

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**  
**VELA MORTGAGES S.r.l**  
(C.F. 04104160264)  
Sede legale in Conegliano Veneto (TV)

**Interventi:**

**Condomino Centrale Termica via Ambrogio De Predis 2-4, Mac Mahon 107-109 (MI)**  
(C.F. 95643450158)  
Amministratore pro-tempore Avv. Francesca Pizzagalli

**Equitalia Nord S.p.A.**  
(P.IVA07244730961)  
Via Dell'Innovazione 1-b (MI)

**contro:**

**Sigg. //**  
(C.F. //) (C.F. //)  
Via Ambrogio De Predis n.4  
20115 Milano

N. Gen. Rep. **3572 / 13**

**Giudice:** Dott.ssa **Maria Grazia 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. BGLLSN70T17F2050 – P.IVA N. 05780910963*

*con studio in Segrate (MI) - Via San Rocco .n.5*  
*Telefonoefax 02.2134301 - 02.2134900 - Cellulare: 338.9196526*  
*e-mail: alex.baio@libero.it*

**Bene immobile sito in Comune di Milano**  
**Via Ambrogio De Predis n. 2-4 - scala F – int.66**  
(Piano terzo, soffitta al piano quinto e cantina al piano interrato)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Proprietà per la quota di **1/1** di **appartamento** al piano terzo, con **soffitta** al piano quinto e **cantina**, sito in via Ambrogio De Predis n. 2-4.; unità immobiliare composta di tre locali oltre servizio igienico e disimpegno. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sviluppa una **superficie commerciale** di mq **73,00** circa.

Giudice: **Dott.ssa Maria Grazia Mennuni**  
Perito: **Geom. Alessandro Baglioni**

1



Bene identificato in Catasto del Comune di Milano come segue:

Intestazione:

**Sigg. //** nato a Zhejiang - Cina il 31-12-77 (C.F. //) e  
//, nata a Zhejiang - Cina il 30-01-78 (C.F. //) **I millesimi di proprietà**

**dell'unità immobiliare sono pari a 16/1000.**

**Foglio n. 128, mapp.n.166, sub.704**, z.c. n.2, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano 3 - 5 - S1, rendita € 453,19 - Variazione dell'13.10.2006 protocollo n. MI0609756 per ampliamento del sub. 51.

**Coerenze dell' appartamento da nord in senso orario:**

- primo lato appartamento int. 65, secondo lato appartamento int. N. 65, vano scale comune, appartamento int. N. 67 e per il terzo lato via De Predis.

**Coerenze della soffitta da nord in senso orario:**

- primo lato solaio int. n. 65 e vano scala comune, secondo lato con vano scale comune e per terzo lato con la proprietà dell'Istituto Case Autonomo Popolari.

**Coerenze della cantina da nord in senso orario:**

- primo lato cantina int. n. 65, secondo lato con la cantina int. n. 67 e per n terzo lato con la via De Predis.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE:**

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

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziale.**

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

Collegamenti pubblici A.T.M (Km): **nelle immediate vicinanze**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Completamente arredato, **occupato dai debitori** e da no dei figli; **accesso congiunto avvenuto con il custode giudiziario nominato Avv. Luca Salati.**



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate;**
  - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevata;**
  - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non rilevato 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. **Storia ipotecaria - verifica Certificato Notarile e Visura Ipotecaria aggiornata** allegata alla perizia (*Iscrizioni e Trascrizioni*).

Ai signori // nato a - il 30-01-78 (C.F. //), coniugati in regime di comunione dei beni, l'immobile era pervenuto tramite scrittura privata redatta dal Dott. Notaio Lavinia Delfini del 14-11-06, trascritta il 20-11-06 ai n.ri 95989 - 56874, da potere del sig. Silvia , nato il 20-02-72 e dalla sig.ra in regime di comunione legale dei beni.

A questi ultimi l'immobile, identificato al fo. N.128, part. N.166, sub. 51, era pervenuto giusto atto di vendita del Dott. Notaio Fabio Capaccioni del 25-03-02, trascritto il 12-04-02 ai n.ri 24874-16412, da potere della sig.ra Vicari Grazia, nata a Milano il 10-06-46.

A quest'ultima l'immobile era pervenuto in parte per successione legittima, in morte della sig.ra , nata ) trascritta lo 04-09-81 ai n.ri 32816-26521 e in parte per successione in morte del sig. (uff. Reg.Milano - den.3287 vol. 2000), trascritta il 14-04-03 ai n.ri 36604-25339 - esistenza di trascrizione del 12-04-02 ai n.ri 24875-16413 l'accettazione tacita di eredità - Notaio Fabio Capaccioni del 25-03-02.

pervenuto con atto di vendita del Notaio Antonio Zaraga del 23-04-64, trascritto il 21-05-64 ai n.ri 29691-23990, da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano.

