

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

**Esecuzione Forzata  
(MILANO)  
DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**

Contro

**OMISSIS**

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO  
**OMISSIS**

N. Gen. Rep.  
**487/2018**

**LOTTO 001  
LOTTO 002**

**Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini**

**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](mailto:anitaegger@alice.it)*

## SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 487/2018

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, site in Milano, via Giuseppe Sercognani 15, Milano e identificate catastalmente:

foglio	mappale	sub	categoria	destinazione	LOTTO
127	151	705	A3	appartamento	001
127	151	706	A3	appartamento	002

*Identificati in Catasto come segue:*

**Intestazione:** OMISSIS, proprietà per 1/1

### LOTTO 001

#### Descrizione:

**Fg. n. 127; Mapp. n. 151; Sub. 705;** Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4; posto al piano 3; rendita € 464,81

#### Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Terrazzo primo piano e patio piano terreno, proprietà di terzi, vani scala e ascensore comuni, stessa proprietà al sub. 706 (lotto 002), proprietà di terzi (Cfr. All. D)

#### Stato di possesso:

L'Agenzia delle Entrate, ha trasmesso il contratto telematico registrato in data 30/01/2018 al n. 1364 serie 3t, durata dal 01/01/2018 al 01/01/2022, pertanto tuttora in vigore, non intestato all'occupante OMISSIS, bensì a OMISSIS. Il contratto è opponibile alla procedura (il pignoramento è stato trascritto successivamente in data 27.03.2018).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie di **mq 65,00**

LOTTO 001 - DATI CATASTALI MILANO – VIA GIUSEPPE SERCOGNANI n. 15 - piano 3									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
127	151	705	A/3	3	3	4 vani	€ 464,81	Giuseppe Sercognani 15	OMISSIS (1/1)

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero
	Appartamento	<b>mq 65,00</b>	€ 1.950,00	€ 126.750,00

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

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%

€ 126.750,00 – 5% =  
€ 120.412,50

Spese condominiali insolute alla data della relazione  
(non detratte) esercizio 2017/2018

€ 1.524,79  
Totale € 120.412,50

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova (€ 120.412,50)  
arrotondato

**Totale € 120.000,00**

## LOTTO 002

### Descrizione:

**Fg. n. 127; Mapp. n. 151; Sub. 706;** Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4; posto al piano 3; rendita € 464,81

### Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Stessa proprietà al sub. 705 (lotto 001), vani scala e ascensore comuni, proprietà di terzi, via Sercognani, proprietà di terzi

L'unità immobiliare sviluppa una superficie di **mq 61,00**

(Cfr. **All. D**)

### Stato di possesso:

L'Agenzia delle Entrate, informa che in relazione a tale immobile non risultano essere registrati contratti di locazione. L'immobile è occupato dalla OMISSIS che al momento dell'accesso ha esibito un contratto di locazione non registrato.

LOTTO 002 - DATI CATASTALI MILANO – VIA GIUSEPPE SERCOGNANI n. 15 - piano 3									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
127	151	706	A/3	3	3	4 vani	€ 464,81	Giuseppe Sercognani 15	OMISSIS (1/1)

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero
	Appartamento	mq 61,00	€ 1.950,00	€ 118.950,00

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

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%	€ 118.950,00 – 5% = € 113.002,50
Spese condominiali insolute alla data della relazione (non detratte)	€ 1.503,11
<b>Totale</b>	<b>€ 113.002,50</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 113.002,50) arrotondato	<b>Totale € 113.000,00</b>
--	----------------------------

**Bene immobile sito in  
MILANO – VIA SERCOGNANI N°15  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 della OMISSIS in Comune di Milano (MI) a parte fabbricato sito in via Giuseppe Sercognani n. 15:

- appartamento ad uso abitazione posto al terzo piano di tre locali, balcone e servizi, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano come segue: **foglio 127, mappale 151, subalterno 705**, Via Giuseppe Sercognani n. 15, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 464,81

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 65,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

