



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



N. R.G.E. **633/2019**

Giudice: Dott. Idamaria Chieffo
Custode Giudiziario: Dott. Pancrazio Timpano

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

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

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

Giudice: Dott. Idamaria Chieffo
Custode giudiziario: Avv. Pancrazio Timpano



RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

Il beni pignorati consistono in:

Lotto A: Appartamento con cantina sito in comune di Pogliano Milanese (MI), via Torquato Tasso n. 2, identificato al Foglio 1, mappale 320, sub. 711, del NCEU del comune di **Pogliano Milanese**, di proprietà esclusiva dell'esecutata, occupato da [redacted] un impreciso contratto di locazione.
Valore dell'immobile se libero 75.000,00 €
Valore dell'intero immobile se occupato 60.000,00 €

Lotto B: Posto auto sito in comune di Pogliano Milanese (MI), via Torquato Tasso n. 2, identificato al Foglio 1, mappale 320, sub. 713 del NCEU del comune di Pogliano Milanese (MI), di proprietà esclusiva dell'esecutata, occupato dalla stessa esecutata.
Valore dell'immobile se libero 9.500,00 €
Valore dell'immobile se occupato 7.600,00 €

Indice

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
LOTTO A	4
A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA	5
A.3. STATO DI POSSESSO	5
A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
A.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
A.7. PRATICHE EDILIZIE	6
DESCRIZIONE DEL BENE	6
A.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	9
LOTTO B	11
B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA	11
B.3. STATO DI POSSESSO	11
B.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
B.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
B.7. PRATICHE EDILIZIE	13
DESCRIZIONE DEL BENE	13
B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	14
ALLEGATI - LOTTO A	10
ALLEGATI - LOTTO B	15

Lotto A

Appartamento con cantina
Via Torquato Tasso n. 2 – Pogliano Milanese (MI)

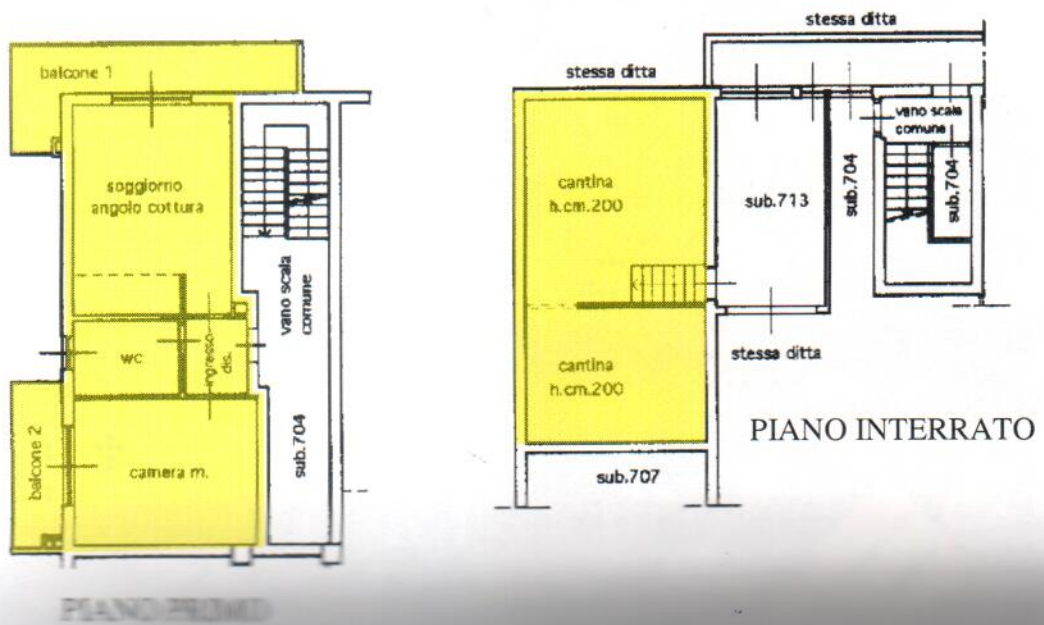


FIGURA 2 - Pogliano Milanese - Via Torquato Tasso n. 2 - Lotto A -

A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.
- Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici :** Autobus di linea a 300 metri.

