
Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Marianna Galioto
Presidente di Sezione

Esecuzione forzata R.G. n. 800/2016

Promossa da

_____ - _____

contro

_____ - _____

Relazione estimativa

Esperto incaricato dal Giudice

Arch. Francesco Tedone

Valutatore immobiliare certificato



Arch. Francesco Tedone

Tribunale Ordinario di Milano - Settore civile Albo n. 11670 - Settore penale Albo n. 749

Ordine Architetti PPC della Provincia di Milano - Albo n. 12540

Politecnico di Milano - Valutatore immobiliare di livello avanzato - Certificazione VI 2018 03.0006

C.F. TDNFNC56E27F205E - P.IVA n. 06402900150

Via G. Candiani, civ. 103 - 20158 Milano - T. / F. 0239313400 - nuntius@tin.it

INDICE SINTETICO

Bene: Via Milano, 6 - 20010 Vittuone (MI)

Lotto: 1 (Unico) Trilocale più servizi, disimpegno, ripostiglio e cantina - **Corpo:** A

1. Dati catastali - Categoria: abitazione di tipo economico [A3] - Identificativi: F. 5, P. 414, S. 24

2. Possesso: utilizzato dagli Esecutati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non consentita

4. Creditori iscritti: -

5. Comproprietari: -

6. Misure penali: non risultanti

7. Continuità delle trascrizioni: riscontrata

8. Stima del bene staggito c.d. "libero" in base al valore di mercato: **€ 96.000,00**

9. Valore del bene staggito c.d. "libero" proposto a base d'asta: **€ 81.000,00**



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)

Bene immobile sito in Vittuone (MI) - Via Milano, civ. 6

Lotto unico

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Vittuone (MI), Via Milano civ. 6, piano quinto (sesto fuori terra) composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio, oltre ad una cantina, il tutto avente superficie commerciale di circa m² 82,00. - Identificazione catastale (come da relativa visura): Foglio 5, Particella 414, Subalterno 24, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe unica, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37. Coerenze (come da atto di provenienza): Appartamento) cortile comune, appartamento al sub. 25, Via Milano, ente comune, appartamento al sub. 23; Cantina) ente comune, cantina al sub. 23, cortile comune, cantina al sub. 25. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni (cfr. atto di provenienza).

2 Descrizione generale

Caratteristiche di zona: semicentrale, dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale, traffico automobilistico di scarsa intensità, discreta disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale. - Servizi comunali: buona disponibilità: sede Comunale, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, centri culturali e sportivi, strutture religiose e cimitero. - Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 45; Malpensa (VA) 33; Orio al Serio (BG) 71; raccordo autostradale più prossimo: Arluno 6; Stazione ferroviaria più vicina: Vittuone Arluno (Servizio Suburbano) 6; trasporti urbani di superficie Linee Z622, Z620, Z643.

3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 17.10.18 unitamente al Custode Giudiziario; l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detta unità immobiliare non si è riscontrata presso i competenti Uffici la presenza di contratti di locazione o simili.

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 provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

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

- 4.2.1 Iscrizioni: ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 29.12.05 ai nn. 33135/8079, a favore di [redacted] con sede in Milano C.F.: [redacted] a carico di [redacted] [redacted] C.F.: [redacted] e [redacted] [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di 1/2 rispettivamente. - **Annotazione:** così come risultante dal certificato c.d. ventennale 23.08.16, Dott. Roberto Santarpia, Notaio in Orzinuovi; lo scrivente ha effettuato in data 18.02.19 una verifica¹ riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

¹ Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

- 4.2.2 Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [redacted] e [redacted] per la quota di ½ rispettivamente, a favore di [redacted] Roma C.F.: [redacted] atto n. 16460 in data 31.03.16; trascritto il 14.04.16 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia ai nn. 5455/3434. - **Annotazione:** il costo monetario relativo alla cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo depennamento, è computabile in € 299,00 (imposte ipotecarie, € 200,00 - imposte di bollo € 59,00 - tasse ipotecarie € 40,00).
- 4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**
- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

