
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BVG CREDIT FINANCE SRL + CONDOMINIO
DI VIA OXILIA N.13

Contro

N. Gen. Rep. **30/2013**

Giudice: Dott. ssa Caterina TRENTINI
Custode Giudiziario: Dott. ssa Margherita De Grassi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
Isritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909
Isritto all'Albo del Tribunale al n. 11263
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Anna Teresa Ritacco



**Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Nino Oxilia n. 13
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato e Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato **di un appartamento compreso di un vano di cantina** sito in Via Nino Oxilia, al civico, 13.

Adiacente alla metropolitana Pasteur, zona servita da negozi di primaria importanza, localizzato in stabile d'epoca.

L'appartamento è posto al piano terra, composto da ingresso cucina/pranzo, bagno, disimpegno e camera con annesso un vano di cantina al piano cantinato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **52,00** circa, compreso di vano di cantina, di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione appartamento:

Proprietà per 40/80 (1/2);

Proprietà per 40/80 (1/2);

descrizione appartamento:

Partita n. 1826158; Fg. n. 231; Mapp. 293, Sub. 73, zona cens. 2, Via Nino Oxilia, al civico, 13, Cat A/4, Classe 4, Consistenza vani 2,5, posto al piano PT/S1, rendita € 251,77.

Variazione del 26.10.1978 N. 12166.1/1978 in atti dal 22.03.2000 – CLS. Istanza N. 1490 del 16.03.2000.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

su tre lati proprietà di terzi, ad ovest cortile comune.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:

su tre lati proprietà di terzi, a sud corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centri commerciali COOP, ESSELUNGA, SMA (MI) (buoni), cinema Palestrina (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (MI) (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università (MI) (buono) supermercati (buono), Casa di cura Turro (MI) (ottimo), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Collegamenti pubblici (Km): 100 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal signor [REDACTED] con contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano prot. n. 16101911392543425 in data 19.10.2016 - data della stipula 18.10.2016 con scadenza in data 18.10.2020 (doc. all. 6).

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: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. Ipoteca volontaria:

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, in data 19 dicembre 2001 ai nn. ri 81424/16122, in forza di atto di mutuo, a rogito del notaio Averoldi Giovanni di Monza, in data 4 dicembre 2001, rep. n. 87537/21884, per l'importo complessivo di lire 363.050,625, capitale lire 145.220,250, **a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA - SOCIETA' COOP. PER AZIONI A RESP. LIMITATA**, con sede in Verbania, Piazza Aldo Moro, 8 - C.F.: 00118720036, domicilio ipotecario in Verbania, Piazza Aldo Moro, 8 - contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramento:

pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, in data 01 febbraio 2013 ai nn. ri 6044/4545, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 10 dicembre 2012 al n. 22631 di rep. **a favore di CONDOMINIO DI VIA OXILIA N. 13 - MILANO**, C.F.: 80238040150. **Il pignoramento immobiliare riguarda una somma di euro 13.333,14, oltre interessi e spese contro [REDACTED]**

4.2.3. Pignoramento:

pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, in data 26 ottobre 2016 ai nn. ri 70099/47458, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 14 settembre 2016 al n. 42546 di rep. **a favore di BVG CREDIT FINANCE SRL** - con sede in Conegliano (TV), C.F.: 03753970262 - **contro [REDACTED] e [REDACTED]**

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico - fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince la seguente difformità, è stato creato un soppalco con la scala, sopra una porzione del locale cucina/pranzo/bagno.

Pertanto bisogna sanare tale abuso, con particolare riferimento al regolamento edilizio vigente del comune di Milano art. 99, con una pratica



in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 DEL 06-06-2001 e un successivo aggiornamento catastale.

Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 3.500,00 oltre IVA e CPA.

Si precisa, che all'interno del disimpegno attiguo al bagno, è stato realizzato l'angolo cottura. Questo abuso non può essere sanato, in quanto non è conforme al regolamento edilizio vigente e al regolamento d'igiene - ASL.

4.3.1. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince la difformità come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€ 1.500,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€ 1.500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 15.100,00
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

a tutto il 24 luglio 2018, la suddetta unità immobiliare risultava di proprietà dei signori [redacted] sopra generalizzati, in forza di atto di compravendita autenticato dal notaio Averoldi Giovanni di Monza in data 4 dicembre 2001, rep. n. 87536/21883, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data 19 dicembre 2001 ai nn. ri 81423/55331, i signori [redacted]

[redacted]

[redacted] hanno venduto ai signori sopra citati.