A3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da [redacted] con un contratto di locazione 4+4 rinnovabile del 27/01/2005 e quindi fino al 27/01/2021, ma non regolare.

A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A.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**

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

A.4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria: favore di [redacted]

A.4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: a favore di [redacted], contro [redacted] (esecutata), trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2, in data 5/07/2019 ai nn. 87646/57162.

A.4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

A.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

A.4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato a seguito di Licenza di costruzione n. 97 del 3/11/1970 e n. 62 del 23/6/1072, domanda di Sanatoria del 8/2/1995 n. 1/95 prot. n. 1210/95 e relativa concessione in Sanatoria del 14/11/1996 n. 1210/95, Denuncia di Inizio Attività del 28/6/2002 prot. n. 8045 integrata con quella del 17/7/2002 prot. n. 8838 e ulteriore Denuncia di Inizio Attività del 17/12/2002 prot. n. 15649.

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	non pervenute

Giudice: Dott. Idamaria Chiedo

Custode giudiziario: Avv. Pancrazio Timpano

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali insolite alla data della perizia:
Cause in corso:
Atti ablativi:

non pervenute
non pervenute
non pervenute
non pervenute

A.6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A.6.1. [redacted] proprietaria (Esecutata) proprietaria dal 15/4/2003 al 5/07/2019 in forza di atto di compravendita notaio Stefano Fazzini del 15.04.2003 rep. n. 30466, trascritto a Milano 2 il 23.04.2003 al n. 65267/41073.

A.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

A.6.2.1 [redacted] proprietaria dal 14/03/1970 al 15/04/2003 in forza di atto di vendita del 14/3/1970 notaio Maffi rep. n. 135766 trascritto a Milano 2 il 1970 al n. 18707.

A.6.2.2 [redacted] proprietaria fino al 14/3/1970 per titoli anteriori al ventennio.

A.7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato a seguito di Licenza di costruzione n. 97 del 3/11/1970 e n. 62 del 23/6/1072, domanda di Sanatoria del 8/2/1995 n. 1/95 prot. n. 1210/95 e relativa concessione in Sanatoria del 14/11/1996 n. 1210/95, Denuncia di Inizio Attività del 28/6/2002 prot. n. 8045 integrata con quella del 17/7/2002 prot. n. 8838 e ulteriore Denuncia di Inizio Attività del 17/12/2002 prot. n. 15649.

Descrizione Lotto A: Appartamento con cantina

Appartamento con cantina sito in comune di Pogliano Milanese (MI), via Torquato Tasso n. 2 al piano primo di un maggiore fabbricato di 2 piani. Composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera matrimoniale, due balconi, oltre una cantina al piano interrato. Si precisa che l'accesso della cantina si trova all'interno del Lotto B. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di: **mq 72,00** vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestato a Domati Giuseppina (Esecutata).

Dati catastali:

Unità Immobiliare: Foglio 1, Mappale 320, Sub. 711, del NCEU del Comune di Pogliano Milanese(MI), Cat.A3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale 335,70 euro, posto al piano primo e interrato.

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

Cortile comune, scala condominiale, altro appartamento, cortile comune.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Unità immobiliare:					
appartamento	56,50	1,00	56,50	nord	Buone
balconi	18,00	0,25	4,50	nord	Buone
cantina	44,00	0,25	11,00	-	Buone
Totale	118,50 mq		72,00 mq		

<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	gress (camere da letto e andito), gress (soggiorno), piastrelle (bagni e cucina) Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Portone di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: legno blindato 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: presente; condizioni: non verificato certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: scarico condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificata, centralino: non verificato Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: da verificare Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo a pavimento
Certificazione energetica:	Non presente
Ascensore(impianto)	Non presente
Condizionamento	Non presente

