

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

INTRUM ITALY S.p.A.
Via Vittorio Betteloni n.2 (C.F. 10559130967)
Milano

contro:

Sig. [REDACTED]
(C.F. [REDACTED])
Via Roma n.21
20010 Milano

N. Gen. Rep. **1732 / 2019**

Giudice: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: **Geom. Alessandro Baglioni**
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. **10768**
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **11784**
C.F. BGLLSN70T17F205O – P.IVA N. 05780910963
con studio in Segrate (MI) – Via San Rocco n.5
Telefono e fax 02.2134301 – 02.2134900 - Cellulare: **338.9196526**
e-mail: **alex.baio@libero.it**

Bene immobile sito in Comune di Pregnana Milanese (MI)
Via Roma n. 21 – int. P1 scala C.
(piano primo e locale cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di **1/1** di appartamento al piano primo, con locale cantina al piano seminterrato, sito in Via Roma n. 21; *appartamento composto di un locale con angolo cottura, un locale bagno, balcone e locale cantina al piano seminterrato.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq **39,00** circa.

Bene identificato in Catasto del Comune di Pregnana Milanese (MI) come segue:

Intestazione della piena proprietà:

Sig. nato a Milano il 14/02/78 (C.F.).

Foglio n. 6, mapp.n.652, sub.41, z.c. 0, piano 1-S1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 2; rendita € 247,90 (Variazione del 09/11/2015).

✚ **Confini in corpo da nord – ovest in senso orario dell'appartamento:**

giardino annesso all'appartamento sub. 37, appartamento sub. 42, corridoio comune di accesso, vano scala comune;

✚ **Confini in corpo da nord – ovest in senso orario del locale cantina:**

corridoio comune di accesso, cantina sub.42, atrio di ingresso comune, cantina sub. 40.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (ottimo), locali di ristorazione (ottimo), parco giochi (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Arredato e occupato Sig. nato a Milano il 14/02/78 (C.F. TMMM MRC 78B14 F205O).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente; non rilevati;
- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate;
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non rilevate;
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non rilevati presso i pubblici uffici;
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno; non risultano contratti d'affitto, in corso di validità, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

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

4.2.1. **Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto nel ventennio:**

- Ipoteca volontaria iscritta il 31/07/2008 al n.103759 del registro generale n. 26096 del registro particolare per la somma di **€ 172.800,00**, registrata dal Notaio Emanuele Scotti il 29/07/2008 – rep. 40649/11421 a **favore** di INTESA SANPAOLO (C.F.00799960158), con sede in Torino, domicilio ipotecario presso Piazza San Carlo n.156. a fronte di una cifra capitale pari ad € 86.400,00 e per la durata di 30 anni, **contro** il Sig. [REDACTED] nato a Milano il 14/02/78 (C.F. [REDACTED]).
- Ipoteca legale iscritta il 29/01/2019 al n.10719 del registro generale e al n. 1618 del registro particolare, per una cifra pari ad **€ 49.923,28** contratta con l'**Agenzia delle Entrate** – Riscossione, sede in Roma, del 28.01.2019 – rep. 13477/6819, a **favore** di **Agenzia delle Entrate**, con sede in Roma con domicilio ipotecario presso la sede di Milano di via dell'Innovazione n.1/b a fronte di un capitale pari ad € 24.961,64 e a **carico** del [REDACTED] nato a Milano il 14/02/78 (C.F. [REDACTED]).
- Pignoramento immobiliare trascritto il 03/02/2020 - registro generale n. 12139, registro particolare n. 7250, Tribunale di Milano del 03/12/2019 rep. N. 34115 a **favore** di **ISP OBG S.r.l.**, con sede in Milano (C.F. 05936010965) a **carico** dell'esecutato Sig. [REDACTED] nato a Milano il 14/02/78 (C.F. [REDACTED]); atto di precetto in data 06/09/2019 è stato intimato il pagamento della somma di **€ 4.665,90**, calcolata al 04/06/2019, oltre interessi di mora successivi, oltre compensi e spese successive occorrente, IVA e CPA come da norma di legge.
- **Ricorso per intervento di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** per la somma di **€ 80.658,59** per imposte diverse, compresi gli accessori di legge come da estratti di ruolo allegati e nei confronti del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

4.2.2. Altre trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto di perizia: **nessuna**;

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**;

4.B Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **CONFORME** riguardo allo stato attuale;

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME** riguardo allo stato attuale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - calcoli totali progressivi:

I millesimi relativi alla proprietà dell'esecutato sono **31,95** (comprensivi di solaio)

Documentazione allegata alla Perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Sig. [REDACTED] nato a Milano il 14/02/78 (C.F. [REDACTED])
avente **piena proprietà**.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietario, Sig. [REDACTED] nato a Milano il 14/02/78 (C.F. [REDACTED]) avente piena proprietà da **A.F.21 S.r.l.** con sede in Milano (C.F.0330303030963) per atto di compravendita redatto dal Notaio Emanuele Scotti, del 29/07/2008 – rep. n. 40648/11420 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 31/07/2008, al n. 103758 del registro generale e n.58589 del registro particolare.