#### **Formalità pregiudizievoli al ventennio:**

- Iscrizione n. 95990/20402 del 20-11-06 derivante da atto notarile del Dott Lavinia Delfini del 14-11-06 a **favore** di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A - ROMA con sede in Milano Piazza San Fedele n.1-3 e **contro** i sigg. //, nato dei beni a garanzia di un mutuo pari ad € 190.000,00 - 25 anni - ipoteca di **€ 380.000,00.**

Giudice: **Dott.ssa Maria Grazia Mennuni**  
Perito: **Geom.Alessandro Baglioni**



- Iscrizione n. 52509/10315 del 14-09-09 derivante da ipoteca legale dello 09-09-09 – Ruolo Esattoriale n.11505-68 a favore di **Equitalia Esatri S.p.A.** - Milano v.le dell'Innovazione n.1/B e C.F. //) per sorte capitale di € 28.185,89 - Ipoteca di **€ 56.371,78** sulla quota di 1/2 dell'immobile oggetto di pignoramento.
- TRASCRIZIONE n.2221 - 1538 del 15-01-10 derivante da *pignoramento immobiliare* n. 7640 dello 09-11-09 – Tribunale di Milano a favore del
- TRASCRIZIONE n.5074 - 3803 dello 05-02-14 derivante da *pignoramento immobiliare* n.18636-2013 dello 07-10-13 – Tribunale di Milano a favore di **Vela Mortgages s.r.l.** – Conegliano Veneto via Luigi Anelli n.2 Milano e *contro* i sigg. // nato a C.F. //) per l'importo pari a **€ 188.003,32.**

4.2.2. Altre trascrizioni: **nessuna successiva al pignoramento in oggetto;**

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: **nessuna; non risultano contratti d'affitto, in corso di validità, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.**

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

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: elaborati *scala F* **non disponibili;**

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

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

*Nessuna Informazione, richiesta dal C.T.U. all'attuale Amministrazione dello stabile, è stata comunicata.*

**Consuntivo della gestione 01/05/16 – 30/04/17 non fornito.**

**Preventivo della gestione 01/05/17 – 30/04/18 non fornito.**

**Spese per manutenzione straordinaria al tetto eventuale non comunicate.**

**Atti ablativi eventuali non comunicati.**

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

Perito: **Geom.Alessandro Baglioni**

4



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

6.1 Attuali proprietari:

beni.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

✚ **Cronologia descritta al paragrafo 4.2.1**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Richieste dal C.T.U. presso i pubblici uffici: cartella 1184 P.G. 49991** anno 1927.

7.2 **Licenza d'occupazione: n.533** dello 01-05-30.

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

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a. e laterizio; si riferisce al condominio residenziale del civico n.4.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura in cemento armato; tamponature con mattoni forati doppio U.N.I; si riferisce al condominio residenziale del civico n.4.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato, soletta mista con REI 60' - 90' e legno; si riferisce al condominio residenziale del civico n.4.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: cemento armato; condizione: buona, verificata a vista la pavimentazione al piano terra e parti comuni; si riferisce al condominio residenziale del civico n.4.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante e tamponamento, con tinteggiatura per esterni; condizioni: ottimamente conservata nelle facciate; si riferisce al condominio residenziale del civico n.4.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: struttura di legno e manto di copertura in laterizio; si riferisce al condominio residenziale del civico n.4.
<i>Infissi interni (componente edilizia)</i>	tipologia: in legno a battente di colore bianco; condizioni: buone.



<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; condizioni: buone; certificazioni: non fornite al C.T.U; bagno; con water, bidet lavandino e vasca da bagno;
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato a gas metano con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria installato nel locale bagno; certificazioni: in possesso dell'amministratore.
<i>Scala interna:</i>	tipologia: non presente.
<i>Certificazione energetica:</i>	non fornita al C.T.U.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente.

## Descrizione riassuntiva dell'unità immobiliare

Proprietà per la quota di **1/1** di **appartamento**, al piano terzo sito in via Giovanni Ambrogio De Predis n.4 a Milano provvisto di *volume soffitta* e *locale cantina*.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento piano terzo con balcone al 50%:	66,00	1	66,00	nord - est	buone
Volume soffitta al 25%:	10,87	25%	2,71	nord - est	buone
Locale cantina al 25%:	13,75	25%	3,43	nord - est	buone
<b>Totale:</b>			<b>73,00 mq</b>		

### 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 MILANO;
- Agenzie immobiliari e osservatori del mercato del Comune di Milano:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e Provincia;
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018.

Tot mq. 73 circa - quota intera di proprietà    X 1900 €/mq    **€ 138.700,00**



#### 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 di abbandono: - € 6.935,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia - urbanistica e/o catastale: non rilevate

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: € 131.765,00

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