5 Altre informazioni per l'Acquirente

- 5.1 Spese di gestione immobiliare:² a) ordinarie annue: **€ 3.350,00** circa;
b) straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: **€ 0,00**
- 5.2 Spese condominiali scadute ed insolute al 27.09.18: **€ 8.665,27**
- 5.3 Cause processuali in corso: **non rilevate**
- 5.4 Atti ablativi: **non rilevati**
- Annotazione:** così come risultante dal certificato c.d. ventennale 23.08.16, Dott. Roberto Santarpia, Notaio in Orzinuovi; lo scrivente ha effettuato in data 18.02.19 una verifica³ riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.
- 5.5 Prestazione energetica dell'appartamento
- In relazione a quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative⁴ e in ottemperanza a quanto indicato a suo tempo dal già Presidente di Sezione, Dott. Cesare De Sapia, non è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica (APE).

6 Proprietà

- 6.1 ATTUALE:
[redacted] e [redacted] per la quota di ½ rispettivamente in forza di atto Dott. Mario Grossi (notaio in Milano) in data 15.12.05 n. 114894/19659 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 29.12.05 ai nn. 33134/16065.
- 6.2 PRECEDENTI (nel ventennio):
- 6.2.1** [redacted] per l'intera quota in forza di atto Dott.ssa Silvana Saija (notaio in Milano) in data 06.02.89 n. 16988 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 11.03.89 ai nn. 2823/2125.
- Annotazione:** così come risultante dal certificato c.d. ventennale 23.08.16, Dott. Roberto Santarpia, Notaio in Orzinuovi; lo scrivente ha effettuato in data 18.02.19 una verifica⁵ riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

² Così come indicate dall'Amministrazione condominiale.

³ Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

⁴ Regione Lombardia: DGR X / 3868/2015 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei DD.MM. per l'attuazione del D.Lgs. 192/2005, come modificato con L. 90/2013, art. 6 e relativo allegato, artt. 3 b) e 4 a) BURL SO n. 30, 23.07.15 – D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 30.07.15 n. 6480 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della DGR 3868 17.07.15, art. 3.4 c). BURL SO n. 34, 19.08.15 – D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18.01.16 n. 224 Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con Decreto 6480, 30.07.15 BURL SO n. 3, 22.01.16.

⁵ Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

7 Titoli abilitativi

- Certificato di abitabilità sostitutivo (oggi agibilità) - 28.01.64 n. 102⁶
- Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 30.12.61 n. 102, riguardante piani dal 1° al 4°
- Planimetria piano tipo (riguardante piani dal 1° al 4°) e planimetria piano interrato

7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale

- 7.1.1 Conformità edilizia dell'appartamento non riscontrata poiché risulta mutato l'assetto distributivo e parte dei prospetti esterni, rispetto ai tipi del titolo edilizio originario. Le difformità riscontrate sono le seguenti: **a)** demolizione del tavolato e della relativa porta delimitante la zona disimpegno: per tale situazione occorrerà la messa in pristino;⁷ **b)** demolizione del tavolato e della relativa porta delimitante il vano cucina: in questo caso occorrerà inoltrare apposita istanza di sanatoria, unitamente ad ogni correlato onere;⁸ **c)** esistenza di una finestra, anziché di una porta finestra di accesso dal vano cucina al balcone: per tale difformità, così come verbalmente indicato dal competente Funzionario comunale, non occorre attuare alcuna iniziativa.⁹
- 7.1.2 Conformità catastale dell'appartamento non riscontrata in ragione di quanto precede e comunque in relazione allo stato di fatto rilevato. - **Annotazione:** occorre aggiornare la situazione presso i competenti Uffici mediante apposita procedura.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Vittuone (MI), Via Milano civ. 6, piano quinto (sesto fuori terra) composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio, oltre ad una cantina, il tutto avente superficie commerciale di circa m² 82,00. - Identificazione catastale (come da relativa visura): Foglio 5, Particella 414, Subalterno 24, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe unica, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37. Coerenze (come da atto di provenienza): Appartamento) cortile comune, appartamento al sub. 25, Via Milano, ente comune, appartamento al sub. 23; Cantina) ente comune, cantina al sub. 23, cortile comune, cantina al sub. 25. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni (cfr. atto di provenienza). - Il bene oggetto della presente relazione risulta essere esposto a nord e a sud (fronti finestrati) ed avere altezza interna di m 3,00 (appartamento); la cantina ha altezza interna di m 2,30.¹⁰

Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)¹¹

Destinazioni d'uso	A	B	C
Appartamento			
Locali	80,23	1,00	80,23
Balcone	4,75	0,25	1,19
Cantina	3,05	0,20	0,61
Totale			82,03
Totale arrotondato			82,00

Legenda: A: superficie m²; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m²

⁶ Tale certificato considera anche il 5° e il 6° piano, richiamando un titolo abilitativo non reperito in sede di accesso agli atti

⁷ RL, ATS - Aggiornamento del Titolo III del Regolamento locale d'igiene, Cap. 4°, 3.4.4 e Manuale tecnico, Cap. 4°, Punto 3

⁸ Ivi, Punto 1, Tabella 4 e Punto 4

⁹ Detta difformità è riscontrabile per ogni unità immobiliare mediante osservazione dei prospetti a causa verosimilmente di una c.d. variante in corso d'opera

¹⁰ Detto bene non richiede interventi manutentivi, salvo quelli di tipo ordinario, per le parti di proprietà esclusiva e per cause di patologia edilizia ivi presenti

¹¹ In analogia con le disposizioni contenute nel DPR 138/98 - Allegato C, nonché nella Prassi di riferimento UNI 53:2019, ove e per quanto applicabili

Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)

STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti verticali	Pilastri in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (a)	Travi in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (b)	Solai in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Copertura	Tetto a falde	(2,3)
Ingresso complesso immobiliare	Cancello in metallo	
Ingresso immobile	Portone in metallo e vetro	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - stato manutentivo non verificabile; 3 - ogni altro dato non disponibile; 4 - le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica; 5 - stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr art. 21 L. 392/78)

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Riscaldamento ambienti	Esistente	(2,3)
Adduzione idrica	Esistente	(2,3)
Smaltimento idrico	Esistente	(1,3)
Distribuzione gas di rete	Esistente	(2,3)
Energia elettrica	Esistente	(2,3)
Illuminazione artificiale	Esistente	(2,3)
Ascensore	Esistente	(2,3)
Citofonia	Esistente	(2,3)
Telefonia	Esistente	(2,3)
Antenne radio televisive centralizzate	Dato non disponibile	
Cablaggi informatici	Dato non disponibile	
Pannelli ad energia solare	Inesistenti	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

Caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare (parti esclusive)

PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Pavimentazioni	Marmette	
Pareti	Intonaco civile e tinteggiatura	
Plafoni	Intonaco civile e tinteggiatura	
Serramenti esterni	Finestre in legno con vetro semplice e oscuranti (avvolgibili) in PVC	
Serramenti interni	Porte in legno e vetro	
Bagno	4 sanitari (con vasca)	
Rivestimenti verticali (bagno)	Piastrelle in ceramica h m 1.60	
Rivestimenti verticali (cucina)	Piastrelle in ceramica h m 1.60	
Ingresso unità immobiliare	Porta di tipo c.d. blindato	

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI (OLTRE A QUELLI A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO)

Produzione acqua calda sanitaria	Esistente (cucina)	(2,3)
Predisposizione per lavabiancheria	Bagno	

Arch. Francesco Tedone
Relazione



Accessi viabilistici (vedute contrapposte)

Vittuone (MI) Via Milano, civ. 6

Edificio (fronti contrapposti)



Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 800/2016

8.1.4 Applicazione del procedimento di stima

In conformità con le migliori prassi utilizzate in ambito immobiliare, riconosciute da istituzioni ed enti, così come elencati in calce alla presente relazione, si espone il criterio analitico utilizzato per la valutazione richiesta.