OMISSIS, proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Fg. n. 127; Mapp. n. 151; Sub. 705;** Cat A/3; classe 3, consistenza 4 vani; posto al piano 3; rendita € 464,81

**Coerenza dell'appartamento, da nord in senso orario:**

Terrazzo primo piano e patio piano terreno, proprietà di terzi, vano scala e ascensore comuni, stessa proprietà al sub. 706 (lotto 002), proprietà di terzi (Cfr. **All. D**)

**Continuità catastale:** Gli immobili oggetto di pignoramento derivano dall'originario mappale 151, sub. 4 di vani 5,5 secondo la denuncia di variazione per divisione del 25/02/2009 n. 13089.1/2009 prot. MI0152628, a sua volta derivante dal mappale 151, cat A/3 vani 13,5 secondo la denuncia di variazione di consistenza e destinazione n. 38872.1/1986 del 19.09.1986, prot. MI0566826.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a nord-ovest della città, traffico contenuto, con scarsa presenza di parcheggi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona a carattere residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (ottimo), Centro Commerciale (buono), farmacie (ottimo), negozi al dettaglio (discreto), Cinema (non vicino), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (vicino), carabinieri Comando Stazione Milano Porta Sempione (buono), stazione Polizia di Stato Commissariato Sempione (buono), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (non vicino), ospedale (non vicino), politecnico Bovisa, ottimo.

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

**Collegamenti pubblici (Km):** Le fermate dei mezzi di superficie linee 57 "Via Varesina-Via Mola", direzione Quarto Oggiaro dista circa 700 m, mentre quella in direzione Cairoli Mm dista circa 750 m.

La fermata del tram 12 "P.za Castelli", direzione Roserio (Ospedale Sacco), dista circa 200 m. la fermata del tram 12 "P.za Castelli", direzione Viale Molise, dista circa 200 m. La fermata del tram 19 "P.za Castelli", direzione Stazione Lambrate Mm, dista circa 180 m.

La fermata della metropolitana "QT8" (linea M1) dista circa 2,7 km. La fermata della metropolitana "Dergano" (linea M3) dista circa 3 km. La fermata della metropolitana "Cenisio" (linea M5) dista circa 2,4 km.

Le stazioni ferroviarie di Milano Villapizzone e di Milano Bovisa distano, rispettivamente, circa 350 m e 1 km.

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso l'immobile risultava occupato dalla OMISSIS, inquilina che afferma di avere un contratto di affitto stipulato con il debitore.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Direzione Provinciale di Milano 2, riferisce "Si trasmette il contratto telematico registrato in data 30/01/2018 al n.° 1364 serie 3t, presso U.T. DI Milano 6 inerente all'immobile esecutato". L'Ufficio Territoriale di Milano 6 ha trasmesso il contratto di durata dal 01/01/2018 al 01/01/2022, pertanto tuttora in vigore, ma non intestato alla OMISSIS, bensì a OMISSIS.

(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: **Nessuno**

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 giudiziale:** derivante da sentenza di condanna contro **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**, atto a firma del Tribunale di Milano in data 30/05/2014 al Rep. 6117/2014, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **31/07/2014** ai nn. **40805/6231**

Importo capitale: € 350.000,00

Importo ipoteca: € 350.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i. (oltre ad altre non oggetto della procedura):

- **Fg. 127, mapp. 151, sub. 705, Abitazione di tipo economico (LOTTO 001)**

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 706, Abitazione di tipo economico (LOTTO 002)

**2 - Annotazione a iscrizione:** derivante da frazionamento in quota contro **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**, atto a firma del Dott. Sanfelici Alessandra (notaio in Milano) in data 26/04/2012 al Rep. 8311/3893, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **09/05/2012** ai nn. **23121/2810**

Relativo alle seguenti u.i.:

- **Fg. 127, mapp. 151, sub. 705, Abitazione di tipo economico (LOTTO 001)**

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 706, Abitazione di tipo economico (LOTTO 002)

**Nota:** La formalità di riferimento è l'iscrizione con registro particolare n. 6780 del 20/04/2007, riportata al punto 3 del presente elenco.

