

Esecuzione Forzata N. 1509/19
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
contro
CASAZZA CARLO
ZANNINO FRANCESCA

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

RGE 1509/19

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro

COPIA PRIVACY

Giudice: Dott. Marianna Galioto

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Massimo Madaschi

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7545
C.F. MDS MSM 61D03 F205S – P.IVA 07103740150
con studio in Milano Viale Premuda, 14 Tel. 02/861765
e-mail: studiotecnico@massimomaschi.it*

Giudice: Dott. Marianna Galioto
Perito: Dott. Massimo Madaschi



**Bene immobile sito in Buccinasco (MI)
Via Salieri 10/A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Plena proprietà superficaria a tempo determinato per anni 90 a decorrere dal 22.03.1995 per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano primo, scala "B" dello stabile in Buccinasco (Mi), con accesso da Via Salieri 10/A composto da ingresso in soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, due bagni, due camere, due balconi, con annesso vano cantina al piano terreno a cui si accede attraverso in corpo scale "A". Box al piano terreno con accesso carraio sulla Via Salieri.

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg. 15 Mapp. 269, Sub. 12, Cat. A/3 Cl.5, consistenza vani 5.5
Sup. Cat. mq. 102, P. T/1, Scala B, R.C. €. 568,10 (per l'appartamento ed il vano cantina)

Utilità comuni fg. 15, mapp. 269 sub. 1 (scale, atri, cortile, rampe e locale macchine) e sub. 28 (locale deposito comune)

Fg. 15 Mapp. 269, Sub. 37, Cat. C/6 Cl.3, consistenza mq.15
Sup. Cat. mq. 15, P.T, R.C. €. 46,48 (per il box)

Utilità comuni fg. 15, mapp. 269 sub. 1 (scale, atri, cortile, rampe e locale macchine) e sub. 28 (locale deposito comune)

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Enti comuni scala B - prospetto su cortile comune - enti comuni scala A - area condominiale comune

Coerenze del vano cantina, da nord in senso orario:

Corsello box - vano cantina altra proprietà sub. 7 - disimpegno comune - vano cantina altra proprietà sub. 3

Coerenze del box, da nord in senso orario:

Box altra proprietà sub. 38 - corsello box - vespaio - altra proprietà mapp. 205



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Periferica

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.

Servizi offerti dalla zona:

Nel Comune di Buccinasco, Via Salieri è una strada a doppio senso di marcia che comprende un ampio complesso edilizio di tipo residenziale, interseca le Vie Scarlatti e Romagna le quali permettono di raggiungere il centro del paese.

La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali di tipo civile, immersa in una cornice di ampi spazi adibiti a verde (oasi naturalistiche, rogge, parchi e laghetti) e impianti sportivi.

Collegamenti pubblici (Km): La zona è asservita dai mezzi di superficie extraurbani (bus) e dalla vicina fermata della metropolitana linea 2 "Forum Assago" distante circa km. 2 che permettono un facile collegamento con Milano il cui centro città dista km.12 e dal vicino svincolo della tangenziale ovest che permette il collegamento con i principali svincoli autostradali.

3. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è in proprietà superficaria in capo ai del Sig.ri
nato a _____ per ½ e
nata a _____ per ½ pervenuto
per la piena proprietà superficaria al Sig. _____ con atto di
compravendita a rogito Notaio Pietro Sormani di Milano del 30.04.1998 rep.
177440/44162 registrato a Milano il 12.05.1998 al n. 9732, trascritto a Milano 2 in
data 08.05.1998 ai nn. 35503/25939.
Con atto di cessione di quota d'immobili per separazione consensuale omologata
a rogito Notaio _____ del 07.06.2010 rep. 87344/12860 registrato
a Milano il 18.06.2010 al n. 25597, trascritto a Milano 2 il 21.06.2010 ai nn.
77666/45609, la quota di ½ della proprietà superficaria perviene in capo alla Sig.ra

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare veniva mostrata dalla parte
esecutata sig.ra _____ dall'allegato certificato di stato di famiglia
nell'unità immobiliare risiedono i Sig.ri :

Il Sig. _____ dall'allegato certificato di residenza risulta abitante in
Comune di _____

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata
all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Milano - Ufficio
Territoriale di Milano Istanza per verificare se le Parti Esecutate a far tempo dal
30.04.1998 (data di acquisto) abbiano registrato un contratto di locazione e/o
abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se
tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.



