

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata
(MILANO)**

BARCLAYS BANK PLC
(proc. di Mercurio Mortgage Finance SRL)

N. Gen. Rep. 348/2018

e

CONDOMINIO VIALE FAMAGOSTA
35/36/38/40 VIA OVADA 23/25/27

N. Gen. Rep. 684/2018

Contro

[REDACTED]

PROCEDURE RIUNITE

Iscritto e non intervenuto nella procedura:
AGENZIA DELLE ENTRATE

LOTTO UNICO

Giudice: Dott. Simonetta Scirpo

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803 e-mail: anitaegger@alice.it

SINTESI DELLA RELAZIONE RGE 684/2018 RIUNITA A RGE 348/2018

PIGNORAMENTO RGE 348/2018 - 18/01/2018: Piena proprietà del 1/1 del sig. [REDACTED]
PIGNORAMENTO RGE 684/2018 - 07/03/2018: Piena proprietà del 1/1 del sig. [REDACTED]
Appartamento ad uso abitazione con cantina, sito in Milano, via Ovada, n. 25. Composto da un locale su un livello con ingresso, ripostiglio, balcone, cucina e servizio igienico. La cantina è posta al piano S1. Posto auto in diritto di uso esclusivo. Superficie di mq 47,00.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di sep. dei beni

Descrizione:

Fg. n. 576; Mapp. n. 213; Sub. 15; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 3; posto al piano T-S1; scala 2; rendita € 402,84

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: cortile comune, vano scale, vano ascensore, pianerottolo, androne comune, cortile comune, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: autorimesse di terzi, cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi.

Nota: è compresa nella donazione il diritto di uso esclusivo di un posto auto nel cortile condominiale contraddistinto con il n. 83, in conformità a quanto stabilito nel regolamento condominiale in vigore nel fabbricato.

DATI CATASTALI - MILANO - VIA OVADA 25											
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Scala	Cons	Rendita	Via	Intestati	
576	213	15	A/3	4	T-S1	2	3 vani	€ 402,84	Ovada 25	Di Marco Angelo 1/1 separazione dei beni	

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina E posto auto in uso esclusivo	mq 47,00	€ 2.200,00	€ 103.400,00

Stato di possesso: alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dal debitore. L'Agenzia delle Entrate comunica che "... non risultano contratti di locazione stipulati e registrati dal [REDACTED] in qualità di dante causa".

Regolarità edilizia e catastale: dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie non si rilevano scostamenti.

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%	€ 103.400,00 - 5% = € 98.230,00
Spese condominiali alla data della presente relazione: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (non sono detratte)	€ 2.800,00
	Totale € 98.230,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (appartamento con cantina e posto auto in uso esclusivo) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 98.230,00) arrotondato	Totale € 98.000,00
--	---------------------------

**Bene immobile sito in
MILANO – VIA OVADA N°25
Lotto Unico**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO RGE 348/2018 DEL 18/01/2018:**

A. Piena proprietà del 1/1 del sig. [REDACTED] abitazione di tipo economico nel comune di Milano, via Ovada n. 25 scala 2, censito al NCEU di detto comune al fg. 576, part. 2013, sub. 15, cat. A3, vani 3, piano n. T-S1

**2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO RGE 684/2018 DEL 07/03/2018:**

B. Piena proprietà del 1/1 del sig. [REDACTED] appartamento sito in Milano via Ovada n. 25 catasto fabbricati U, foglio 576 particella 213 sub. 15 categoria A/3, n. 3 vani catastali

L'unità immobiliare dell'**appartamento con cantina** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 47,00** circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 576; Mapp. n. 213; Sub. 15; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 3; posto al piano T-S1; scala 2; rendita € 402,84

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: cortile comune, vano scale, vano ascensore, pianerottolo, androne comune, cortile comune, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: autorimesse di terzi, cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi.

(Cfr. **Al. D**)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia sud-ovest rispetto alla città di Milano, a traffico scarso, con scarsa presenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (discreto), farmacia comunale (buono), negozi al dettaglio (discreto), cinema (non vicino), aree verdi (buono), parco giochi (vicino), municipio (non vicino), carabinieri comando Stazione Milano Barona (non vicino), Polizia Locale Comando decentrato 6 (non vicino), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (non vicino), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (discreto), scuola secondaria secondo grado (non vicino), ospedale (ottimo).