Ai signori [redacted] il bene è pervenuto, in forza di successione legittima al signor [redacted] deceduto il 28.09.1999, giusta dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Milano in data 24 marzo 2000 annotata al n. 2852.

Ai signori [redacted] in forza di successione legittima alla signora [redacted] deceduta a Milano il 12 marzo 2000, giusta dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Milano in data 11 settembre 2000, annotata al n. 8815.

Ai signori [redacted] in forza di successione legittima al signor [redacted] deceduto a Milano il 9 agosto 2000, giusta dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Milano in data 15 dicembre 2000, annotata al n. 12373.

Al signor [redacted] l'immobile era pervenuto per l'intero della piena proprietà, in forza di atto di compravendita dott. Domenico De



Stefano, notaio in Abbiategrasso in data 19 febbraio 1986, al n. 300, Vol. 10, trascritto a Milano 1, in data 3 marzo 1986 ai nn. ri 13197/10595.
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967 – scheda catastale – n. 12166 e successivamente non sono state presentate pratiche agli enti preposti per la richiesta di provvedimenti autorizzativi.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato e Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato di un appartamento compreso di un vano di cantina sito in Via Nino Oxilia, al civico, 13.

Adiacente alla metropolitana Pasteur, zona servita da negozi di primaria importanza, localizzato in stabile d'epoca.

L'appartamento è posto al piano terra, composto da ingresso cucina/pranzo, bagno, disimpegno e camera con annesso un vano di cantina al piano cantinato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 52,00 circa, compreso di vano di cantina, di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione appartamento:

Proprietà per 40/80 (1/2);

Proprietà per 40/80 (1/2);

descrizione appartamento:

Partita n. 1826158; Fg. n. 231; Mapp. 293, Sub. 73, zona cens. 2, Via Nino Oxilia, al civico, 13, Cat A/4, Classe 4, Consistenza vani 2,5, posto al piano PT/S1, rendita € 251,77.

Variazione del 26.10.1978 N. 12166.1/1978 in atti dal 22.03.2000 – CLS. Istanza N. 1490 del 16.03.2000.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

su tre lati proprietà di terzi, ad ovest cortile comune.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:

su tre lati proprietà di terzi, a sud corridoio comune.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3.50 m locali con permanenza di persone – vano di cantina ha interna di 2.40 m senza permanenza di persone.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Abitazione	44,00	1,00	44,00	Nord - Ovest	Scadente
Piano Interrato					
Cantina	8,00	0,25	2,00	Nord	Mediocre



Totale	52,00	46,00
		Arr. 46,00
Totale		Arr. 46,00

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: tipo prefabbricato in c.a.
Condizione: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni.
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde in cls, con lattoneria in metallo.
Condizioni: buona.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno tamburato e alcuni in vetro.
Condizioni: scadenti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e vetro.
Condizioni: scadenti.
Protezioni esterne: avvolgibili in PVC.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e pitturato.
Condizioni: scadenti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura.
Condizioni: scadenti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica in scadenti condizioni;
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su un lato in scadenti condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Pavimenti:</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in scadenti condizioni. Angolo cottura: ceramica in scadenti condizioni. Pavimentazione bagno: ceramica in scadenti condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno blindata in mediocri condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: non conosciute. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: scadente. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio. Condizioni: scadente. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: scadente. Certificazioni: non conosciute. Bagni completi di quattro apparecchi (doccia). Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato. Alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in ghisa. Condizioni: scadente. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	redatta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	Presente in buone condizioni.
<i>Condizionamento</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.500	€ 2.200
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2017)	€ 1.600	€ 1.750

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.500</u>
-----------------------------	----------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono in base alla sua ubicazione e metratura commerciale, mediocre in base allo stato attuale di manutenzione e conservazione.

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.500 e i 2.200 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.500 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017/2018 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2017.

8.3.	Valutazioni corpi				
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	Appartamento	46,00	€ 69.000,00	€ 69.000,00
	TOTALE			€ 69.000,00	€ 69.000,00



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:	- € 3.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 3.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese insolte condominio biennio	- € 3.000,00
:	

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 59.050,00**

Milano, 31.08.2018.

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - APE;
- 6 - Contratto di locazione;
- 7 - Atto di compravendita.

