

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n. 2427/2011 R.G.E.

G.E. Dr.ssa Ferrari

COND. VENERE VIA CILEA N. 6 PIOLTELLO

RIEPILOGO

- Dati catastali dell'immobile: Comune di **Pioltello** (MI), Via Cilea 6, Foglio , Mappale , Subalterno), Categoria A/4, Classe 2, Vani 3.5, Piani 8° , Rendita catastale 307,29
- Titolo di proprietà: bene per 1/1 del Sig. .
- Stato di occupazione dell'immobile: **libero**
- Valore dell'immobile:

mq tot	valore al mq	quota	valore commerciale
51,00	€ 1.100,00		
appartamento			
valore libero		X 1,00	€ 56.100,00
Valore libero adeguato		X 0,85	€ 47.685,00

- Altri pesi o limitazioni d'uso: **assenti**
- Anno di costruzione: ante 1967

camera da letto e annesso locale deposito; il tutto identificato al Catasto Urbano del Comune di Pioltello come segue:

INDICAZIONE CATASTALE

FOGLIO
PARTICELLA
SUBALTERNO
UBICAZIONE Via Cilea 6
PIANO 8
CONSISTENZA 3,5 vani
CATEGORIA A/3
CLASSE 4
RENDITA CATASTALE Euro 307,29

COERENZE E CONFINI IN CONTORNO

Dell'appartamento in senso orario da nord: cortile comune, cortile comune, vano scala, altra unità immobiliare.

Nel ventennio il bene sopra descritto è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, tutt'ora in essere:

ATTO DI PROVENIENZA

Atto tra vivi di compravendita in data 17.03.2009 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Milano 2 il 06.04.2007 ai numeri 237506/18216 a favore del Sig. _____ nato in _____ (EE) C.F. _____ il 19.04.1978 per la quota di 1/1 della piena proprietà e contro il Sig. _____ relativamente ad 1/1 dell'unità negoziale del bene sito in Comune di Pioltello (MI), Via Cilea 6, in forza di atto del Notaio Ivaldi Riccardo in Milano (MI) ai n° 19278/13833.

IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. Milano 2, il 25.03.2009 ai numeri 35721/6459 a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano (MI) C.F. _____

catastale allegata. L'appartamento presenta un triplice affaccio e si presenta in un medio stato di manutenzione, e le finiture risultano così descritte, come dal rilievo fotografico effettuato: le **porte** interne sono in legno di tipo tamburato e finitura color legno; i **serramenti esterni** consistono in finestre montate su telaio in legno verniciato di colore chiaro senza vetro/camera, le tapparelle sono in p.v.c. di colore grigio; non sono installate zanzariere; gli **impianti** (elettrico, idrotermo sanitario) sono tutti sottotraccia e così descritti: - impianto di riscaldamento con caloriferi radiatori centralizzati alimentati da impianto condominiale chiuso da un anno, acqua calda sanitaria prodotta dalla bruciatore autonomo a gas metano posizionato nel vano cucina, con scarico diretto esterno. Il contatore è posto all'interno della cucina medesima; - impianto elettrico: contatore e salvavita posizionati come il citofono a lato della porta di primo accesso: - impianto di condizionamento assente. Non sono state rilevate le seguenti differenze fra la planimetria catastale e lo stato di fatto che ho avuto modo di constatare durante il rilievo:

4° quesito:

Riferisca sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Al momento della perizia, a seguito dell'intervento forzato attuato da parte del custode Società S.I.V.A.G. l'immobile risultava **libero**.

5° quesito:

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

a favore di UNICREDIT S.P.A. C.F. 00348170101 con sede in Roma Via Alessandro Specchi 16 per un credito di € 159.609,953 effettuato dall'Avv. Paoelli Alessandra, Via L. Manara 17 - 20122 MILANO (MI)) in data 17.07.2013. e contro

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura (tranne l'ipoteca che viene cancellata automaticamente entro 30 giorni in caso di estinzione del mutuo) ammontano a:

- a) Tasse da corrispondere alla Conservatoria € 524,00 circa
- b) Oneri di un professionista abilitato alla cancellazione € 400,00 (variabili a discrezione del professionista)
- c) Accessi agli atti in Conservatoria € 200,00 circa e comunque variabili

7° quesito:

Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Si dichiara che la costruzione, antecedente al 01.09.1967.

8° quesito:

Fornisca indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008. Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione

Destinazione	Superficie commerciale mq	coeff. di riferimento %	coeff. Correttivo	Sup.vendibile e mq
Appartamento	64,31	100%	0.70	45,01
Terrazzini	10,70	25%	0,70	2,68
Parti comuni	75,01	5%	0.90	2,62
TOTALE				50,31

Totale superficie vendibile arrotondata.....**51,00 mq**

Valutazione immobili in Pioltello

Dal sopralluogo effettuato e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto: dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche decorose del condominio e dell'immobile; in funzione della consistenza e dimensione del bene, dello stato di manutenzione interna ed esterna; fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona ed espletata una verifica sui valori O.S.M.I. (1.250/1.400 mq.) e sui valori O.M.I. (1.300/1.500 mq.) la sottoscritta stima che il più probabile valore di mercato per l'immobile, al metro quadro, sia di **€ 1.100,00**.

Quindi

mq tot	valore al mq	quota	valore commerciale
51,00	€ 1.100,00	1/1	
appartamento			
valore libero		100%	€ 56.100,00