Lo stesso immobile è pervenuto alla società **A.F. 21 S.r.l.** con sede in Milano (C.F.0330303030963), dal **Comune di Pregnana Milanese**, sede in Pregnana Milanese (C.F.86502760158), per atto di compravendita redatto dal Notaio Emanuele Scotti del 04/05/2006 – rep. n.39304/10520 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 11/05/2006 al n.71857 del registro generale e al n.36868 del registro particolare.

Lo stesso immobile è pervenuto al **Comune di Pregnana Milanese**, sede in Pregnana Milanese (C.F.86502760158), per atto di compravendita del Notaio Artidoro Solaro del 30/12/1983 – rep. n.35106/2923 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 19/01/1984 al n.7648 del registro generale e n.6504 del registro particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Richieste dal C.T.U. c/o i pubblici uffici: **Permesso di Costruire n.38/06** del 31/06/06 06/06, Variante **D.I.A 17/08** del 11/03/08 e **D.I.A 31/08** del 08/05/08 (in corso d'opera)

7.2 Licenza d'occupazione: **Rilasciata all'impresa A.F. 21 S.r.l in silenzio assenso** dal Comune di Pregnana Milanese con richiesta protocollata al n.005091 del 22/05/08 - Art.25 (R) d.P.R. n.380 del 2001-T.U. edilizia

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare oggetto di perizia rilevata all'interno del condominio residenziale:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a. e ferro; si riferisce al condominio residenziale del civico n.21.
<i>Strutture verticali: (struttura)</i>	materiale: tamponature con mattoni forati doppio U.N.I.; si riferisce al condominio residenziale del civico n.21.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: ferro e soletta mista con REI 60' - 90'; si riferisce al condominio residenziale del civico n.21.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: legno e ferro; condizione: buona, verificata a vista la pavimentazione al piano terra e piano 2°; si riferisce al condominio residenziale del civico n.21.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante e tamponamento con intonaco e tinteggiatura per esterni; condizioni: ben conservata nelle facciate; si riferisce al condominio residenziale del civico n.21.
<i>Copertura: (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: struttura in c.a.; si riferisce al condominio residenziale del civico n.21.
<i>Infissi interni: (componente edilizia)</i>	tipologia: in legno, ferro e vetro a battente; condizioni: ottime.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; condizioni: ottime; certificazioni: non fornite dall'esecutato; bagno con water, bidet, lavandino e piatto doccia.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto: centralizzato; condizioni: buone con contatore del gas alloggiato esternamente; certificazioni: non in possesso dell'esecutato.
<i>Scala interna:</i>	tipologia: non presente.
<i>Certificazione energetica:</i>	non fornita al C.T.U.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente.

Descrizione riassuntiva dell'unità immobiliare

Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento**, con locale cantina al piano seminterrato.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	38,00	1	40,00	nord - est	buone
Locale cantina	3,75	25%	1,00	nord - est	buone
Totale			41,00		

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MILANO:

8.1 Criterio di stima:

Valutazione delle **caratteristiche intrinseche ed estrinseche** e **comparazione con lotti simili** rilevati nella zona.

8.2. Fonti d'informazioni:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio Tecnico del Comune di Pregnana Milanese;
- Agenzie immobiliari e osservatori del mercato del Comune di Milano:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Milano e Provincia;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021.

Tot mq. **41** circa – quota intera di proprietà X **2300** €/mq € **94.300,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima sul valore totale:

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'attuale stato occupativo:

- € 4.715,00

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

non rilevate

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

non rilevate

Giudizio di comoda divisibilità: negativo.

8.5. Prezzo base d'asta riferito alla quota intera:

Valore totale dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 89.585,00

Il C.T.U. conferma l'invio, tramite posta elettronica, della perizia tecnico – estimativa alle parti.

Il perito estimatore
Geom. Alessandro Baglioni
Iscritto all'Albo del Tribunale di
Milano al n. 11784