A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria le Parti Esecute non sono Danti Causa in alcun contratto di locazione.

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: --

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Convenzione urbanistica del 22.03.1995 stipulata con atto Notaio Pietro Sormani rep. 132838/36029 registrato a Milano il 06.04.1995 al n. 7725, trascritta a Milano 2 il 18.04.1995 ai nn. 34222/21125 tra la Società Assolavoro Soc. Coop. a r.l. Consorzio Cooperative Produzione e Lavoro e il C.I.M.E.P.

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

4.2.1. Iscrizioni

N. 88064/20173 del 28.07.2011

Contratto di mutuo Notaio

del 22.07.2011 Rep. n. 13393/6239

A favore:

Contro:

Terzo datore d'ipoteca

proprietà superficaria per ½

Importo ipoteca: €. 130.000,00

Importo capitale: €. 65.000,00 durata anni 15

N. 107842/18328 del 31.10.2012

Atto emesso da

in data 19.10.2012 rep

1723/6812

A favore:

Contro:

proprietà superficaria per ½

Importo ipoteca: €. 376.074,44

Importo capitale: €. 188.037,22

4.2.2. pignoramenti

N. 139138/91266 del 08.11.2019

Atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 15.10.2019 Rep n. 30551

A favore:

Contro:



4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta;

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

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato rilevato

4.3.2. **Conformità catastale:** non si attesta la conformità catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attraverso le informazioni acquisite dall'Amministratore di Condominio Società ufficio distaccato di Buccinasco tel. e mail millesimi di proprietà del compendio immobiliare ammontano 34,61 mentre quelli di ascensore 74,43. Attraverso l'allegata comunicazione sottoscritta dallo stesso si evince quanto segue:

L'Ammontare medio delle spese condominiali annue è di €. 1.700,00/1.800,00
Mentre le spese straordinarie deliberate per progettazione superbonus 110% ammontano ad €. 250,00

Spese insolute nella gestione ord. 2019/2020 €. 3.995,0 di cui €. 1.562,00 quale conguaglio della gestione precedente.

Per differenza ne deriva un importo di

Gestione straordinaria canne fumarie 2019/2020

Spese preventivate insolute nella gestione ord. 2020/2021

€. 2.433,00

€. 1.891,76

€. 1.780,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Proprietà superficaria per la quota di ½ ciascuno in capo ai Sig.ri

atto di cessione di quota
d'immobili per separazione consensuale omologata a rogito Notaio :
del 07.06.2010 rep. 87344/12860 registrato a Milano il 18.06.2010 al
n. 25597, trascritto a Milano 2 il 21.06.2010 ai nn. 77666/45609,

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Al Sig.

l'intera quota di proprietà superficaria con atto di compravendita a rogito Notaio
del 30.04.1998 rep. 177440/44162 registrato a Milano il
12.05.1998 al n. 9732, trascritto a Milano 2 in data 08.05.1998 ai nn. 35503/25939.



7. PRATICHE EDILIZIE

Il compendio immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Buccinasco in data 24.04.1995 n. 21/95 prot. 20116/94 (costruzione n. 26 alloggi in palazzina di 4 e 5 piani oltre il piano terreno in area P.E.E.P. comparto 2 BU17)
- Varianti edilizie richieste con Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 9 comma 7 del D.L. 25.03.1996 n. 154 sue modifiche e proroghe nonché della L. 662/96 ricevute dal Comune di Buccinasco in data:
 - DIA del 03.02.1997 prot. 21/09 (realizzazione di recinzione in acciaio zincato con zoccolo in c.a. a vista, armadi in muratura per l'alloggiamento dei contatori in gas metano, cancello in acciaio zincato per ingresso carraio e manufatto composto da quattro pilastri in mattini faccia a vista, copertura in rame per ingresso pedonale)
 - DIA del 20.02.1997 prot. 31/97 (varianti interne agli alloggi, varianti al piano terra, chiusura di una finestra nel locale deposito biciclette, ciclomotori e carrozzine)
 - DIA del 10.03.1997 prot. 42/27 varianti interne agli alloggi, varianti al piano terra, chiusura di una finestra nel locale deposito biciclette, ciclomotori e carrozzine)
- Certificato di collaudo per opere strutturali depositato in data 15.05.1997 prot. 88355 presso la regione Lombardia - Servizio Provinciale del genio Civile di Milano.
- Dichiarazione del Direttore dei Lavori ai fini dell'abitabilità e dichiarazione attestante il rispetto delle opere eseguite alle disposizioni della L. 9.01.1989 n. 13 (art. 11 D.M. 14.06.1989 n. 236) allegata alla richiesta di abitabilità inoltrata al Comune di Buccinasco in data 12.06.1997 e attestata per silenzio assenso.