**3 - Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato contro **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**, atto a firma del Dott. Gallavresi Alberto (notaio in Garbagnate Milanese) in data 03/04/2007 al Rep. 10505/5975, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/04/2007** ai nn. **29227/6780**

Importo capitale: € 1.600.000,00

Importo ipoteca: € 2.880.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i. (oltre ad altre non oggetto della procedura):

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 4, Abitazione di tipo economico

#### **4.2.2. Pignoramenti:**

**4 - Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro **OMISSIS**, a favore di **Deutsche Bank Mutui S.P.A.**, per l'importo pari a **€ 44.000,07**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 19/03/2018 al Rep. 6136, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **27/03/2018** ai nn. **24880/17734**

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

- **Fg. 127, mapp. 151, sub. 705, Abitazione di tipo economico (LOTTO 001)**

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 706, Abitazione di tipo economico (LOTTO 002)

#### **4.2.3. Altre trascrizioni:**

**5 - Trasferimento sede sociale:** contro **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**, in forza di atto a firma del Dott. Napoli Anna (notaio in Milano) in data 13/01/2017 al Rep. 17433/6941, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **23/01/2017** ai nn. **4549/2980**

Riferito a:

- **Fg. 127, mapp. 151, sub. 705, Abitazione di tipo economico (LOTTO 001)**

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 706, Abitazione di tipo economico (LOTTO 002)

**6 - Convenzione edilizia:** contro **OMISSIS**, a favore del **Comune di Milano**, in forza di atto a firma del Dott. Gallavresi Roberto (notaio in Garbagnate Milanese) in data 29/10/2007 al Rep. 11328/6472, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **06/11/2007** ai nn. **84476/49301**

Riferito a:

- Fg. 127, mapp. 151, Ente Urbano

**Nota:** con atto trascritto a Milano 1 il 20/04/2007 ai nn. 29225/16695, riportato al punto 9 del presente elenco, OMISSIS acquista l'intero complesso immobiliare in Milano, via Giuseppe Sercognani n. 15. Con Denuncia di Inizio Attività la società chiede di realizzare il recupero del sottotetto a fini abitativi e individua due posti auto al piano terra, che vengono vincolati con vincolo pertinenziale alle unità immobiliari in progetto, da realizzarsi nel sottotetto al piano quarto e di proprietà della società stessa.

**7 - Accettazione tacita di eredità:** derivante da atto per causa di morte contro **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**, per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto, in forza di atto a firma del Dott. Gallavresi Roberto (notaio in Garbagnate Milanese) in data 03/04/2007 al Rep. 10504/5974, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/04/2007** ai nn. **29226/16696**

Riferito a (oltre ad altri immobili non oggetto della procedura):

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 4, Abitazione di tipo economico

#### **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**

Spese condominiali ordinarie annue 2017-18:

€ 2.867,08 circa

Spese condominiali insolute alla data della relazione 2017-18:

€ 1.524,79

Lavori/spese straordinarie già deliberate:

non si ha notizia

Atti ablativi: non si ha notizia  
Contratti di locazione: presente  
Cause in corso: non si ha notizia  
Informazioni rese dal Custode Avv. Palco. (Cfr. **All. A**)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

**8a - OMISSIS** acquista da OMISSIS, la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sanfelici Alessandra (notaio in Milano) in data 15/05/2012 al Rep. 8385/3938, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **24/05/2012** ai nn. **26341/19187**

Riferito a:

- **Fg. 127, mapp. 151, sub. 705, Abitazione di tipo economico (LOTTO 001)**

**Nota:** la società venditrice si è riservata diritti descritti nella sezione D della relativa nota (Cfr. **All. B**)

### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**9 - OMISSIS** acquista da OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Gallavresi Roberto (notaio in Garbagnate Milanese) in data 03/04/2007 al Rep. 10504/5974, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/04/2007** ai nn. **29225/16695**

Riferito a (oltre ad immobili non oggetto della presente):

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 4, Abitazione di tipo economico