Metodo comparativo¹³

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Dati selezionati

Elementi	A	B	C	S
Prezzo (€)	100.000,00	112.000,00	100.000,00	
Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	4	8	25	-
Superficie commerciale (m ²)	81,00	84,00	83,00	82,00
Livello di piano (n.)	3	5	T	5
Autorimessa (n.)	-	-	1	-
Stato conservativo (1 ÷ 3)	2	3	2	1

Valori marginali

Caratteristiche	A	B	C	S
Transazione (€ mese)	- 438,60	- 491,23	- 438,60	-
Superficie commerciale (€ m ²)	1.204,82	1.204,82	1.204,82	-
Livello di piano (€ n.)	500,00	560,00	500,00	-
Autorimessa (n.1)	12.000,00	12.000,00	12.000,00	-
Stato conservativo (€ °)	7.500,00	7.500,00	7.500,00	-

Sintesi estimativa

Correlazioni	A	B	C	S
Valori di alienazione (€)	100.000,00	112.000,00	100.000,00	-
Transazione (€)	1.754,39	3.929,82	10.964,91	-
Superficie commerciale (€)	1.204,82	- 2.409,64	- 1.204,82	-
Livello di piano (€)	1.000,00	-	2.500,00	-
Autorimessa (€)	-	-	12.000,00	-
Stato conservativo (€)	- 7.500,00	- 15.000,00	- 7.500,00	-
Valori di alienazione correlati (€)	96.459,21	98.520,19	92.760,09	-

Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

$$S = (A + B + C) : 3 = € 96.459,21 + 98.520,19 + 92.760,09) : 3 = € 95.913,16$$

Divergenza percentuale assoluta (d%) - Verifica di coincidenza o convergenza ($\leq 10,00\%$)

$$d\% = [(V_m - V_m) \cdot 100] : V_m = [(98.520,19 - 92.760,09) \cdot 100] : 92.760,09 = 6,21\% \leq 10,00\%$$

¹³ CFR IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach).

8.1.5 Valore di mercato

In ragione di quanto esposto in precedenza si espone il seguente prospetto:

Destinazione d'uso	Superficie m ²	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Appartamento	82,00	95.913,16	95.913,16
Valore di mercato (arrotondato) alla data della presente relazione			96.000,00

9 Valore del bene staggito

In base alla prassi operativa attualmente in atto presso la Sezione di competenza si espone quanto segue:

9.1 Adeguamenti e correzioni


Riduzione del valore (- 5%) ¹⁴	- €	4.800,00
Sanzioni amministrative, salvo diversa o più precisa indicazione dei competenti Uffici:	- €	1.000,00
Istruzione e inoltro istanze di sanatoria e di aggiornamento catastale	- €	1.500,00
Opere di messa in pristino (a corpo)	- €	1.000,00
Disavanzo (arrotondato) delle spese condominiali esigibili per due esercizi (annualità) ¹⁵	- €	6.700,00
Totale in detrazione	- €	15.000,00

9.2 Valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria)

Richiamato tutto quanto precede si stima il bene oggetto della presente relazione come segue:

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	81.000,00
---	----------	------------------

Milano, 18 Febbraio 2019


 Arch. Francesco Tedone
 Valutatore immobiliare certificato

Auspicando di aver adeguatamente espletato l'incarico ricevuto si deposita la presente relazione, consegnando la necessaria documentazione prodotta, ricevuta o acquisita, nel corso dell'incarico svolto. Restando a disposizione per qualsiasi evenienza, lo scrivente ringrazia il Giudice per la fiducia accordata.

Appendice

Documenti prodotti o acquisiti dallo scrivente

- a) stampe fotografiche

Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate:

- b) Servizio di Pubblicità immobiliare - esito delle interrogazioni effettuate
 c) Ufficio Catasto Fabbricati - estratto di mappa, visura storia per immobile, scheda planimetrica
 d) Ufficio del Registro - esito delle interrogazioni effettuate

¹⁴ Come da prassi presso la Sezione (cfr. intestazione della presente relazione):

per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.