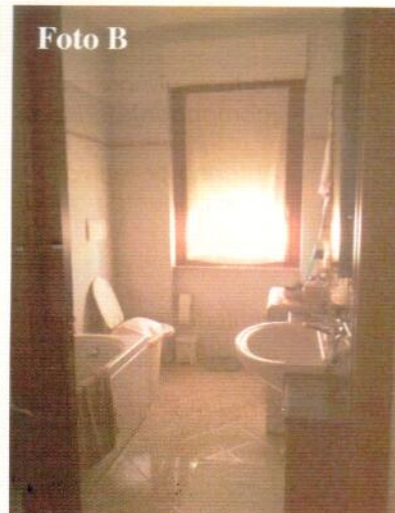


Foto A – Soggiorno con angolo cottura; Foto B – Bagno.

Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: cemento armato Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato e 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>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Si riferisce limitatamente a: intero edificio. tipologia: a falde Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Condizioni :buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Si riferisce limitatamente a: appartamento. tipologia: infissi in legno con vetrocamera Condizioni: buone Protezioni esterne: avvolgibili in pvc
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco pitturato Stato dei plafoni: buono Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: intonaco +rasatura + tinteggiatura Stato delle pareti: buone Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni, cucina, materiale: piastrelle Si riferisce limitatamente a: appartamento.

A.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:	- € 3.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-catastale:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Arrotondamenti	-€ 50,00

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

A.8.5. Prezzo base d'asta dell'intero bene se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 75.000,00**

A.8.5. Prezzo base d'asta dell'intero bene 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 **€ 60.000,00**

Milano, 20 marzo 2020

Il perito
Dott. Ing. Ugo Paglietti



Elenco della documentazione allegata all'originale:

- A.1) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- A.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- A.3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- A.4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- A.5) Ispezione Ipotecaria Aggiornata.

Lotto B

Posto Auto

Via torquato Tasso n. 2 – Pogliano Milanese (MI)

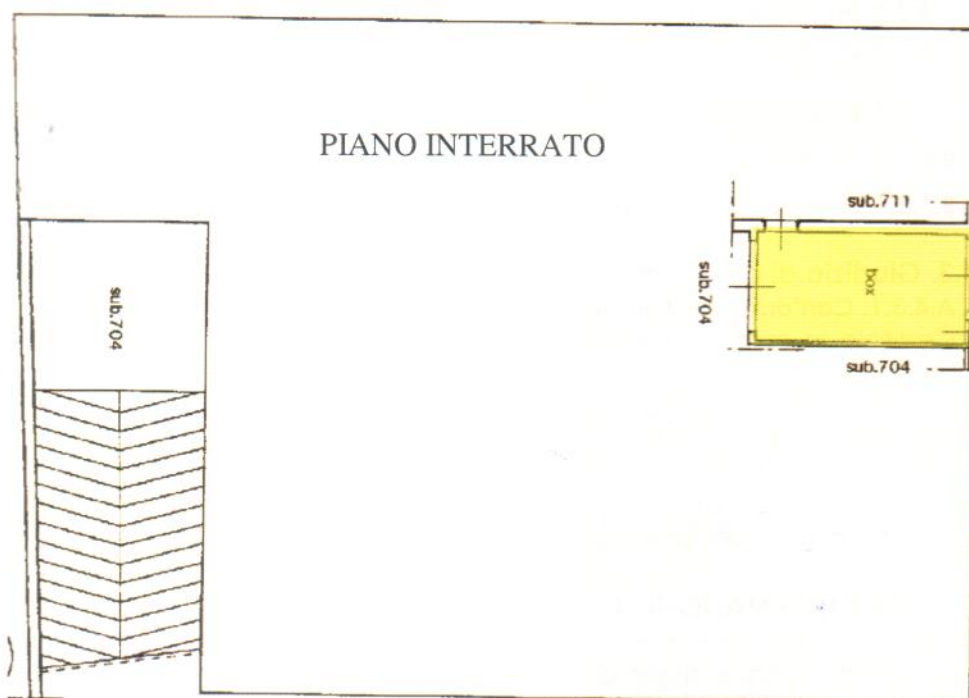


FIGURA 2B – Fotografia esterna e planimetria del posto auto - Lotto B - (evidenziato in giallo) sito in Via Torquato Tasso 2, Pogliano Milanese (MI)

B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.
- Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici :** Autobus di linea a 300 metri.