Descrizione Unità Immobiliare

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà superficaria a tempo determinato per anni 90 a decorrere dal 22.03.1995 per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano primo, scala "B" dello stabile in Buccinasco (MI), con accesso da Via Salieri 10/A composto da ingresso in soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, due bagni, due camere, due balconi, con annesso vano cantina al piano terreno a cui si accede attraverso in corpo scale "A". Box al piano terreno con accesso carraio sulla Via Salieri

Identificato in odore come segue:

Intestazione:



Descrizione:

Fg. 15 Mapp. 269, Sub. 12, Cat. A/3 Cl.5, consistenza vani 5.5
Sup. Cat. mq. 102, P. T/1 , Scala B, R.C. €. 568,10 (per l'appartamento ed il vano cantina)

Utilità comuni fg. 15, mapp. 269 sub. 1 (scale, atrii, cortile, rampe e locale macchine) e sub. 28 (locale deposito comune)

Fg. 15 Mapp. 269, Sub. 37, Cat. C/6 Cl.3, consistenza mq.15
Sup. Cat. mq. 15, P.T, R.C. €. 46,48 (per il box)

Utilità comuni fg. 15, mapp. 269 sub. 1 (scale, atrii, cortile, rampe e locale macchine) e sub. 28 (locale deposito comune)

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Enti comuni scala B - prospetto su cortile comune – enti comuni scala A - area condominiale comune

Coerenze del vano cantina, da nord in senso orario:

Corsello box - vano cantina altra proprietà sub. 7 – disimpegno comune – vano cantina altra proprietà sub. 3

Coerenze del box, da nord in senso orario:

Box altra proprietà sub. 38 – corsello box – vespaio - altra proprietà mapp. 205

Il complesso condominiale è stato edificato tra 1995 e il 1997

L'appartamento ha un'altezza interna di circa mt. 2,70, la cantina di mt. 2,40 e il box di mt. 2,40

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	95,00	1	95,00	Est/Ovest	Normali
Balconi	15,00	0,33	5,00	Est/Ovest	Normali
Cantina	8,00	0,25	2,00		Normali
Totale			102,00		
Box	15,00	1	15,00		Normali



Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un fabbricato condominiale composto da più scale (A, B e C), sviluppato su sei piani fuori terra solo con accesso dalla scala "A" e cinque piani fuori terra per le restanti scale "B" e "C" di cui il piano terreno è adibito a locali cantine e box, atrii scale di accesso alle varie unità immobiliari.

In particolare all'unità immobiliare in oggetto si accede attraverso l'area cortilizia comune e dal corpo scale "B" mentre al vano cantina e al corpo box si accede attraverso l'atrio comune del corpo scale "A" delimitati entrambi da portoncino con struttura metallica.

Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:

Struttura portante:	travi e pilastri in c.a.
Solai:	materiale: latero cemento Condizioni: non verificate
Muratura:	tipologia: tamponamenti in laterizio rivestiti in gran parte con intonaco finito al civile e tinteggiato e nella restante parte con mattoncini a vista paramano. Condizioni: stato conservativo normale
Copertura:	A falde con manto in laterizio
Atrio ingresso:	Delimitato su cortile interno da portoncino con struttura metallica e vetro, pavimentazione in marmo con pareti e plafoni intonacati e tinteggiati
Vano scale:	struttura portante con alzate e pedate in c.a., planerottoli rivestiti in granito e rivestimento delle pareti rifinito con intonaco tinteggiato
Infissi esterni:	In alluminio e vetro con oscuramenti a tapparella
Recinzione complesso residenziale:	Recinzione metallica su basamento in cemento