**10 - OMISSIS e OMISSIS** acquistano da OMISSIS, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno della nuda proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Chiesa Albino (notaio in Milano) in data 08/10/1990 al Rep. 163809/12748, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **15/10/1990** ai nn. **37968/26432**

Riferito a:

- Casa di abitazione con box per autorimessa privata, contraddistinto nel NCEU di Milano: foglio 127, mappale 151, abitazione di tipo economico

**Nota:** il venditore si riserva il diritto di usufrutto generale. L'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà in morte di OMISSIS, avvenuta in data 08/12/1996, con accettazione tacita riportata al punto 7 del presente elenco. (Il certificato notarile parla impropriamente di donazione)

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'edificio è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967.

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

- **Licenza di occupazione** n. 402 del **23/03/1934** rilasciata a seguito di Nulla Osta del 02/11/1931 in atti n. 122003/931;
- **DIA** del **09/11/2007** P.G. 979868/2007 per "nuova distribuzione interna delle unità abitative, demolizione di tavolati interni e nuova costruzione di tavolati come da progetto, traslazione di SLP, recupero di sottotetto";
- **Integrazione alla DIA** del **13/12/2007** PG 1085256/2007 per "arretramento della facciata rispetto al fronte dell'edificio sul lato che si affaccia su via Sercognani e inserendolo in maniera più armonica nel contesto esistente. Copertura modificata eliminando le cappuccine e conformando i materiali del manto di copertura (tegole) con quelli dei tetti limitrofi";
- **Concessione in sanatoria (condono)** n. 1206 del **22/08/2007**, con certificato di agibilità e domanda presentata il 28/05/1986, per "ampliamento residenziale di

mq 4,50 al 1° piano per formazione veranda; chiusura balconata verso corte con impennata in ferro e vetro al primo e secondo piano per un ampliamento di mq 35,25; Ampliamento residenziale di mq 5,30 al 3° piano per formazione di veranda; ampliamento residenziale di mq 7,05 al 3° piano zona sbarco ascensore; cambio di destinazione d'uso da residenza ad ufficio con modifiche interne in unità al piano rialzato di mq 75,50, formazione di due solai a copertura del cortile per creazione di due porticati aperti".

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

## Descrizione immobile di cui al punto A

- A. Proprietà di 1/1 di **Appartamento ad uso abitazione** sito in via Giuseppe Sercognani, al civico 15. Composto da due locali oltre a cucina, servizio igienico, disimpegno, ripostiglio e balcone.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 65,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

OMISSIS, proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Fg. n. 127; Mapp. n. 151; Sub. 705;** Cat A/3; classe 3, consistenza 4 vani; posto al piano 3; rendita € 464,81.

**Coerenze del laboratorio, da nord in senso orario:**

Terrazzo primo piano e patio piano terreno, proprietà di terzi, vani scala e ascensore comuni, stessa proprietà al sub. 706 (lotto 002), proprietà di terzi (Cfr. **All. D**)

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa di 2,72 mt.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano 3</b>					
Appartamento	mq 62,46	1	mq 62,46	nord	buone
Balcone	mq 11,86	0,25	mq 2,96	nord	sufficienti
<b>Totale</b>			mq 65,42		
<b>Sup. Ragguagliata Totale</b>			<b>Arr. 65,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciuta

*Strutture verticali (struttura):* tipologia: non conosciuta  
rivestimento: piano terra in lamiera



<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: a doppia falda inclinata
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: porte in legno tamburato condizioni: componenti edilizie recenti ubicazione: camera singola tipologia: porta in legno tamburato a scorrimento condizioni: componente edilizia recente
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: infisso in pvc, doppio vetro, tapparelle in pvc condizioni: componenti edilizie sostituite di recente
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore bianco
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutti i locali tipologia: parquet laminato chiaro ubicazione: bagno tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore giallo ubicazione: balcone tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore beige
<i>Balcone:</i>	presente
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	presente per uso cucina