B3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla stessa esecutata.

B.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

B.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**

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

A.4.2.1. Iscrizioni:



B.4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

B.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

B.4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato a seguito di Licenza di costruzione n. 97 del 3/11/1970 e n. 62 del 23/6/1072, domanda di Sanatoria del 8/2/1995 n. 1/95 prot. n. 1210/95 e relativa concessione in Sanatoria del 14/11/1996 n. 1210/95, Denuncia di Inizio Attività del 28/6/2002 prot. n. 8045 integrata con quella del 17/7/2002 prot. n. 8838 e ulteriore Denuncia di Inizio Attività del 17/12/2002 prot. n. 15649. Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	non pervenute

Giudice: Dott. Idamaria Chiedo
Custode giudiziario: Avv. Pancrazio Timpano

Cause in corso:
Atti ablativi:

non pervenute
non pervenute

B.6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

proprietaria dal 15/4/2003 al 5/07/2019 in
notaio Stefano Fazzini del 15.04.2003 rep. n.
4.2003 al n. 65267/41073.

B.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

proprietaria dal 14/03/1970 al 15/04/2003 in forza di atto
1970 notaio Maffi rep. n. 135766 trascritto a Milano 2 il

proprietaria fino al 14/3/1970 per titoli anteriori al
ventennio.

B.7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato a seguito di Licenza di costruzione n. 97 del 3/11/1970 e n. 62 del 23/6/1072, domanda di Sanatoria del 8/2/1995 n. 1/95 prot. n. 1210/95 e relativa concessione in Sanatoria del 14/11/1996 n. 1210/95, Denuncia di Inizio Attività del 28/6/2002 prot. n. 8045 integrata con quella del 17/7/2002 prot. n. 8838 e ulteriore Denuncia di Inizio Attività del 17/12/2002 prot. n. 15649.

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

Descrizione Lotto B: Posto Auto

Piena proprietà di un **posto auto** sito in comune di Pogliano Milanese (MI), via Torquato Tasso n. 2 al piano interrato di un maggiore fabbricato di 2 piani.

Composto da: Box Auto.

Si precisa che da detto box auto si accede alla cantina facente parte del LOTTO A.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 15,00** vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestato a Domati Giuseppina (Esecutata).

Dati catastali:

Unità Immobiliare: Foglio 1, Mappale 320, Sub. 713, del NCEU del Comune di Pogliano Milanese(MI), Cat.C6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale 38,73 euro, posto al piano interrato.

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

Altro box, corsello, cantina sub. 711, cortile.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Unità Immobiliare:					
Box auto	15,00	1,00	15,00		discrete
Totale	15,00		15,00 mq		

B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

B.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.

B.8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Pogliano Milanese,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pogliano Milanese,
- Ufficio Tecnico del comune di Pogliano Milanese
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Pogliano Milanese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2018

B.8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
B	Box auto	15,00	650,00	€ 9.750,00
			Arrotondamenti Sommano:	+€ 250,00 € 10.000,00

B.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:	- € 500,00
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
Arrotondamenti:	Nessuno

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

B.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 € 9.500,00

B.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 € 7.600,00

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

Milano, 20 marzo 2020

Il perito
Dott. Ing. Ugo Paglietti



Elenco della documentazione allegata all'originale:

- B.1) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- B.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- B.3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- B.4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- B.5) Ispezione Ipotecaria Aggiornata.