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono definite come segue:

Infissi interni:	tipologia: porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato Condizioni: normali
Plafoni:	materiale: intonaco e tinteggiatura Lo stato dei plafoni è normale
Pareti (interne):	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono



Rivestimento: ubicazione: parete attrezzata cucina in monocottura h m. 1,60; bagni h m. 1,80
Condizioni: normali

Pavimenti: tutti i locali: monocottura in tutti i locali
Condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: centralizzata
Condizione: funzionante

Antifurto: tipologia: non presente

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tenslone: 220V,
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

Fognatura (impianto): tipologia: separata
Fognatura: comunale
Condizioni: non ispezionata

Citofonico (impianto): tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Acqua calda sanitaria: autonoma
Certificazioni: non conosciute
Bagno completo di quattro apparecchi

Termico (impianto): tipologia: impianto **autonomo**
condizioni: non verificata
Certificazioni: non conosciute

Certificazione energetica (ace): **assente**

Le caratteristiche intrinseche del vano cantina sono definite come segue:

Infissi interni: tipologia: porta d'ingresso in ferro



Pareti (interne): materiale: blocchi i cls

Pavimenti: in gress

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

Le caratteristiche intrinseche del box sono definite come segue:

Infissi interni: tipologia: serranda basculante in lamiera

Pareti (interne): materiale: blocchi di cls

Pavimenti: In battuto di cemento

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

8. VALUTAZIONE

8.1 Criterio di stima

Comparativo

8.2 Fonti di informazioni

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 14 della Convenzione Urbanistica citata al punto "4.1.4 altre limitazioni d'uso" lo scrivente perito ha inoltrato istanza al Comune di Buccinasco in data 9.10.2020 prot. n. 20200023860 per la richiesta del prezzo massimo di vendita dell'alloggio e delle relative pertinenze.

Con missiva consegnata a mano in data 21.10.2020 sottoscritta dall'ing.

al sottoscritto, il Comune di Buccinasco ha stabilito che il prezzo massimo di vendita desunto dal calcolo dell'applicazione dei criteri per la definizione del prezzo di cessione ai sensi del comma C) art. 28) del regolamento per l'attuazione del piano di zona relativo al diritto di superficie del compendio immobiliare è stato stabilito in €. 222.756,63



8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda mq.	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto del diritto di superficie
A	Appartamento/cantina Box	102,00 15,00		
Totale			€ 222.756,63	

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	€ 11.137,83
Condominio: spese ordinarie insolite gestione 2019/2020	€ 2.433,00
Condomini: spese straordinarie canne fumarie gestione 2019/2020	€ 1.891,76
Condominio: spese ordinarie insolite preventivate gestione 2020/2021	€ 1.780,00
Condominio: spese straordinarie deliberate per superbonus 110% gestione 2020/2021	€ 250,00
Spese per adeguamenti e rilascio dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas	€ -
Decurtazione per lo stato di possesso	€ -
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero cantina)	€ -
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ -
Diritti catastali e comunali	€ -
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ -
Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni	€ 17.492,59

Giudizio di comoda divisibilità: trattasi di unità immobiliare la cui distribuzione interna non permette di essere considerato un bene divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 205.264,04

In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni (- 10%)

€ 184.737,64

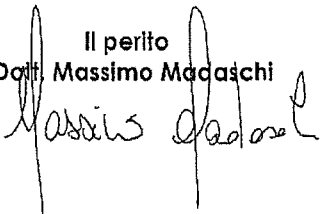
N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico della procedura, relative alle trascrizioni ed iscrizioni, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad

€ 1.269,18



Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano 04.03.2021

Il perito
Dott. Massimo Madaschi


ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
5. Estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e visure catastali aggiornate reperite dal sottoscritto;
6. Richiesta documentazione e informazioni alla Amministrazione Condominiale;
7. Certificati anagrafici di residenza e stato di famiglia;
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Pratiche edilizie
10. Valutazione alloggio Comune di Buccinasco - Settore urbanistica
11. Attestazione invii copie perizia.