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	non rilevato
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: cucina e apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute, bagno completo di apparecchi sanitari (doccia, lavandino, bidet e WC)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo non funzionante
<i>Scala interna:</i>	non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente, non funzionante
<i>Condizionamento:</i>	non presente (c'è la predisposizione)

## **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	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	<b>mq 65,00</b>	€ 1.950,00	€ 126.750,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

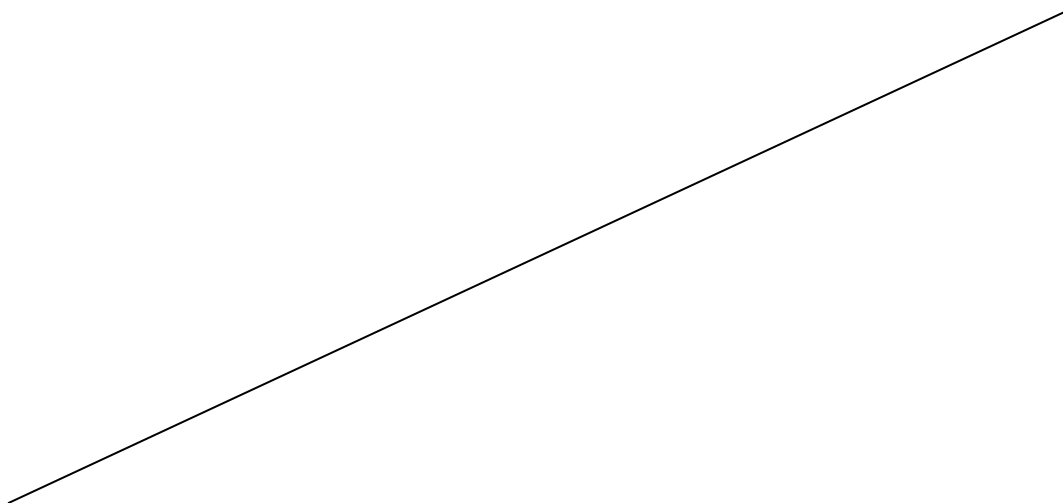
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	126.750,00 – 5%= € 120.410,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
	Totale 120.412,50

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 120.412,50) arrotondato

**Totale € 120.000,00**



**Bene immobile sito in  
MILANO – VIA SERCOGNANI N°15  
Lotto 002**

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Piena proprietà per la quota di 1/1

In comune di Milano (MI) a parte del fabbricato sito in via Giuseppe Sercognani n. 15:

- appartamento ad uso abitazione posto al terzo piano di tre locali, balcone e servizi, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano come segue: **foglio 127, mappale 151, subalterno 706**, Via Giuseppe Sercognani n. 15, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 464,81

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 61,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

OMISSIS, proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Fg. n. 127; Mapp. n. 151; Sub. 706;** Cat C/3; classe 9, consistenza 4 vani; posto al piano 3; rendita € 464,81

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

Stessa proprietà al sub. 705 (lotto 001), vano scala e ascensore comuni, proprietà di terzi, via Sercognani, proprietà di terzi  
(Cfr. **All. D**)

**Continuità Catastale:** Gli immobili oggetto di pignoramento derivano dall'originario mappale 151, sub. 4 di vani 5,5 secondo la denuncia di variazione per divisione del 25/02/2009 n. 13089.1/2009 prot. MI0152628, a sua volta derivante dal mappale 151, cat A/3 vani 13,5 secondo la denuncia di variazione di consistenza e destinazione n. 38872.1/1986 del 19.09.1986, prot. MI0566826.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a nord-ovest della città, traffico contenuto, con scarsa presenza di parcheggi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona a carattere residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (ottimo), Centro Commerciale (buono), farmacie (ottimo), negozi al dettaglio (discreto), Cinema (non vicino), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (vicino), carabinieri Comando Stazione Milano Porta Sempione (buono), stazione Polizia di Stato Commissariato Sempione (buono), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (non vicino), ospedale (non vicino), politecnico Bovisa, ottimo.