¹⁵ Salvo precisazioni, ovvero correzioni, da parte dell'Amministrazione Condominiale.

Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)

STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti verticali	Pilastri in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (a)	Travi in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (b)	Solai in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Copertura	Tetto a falde	(2,3)
Ingresso complesso immobiliare	Cancello in metallo	
Ingresso immobile	Portone in metallo e vetro	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - stato manutentivo non verificabile; 3 - ogni altro dato non disponibile; 4 - le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica; 5 - stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr art. 21 L. 392/78)

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Riscaldamento ambienti	Esistente	(2,3)
Adduzione idrica	Esistente	(2,3)
Smaltimento idrico	Esistente	(1,3)
Distribuzione gas di rete	Esistente	(2,3)
Energia elettrica	Esistente	(2,3)
Illuminazione artificiale	Esistente	(2,3)
Ascensore	Esistente	(2,3)
Citofonia	Esistente	(2,3)
Telefonia	Esistente	(2,3)
Antenne radio televisive centralizzate	Dato non disponibile	
Cablaggi informatici	Dato non disponibile	
Pannelli ad energia solare	Inesistenti	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

Caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare (parti esclusive)

PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Pavimentazioni	Marmette	
Pareti	Intonaco civile e tinteggiatura	
Plafoni	Intonaco civile e tinteggiatura	
Serramenti esterni	Finestre in legno con vetro semplice e oscuranti (avvolgibili) in PVC	
Serramenti interni	Porte in legno e vetro	
Bagno	4 sanitari (con vasca)	
Rivestimenti verticali (bagno)	Piastrelle in ceramica h m 1.60	
Rivestimenti verticali (cucina)	Piastrelle in ceramica h m 1.60	
Ingresso unità immobiliare	Porta di tipo c.d. blindato	

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI (OLTRE A QUELLI A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO)

Produzione acqua calda sanitaria	Esistente (cucina)	(2,3)
Predisposizione per lavabiancheria	Bagno	

Bene immobile sito in Vittuone (MI) - Via Milano, civ. 6

Lotto unico

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Vittuone (MI), Via Milano civ. 6, piano quinto (sesto fuori terra) composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio, oltre ad una cantina, il tutto avente superficie commerciale di circa m² 82,00. - Identificazione catastale (come da relativa visura): Foglio 5, Particella 414, Subalterno 24, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe unica, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37. Coerenze (come da atto di provenienza): Appartamento) cortile comune, appartamento al sub. 25, Via Milano, ente comune, appartamento al sub. 23; Cantina) ente comune, cantina al sub. 23, cortile comune, cantina al sub. 25. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni (cfr. atto di provenienza).

2 Descrizione generale

Caratteristiche di zona: semicentrale, dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale, traffico automobilistico di scarsa intensità, discreta disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale. - Servizi comunali: buona disponibilità: sede Comunale, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, centri culturali e sportivi, strutture religiose e cimitero. - Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 45; Malpensa (VA) 33; Orio al Serio (BG) 71; raccordo autostradale più prossimo: Arluno 6; Stazione ferroviaria più vicina: Vittuone Arluno (Servizio Suburbano) 6; trasporti urbani di superficie Linee Z622, Z620, Z643.

3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 17.10.18 unitamente al Custode Giudiziario; l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detta unità immobiliare non si è riscontrata presso i competenti Uffici la presenza di contratti di locazione o simili.

