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 19/06/2009 ai nn.31530/19629

Riferito limitatamente a **CORPO UNICO**.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 **Immobiliare San Marcellino s.r.l.** per la quota di 1/1 proprietario dal 18 dicembre 2007 al 23/03/2009 per atto di compravendita nn. 168386/33880 di rep. Notaio Enrico Chiodi Daelli trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 28/12/2007 ai nn.98046/57187.

Riferito limitatamente a **APPARTAMENTO**.

6.2.2 **Società Intermedri s.r.l.** per la quota di 1/1 proprietario dal 1 aprile 1998 al 18/12/2007 per atto di compravendita nn. 118099/16407 di rep. Notaio Giuliano Salvini trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 6/04/1998 ai nn.13110/9077 a titolo di esercizio finale dell'opzione di acquisto inerente contratto di leasing.

6.2.2 **Deutsche Bank Leasing s.p.a.** per la quota di 1/1 proprietario dal 30 dicembre 1993 al 1/04/1998 per atto di compravendita del 30 dicembre 1993 nn. 98212/13645 di rep. Notaio Giuliano Salvini confermato con atto del 18 luglio 1994 n. 101392/14004 stesso Notaio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 4/08/1994 ai nn.31383/20791, l'acquisto avveniva con nome BAI Leasing spa che cambiava denominazione in Deutsche Bank Leasing s.p.a. con atto 14 settembre 1994 nn. 101825/14063 trascritto a Milano 1 in data 18 gennaio 1995 nn. 2365/1638.

6.2.3. **Barclays Financial Service Italia s.p.a.** per la quota di 1/1 proprietario dal 29 marzo 1990 al 30/12/1993 per atto di compravendita nn. 81000 di rep. Notaio Roberto Bossi trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 27/04/1990 ai nn.17570/12731.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Appartamento.** l'immobile è stato acquistato insieme all'intero fabbricato ed è stato oggetto di completa ristrutturazione. Risultano depositate le seguenti pratiche: **a)** Denuncia di Inizio Attività datata 04/09/2006 P.G. 834048/2006 presentata da soc. IMMOBILIARE PANTELLERIA srl (Variante essenziale al progetto 261360/2006 del 16/03/2006 a firma del geom. Rossi Fizzotti Marco); **b)** Comunicazione di cambio di proprietà da soc. IMMOBILIARE PANTELLERIA srl a soc. IMMOBILIARE S. MARCELLINO srl (P.G. 92589/2008 del 30/01/2008); **c)** Ulteriore cambio di proprietà da soc. IMMOBILIARE S. MARCELLINO srl a soc. IMMOBILIARE LA FUTURA COSTRUZIONI srl (P.G. 330006/2009 del 28/04/2009); **d)** Ex Legge 5/11 n.ro 1086 - Denuncia c.a. a firma ing. Madeo Marcello (P.G. 419493/2009 del 01/06/2009); **e)** Denuncia di Inizio Attività di competenza zonale (variante minore - art. 68 R.E.) P.G. 576436/2009 del 27/07/2009 presentata da soc. LA FUTURA COSTRUZIONI srl a firma geom. Mario Marchesi; **f)** Consegna in comune di Milano del progetto degli impianti a firma del perito Nobili Michele; **g)** Comunicazione di fine lavori (P.G. 871935/2009 del 17/11/2009).

L'immobile è conforme a quanto presentato.

Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità) non presentata per mancanza delle certificazioni degli impianti.

Descrizione appartamento di cui al punto A

A.1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano Via privata Pantelleria, al civico, 4.
Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq **52,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

ESECUTATO con sede in Milano CF 06393450967 proprietà per intero.

Descrizione:

Comune di Milano; Fg. n. 126; Mapp. n. 501, Sub.2, Z.C. 2 Cat A/3; classe 4, consistenza vani 3; posto al piano T-S1; rendita € 410,58. Via privata Pantelleria, 4

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

PIANO T; Via privata Pantelleria; mappale 110; altra u.i. e parti comuni, parti comuni.

PIANO S1 Via privata Pantelleria; altra u.i.u.; parti comuni, bene comune non censibile e altra u.i.u..

L'edificio è stato oggetto di completa ristrutturazione tra 2006 e il 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m al piano terra e 3,00 al piano S1. Il piano S1, anche se attualmente adibito a camera, è da

considerarsi senza permanenza di persone. Pertanto si applicherà una riduzione del 50% sulla sua superficie.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terzo					
Appartamento	42,3	1	42,3	N-O	buone
Ripostiglio S1	19,35	0,50	9,68	N-O	buone
Totale	61,65		51,98		
			Arr.52,00		
Totale			52,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: travi e pilastri in cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: misto latero - cemento Condizione: normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: non 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: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno vetro Condizioni: discrete Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura
lo stato dei plafoni è buono.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura
Lo stato delle pareti è normale
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti (componente edilizia):* ubicazione: in tutta la casa
materiale : ceramica
Pavimentazione bagno: ceramica nuovo
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: porta blindata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: centralizzata
Condizione: non verificato
Certificazione = non in possesso
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: non verificato
certificazioni: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: non verificabile
Certificazioni: non presenti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, non attivo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante buone condizioni Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale condizioni: non funzionante Certificazioni: presso amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: presente rivestimento: marmo Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Vista la tipologia e la consistenza del bene si fa una stima in base al più probabile valore di mercato. Si è fissato un valore di €/m² 1.900,00. Considerando l'immobile occupato si applica una riduzione del 20%. Si forniscono entrambi i valori.

8.2. Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015 da 1.700,00 a 2.350,00 in base a coefficienti correttivi valore da applicare 1.927,50 €/m²

- o Agenzie immobiliari di zona
- o Te.M.A. – FIMAA Milano - 1° semestre 2016 da €/m² 1.700,00 a 2.300,00 valore medio 2.000 €/m² per l'appartamento, corretto a 1.900,00 €/m².

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Appartamento	52,00	€ 98.800,00	€ 98.800,00
			€ 98.800,00	€ 98.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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:	- € 4.940,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale ed opere necessarie per mettere a norma l'immobile (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali):	- € 860,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: è divisibile in quanto presente anche una porta al piano seminterrato. Occorrerebbe chiudere il vano scala. Non conviene, in quanto anche il valore del seminterrato si ridurrebbe.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 93.000,00**

Se l'immobile venisse considerato locato si applica una riduzione del 20% per cui l'immobile avrebbe come prezzo base d'asta **€ 74.400,00**

Il perito
ing. Giuseppe Caminito