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

Collegamenti pubblici (Km): La fermata dei mezzi di superficie linee 71 e 95 in "viale Famagosta-via Lope de Vega", rispettivamente in direzione della fermata metropolitana linea 2 di Famagosta e Quartiere Barona, dista circa 300 m. La fermata dei mezzi di superficie linea 95 in "viale Famagosta-via Lope de Vega", in direzione via Cassinis, dista circa 270 m. La fermata dei mezzi di superficie linea 71 in "viale Famagosta-via Venosta", in direzione della fermata metropolitana linea 2 di Romolo, dista circa 400 m. La fermata dei mezzi di superficie linee 74 e 98 in "via S. Virgilio - via S. Paolino", dista circa 450 m.

La fermata metropolitana della linea 2 "Famagosta" dista circa 750 m. Alla stessa distanza si trova il piazzale dei pullman in cui fermano mezzi urbani e interurbani.

La stazione ferroviaria di "Milano Romolo" dista circa 1,3 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dal debitore, il [REDACTED].
[REDACTED] Era presente, oltre al debitore, il delegato del custode giudiziario Avv. Luca Perata.

L'Agenzia delle Entrate comunica che "Esperate le opportune ricerche, con la presente l'Ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati dal [REDACTED] in qualità di dante causa". (Cfr. All. A)

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: con atto di identificazione trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 14/10/1985 ai nn. 31942/23391, si costituisce "vincolo di asservimento alle prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B1 con destinazione funzionale R" (residenziale).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

(Cfr. All. B)

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

4.2.1. Iscrizioni:

1 - Ipoteca legale: derivante da ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602/73, contro [REDACTED] a favore di **Equitalia Nord S.P.A.**, atto a firma di Equitalia Nord S.P.A. in data 21/05/2015 al Rep. 6727/6815, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **27/05/2015** ai nn. **28095/4456**

Importo capitale: € 35.960,22

Importo ipoteca: € 72.920,44

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 576, mapp. 213, sub. 15, Abitazione di tipo economico

2 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro [REDACTED] a favore di **Barclays Bank PLC**, atto a firma del Dott. Tommasini Marco (notaio in Milano) in data 28/03/2006 al Rep. 14774/5258, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **14/04/2006** ai nn. **30059/6262**

Importo capitale: € 128.700,00

Importo ipoteca: € 386.100,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 576, mapp. 213, sub. 15, Abitazione di tipo economico

4.2.2. Pignoramenti:

3 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED] a favore di **Mercurio Mortgage Finance S.R.L.**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 18/01/2018 al Rep. 2237, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **30/04/2018** ai nn. **34549/24577**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 576, mapp. 213, sub. 15, Abitazione di tipo economico

4 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED] a favore di **Condominio viale Famagosta 35/36/38/40 via Ovada 23/25/27**, atto a firma del Tribunale di Milano in data 07/03/2018 al Rep. 9152/2018, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **11/04/2018** ai nn. **29732/21234**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:
- Fg. 576, mapp. 213, sub. 15, Abitazione di tipo economico

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: verificata (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: verificata (Cfr. **All. D**)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

<u>Spese condominiali ordinarie annue:</u>	€ 1.400,00 circa
<u>Spese condominiali insolute alla data della relazione:</u>	€ 8.599,29
<u>Spese condominiali straordinarie insolute alla data della relazione:</u>	€ 515,15
<u>Lavori/spese straordinarie già deliberate:</u>	nessuna
<u>Atti ablativi:</u>	non si ha notizia
<u>Cause in corso:</u> una, tra condominio e precedente amministrazione	

Informazioni rese da amministratore Studio Belli. (Cfr. **All. A**)

Nota: l'unità immobiliare possiede diritto di uso esclusivo del posto auto nel cortile condominiale contraddistinto con il n. 83, che non ne costituisce una pertinenza, come si evince dall'atto di provenienza. (Cfr. **All. B**)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

5 - [REDACTED] acquisisce da [REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di donazione accettata a firma del Dott. Viggiano Adolfo (notaio in Parma) in data 28/02/2013 al Rep. 12/7, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **01/03/2013** ai nn. **11300/8303**

Riferito a:

- Fg. 576, mapp. 213, sub. 15, Abitazione di tipo economico, piano T-S1

Nota: è compresa nella donazione il diritto di uso esclusivo di un posto auto nel cortile condominiale contraddistinto con il n. 83, in conformità a quanto stabilito nel regolamento condominiale in vigore nel fabbricato. Il diritto è compreso in tutti i passaggi menzionati. (Cfr. **All. B**)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6 - [REDACTED] acquista da [REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Tommasini Marco (notaio in Milano) in data 28/03/2006 al Rep. 14773/5257, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **14/04/2006** ai nn. **30058/16739**