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 provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

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

- 4.2.1 Iscrizioni: ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 29.12.05 ai nn. 33135/8079, a favore di [REDACTED] con sede in Milano C.F.: [REDACTED] a carico di [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2 rispettivamente. - **Annotazione:** così come risultante dal certificato c.d. ventennale 23.08.16, Dott. Roberto Santarpia, Notaio in Orzinuovi; lo scrivente ha effettuato in data 18.02.19 una verifica¹ riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

¹ Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

Arch. Francesco Tedone
Relazione



Accessi viabilistici (vedute contrapposte)

Vittuone (MI) Via Milano, civ. 6

Edificio (fronti contrapposti)



Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 800/2016

Arch. Francesco Tedone
Relazione



Accessi viabilistici (vedute contrapposte)

Vittuone (MI) Via Milano, civ. 6

Edificio (fronti contrapposti)



Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 800/2016

Arch. Francesco Tedone
Relazione



Ingresso fronte strada



Entrata edificio

Vano scala



Ascensore



Arch. Francesco Tedone
Relazione



Porta - Disimpegno - Ripostiglio



Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 800/2016

Arch. Francesco Tedone
Relazione



Soggiorno

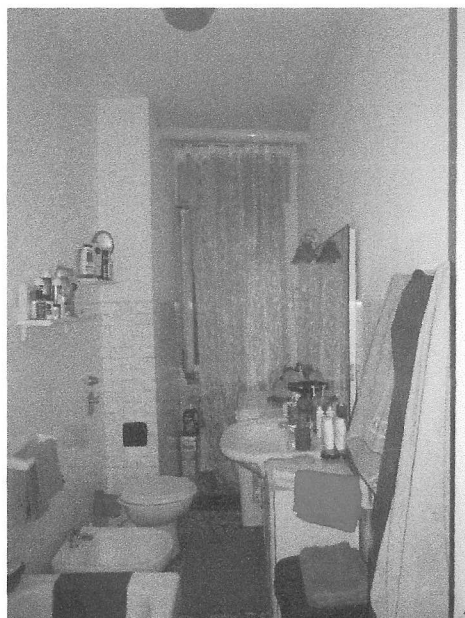
Balcone





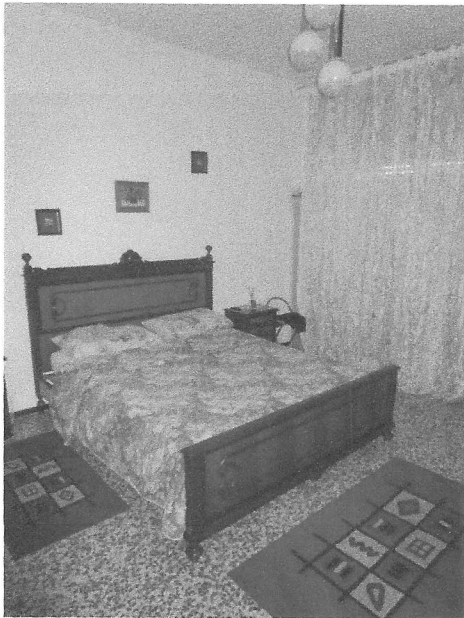
Cucina

Bagno



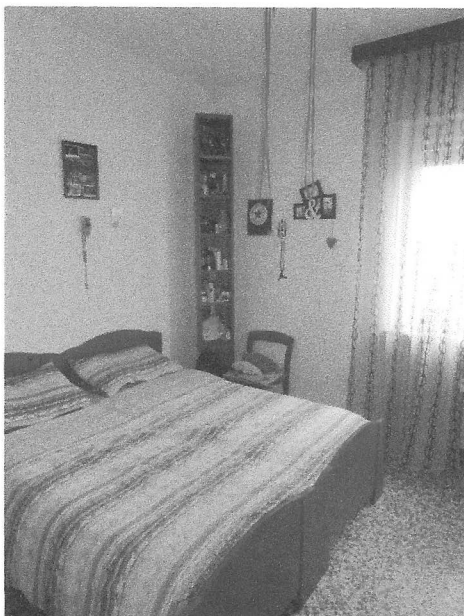
Arch. Francesco Tedone

Relazione



Prima camera da letto

Seconda camera da letto





Accesso al piano



Corridoio

Cantina

Porta



Interno



Arch. Francesco Tedone

Relazione



Verde condominiale