Riferito a:

- Fg. 576, mapp. 213, sub. 15, Abitazione di tipo economico, piano T-S1

7 - [REDACTED] acquista da [REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Zanardi Stefano (notaio in Milano) in data 22/10/1997 al Rep. 33078/1936, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **29/10/1997** ai nn. **38898/26741**

Riferito a:

- Fg. 576, mapp. 213, sub. 15, Abitazione di tipo economico, piano T-S1

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato nel 1968.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Milano, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- **Licenza Edilizia** n° 2412/bis del **07/08/1968** per "costruzione fabbricati di cinque, sette e nove piani fuori terra ad uso di abitazione, negozi e magazzini, con il terreno parzialmente a porticato, con annesse autorimesse e recinzione di proprietà";
- **Licenza Edilizia** n° 512 del **24/02/1970** per "modifiche interne e di facciata a parziale variante delle opere autorizzate il 07/08/1968 con licenza n. 2412/bis, atti 115378/2641/1964";
- **Licenza Edilizia** n° 1128 del **05/06/1972** per "modifiche planivolumetriche, interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 07/08/1968 con licenza n. 2412/bis, atti 115378/2641/64";
- **Licenza d'uso** n° 8 del **25/07/1986**.

Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie non si rilevano scostamenti.

(Cfr. **All. D**)

Descrizione immobile di cui al punto A

- A. **Appartamento ad uso abitazione con cantina** sito in Milano, via Ovada, al civico 25. Composto da un locale su un livello con ingresso, ripostiglio, balcone, cucina e servizio igienico. La cantina è posta al piano interrato. Superficie di mq 47,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 576; Mapp. n. 213; Sub. 15; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 3; posto al piano T-S1; scala 2; rendita € 402,84

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: cortile comune, vano scale, vano ascensore, pianerottolo, androne comune, cortile comune, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: autorimesse di terzi, cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi.

(Cfr. **All. D**)

L'edificio è stato costruito nel 1968.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,12 m.

La cantina ha un'altezza interna di circa 3,17 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiugliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T-S1					
Appartamento	mq 45,27	1	mq 45,27	Su 2 lati	Buono
Balcone	mq 3,33	0,30	mq 0,99		Buono
Cantina	mq 1,87	0,30	mq 0,56	Nessuna	Buono
Totale			mq 46,82		
Sup. Raggiugliata Totale			Arr. 47,00		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: piano
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: porte in legno tamburato di colore bianco ubicazione: camera da letto tipologia: porta in legno tamburato di colore bianco con fodera in vetro satinato condizioni: componenti edilizie dell'epoca di costruzione
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: legno con vetro singolo, tapparella in pvc, zanzariera ubicazione: cucina tipologia: portafinestra in legno con vetro singolo, tapparella in pvc, zanzariera condizioni: componenti edilizie dell'epoca di costruzione
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è buono, sono presenti macchie e distacchi di tinteggiatura nel bagno
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore verde chiaro ubicazione: bagno tipologia: piastrelle quadrate in ceramica chiara
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: ingresso, ripostiglio, camera da letto tipologia: piastrelle rettangolari in marmo chiaro ubicazione: cucina tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica di colore verde chiaro ubicazione: bagno tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica di colore

	grigio ubicazione: balcone tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica di colore marrone, bordatura in pietra bianca
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta blindata
Antenna (componente edilizia):	centralizzata
Antifurto:	assente
Gas (impianto):	presente, per uso cucina
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
Fognatura (impianto):	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
Telefonico (impianto):	non rilevato
Citofonico (impianto):	presente, funzionante
Idrico (impianto):	tipologia: centralizzato alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute, bagno completo di apparecchi sanitari (vasca, lavandino, WC e bidet)
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato
Scala interna:	assente
Condizionamento:	presente
Cantina	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2018

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	mq 47,00	€ 2.200,00	€ 103.400,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 103.400,00 – 5% = € 98.230,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	€ 2.800,00
	Totale € 98.230,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (appartamento con cantina e posto auto in uso esclusivo) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 98.230,00) arrotondato	Totale € 98.000,00
--	---------------------------

Zibido San Giacomo, 03.09.2019

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e comunicazioni comunali