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

**Collegamenti pubblici (Km):** Le fermate dei mezzi di superficie linee 57 "Via Varesina-Via Mola", direzione Quarto Oggiaro dista circa 700 m, mentre quella in direzione Cairoli Mm dista circa 750 m.

La fermata del tram 12 "P.za Castelli", direzione Roserio (Ospedale Sacco), dista circa 200 m. la fermata del tram 12 "P.za Castelli", direzione Viale Molise, dista circa 200 m. La fermata del tram 19 "P.za Castelli", direzione Stazione Lambrate Mm, dista circa 180 m.

La fermata della metropolitana "QT8" (linea M1) dista circa 2,7 km. La fermata della metropolitana "Dergano" (linea M3) dista circa 3 km. La fermata della metropolitana "Cenisio" (linea M5) dista circa 2,4 km.

Le stazioni ferroviarie di Milano Villapizzone e di Milano Bovisa distano, rispettivamente, circa 350 m e 1 km.

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dalla OMISSIS che sosteneva di avere un contratto d'affitto firmato col debitore. Il contratto viene mostrato alla scrivente e al custode giudiziario, avv. Francesca Palco, di cui ne estrae copia fotografica.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Milano 6, comunica che "dal confronto effettuato al Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, il contratto in allegato non è stato registrato e la ricevuta telematica per il versamento di € 67,00 afferisce ad adempimento successivo di un contratto non specificato, in quanto mancano le successive ricevute. Segnalo inoltre che il codice fiscale indicato nella ricevuta telematica è errato; comunico per completezza quello risultante per il signor OMISSIS".

(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: **Nessuno**

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 giudiziale:** derivante da sentenza di condanna contro **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**, atto a firma del Tribunale di Milano in data 30/05/2014 al Rep. 6117/2014, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **31/07/2014** ai nn. **40805/6231**

Importo capitale: € 350.000,00

Importo ipoteca: € 350.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i. (oltre ad altre non oggetto della procedura):

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 705, Abitazione di tipo economico (LOTTO 001)

- **Fg. 127, mapp. 151, sub. 706, Abitazione di tipo economico (LOTTO 002)**

**2 - Annotazione a iscrizione:** derivante da frazionamento in quota contro **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**, atto a firma del Dott. Sanfelici Alessandra (notaio in Milano) in data 26/04/2012 al Rep. 8311/3893, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **09/05/2012** ai nn. **23121/2810**

Relativo alle seguenti u.i.:

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 705, Abitazione di tipo economico (LOTTO 001)

- **Fg. 127, mapp. 151, sub. 706, Abitazione di tipo economico (LOTTO 002)**

**Nota:** La formalità di riferimento è l'iscrizione con registro particolare n. 6780 del 20/04/2007, riportata al punto 3 del presente elenco.

**3 - Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato contro **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**, atto a firma del Dott. Gallavresi Alberto (notaio in Garbagnate Milanese) in data 03/04/2007 al Rep. 10505/5975, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/04/2007** ai nn. **29227/6780**

Importo capitale: € 1.600.000,00

Importo ipoteca: € 2.880.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i. (oltre ad altre non oggetto della procedura):

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 4, Abitazione di tipo economico

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**4 - Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro **OMISSIS**, a favore di **Deutsche Bank Mutui S.P.A.**, per l'importo pari a € **44.000,07**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 19/03/2018 al Rep. 6136, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **27/03/2018** ai nn. **24880/17734**

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

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 705, Abitazione di tipo economico (LOTTO 001)

- **Fg. 127, mapp. 151, sub. 706, Abitazione di tipo economico (LOTTO 002)**

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**5 - Trasferimento sede sociale:** contro **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**, in forza di atto a firma del Dott. Napoli Anna (notaio in Milano) in data 13/01/2017 al Rep. 17433/6941, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **23/01/2017** ai nn. **4549/2980**

Riferito a:

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 705, Abitazione di tipo economico (LOTTO 001)

- **Fg. 127, mapp. 151, sub. 706, Abitazione di tipo economico (LOTTO 002)**

**6 - Convenzione edilizia:** contro **OMISSIS**, a favore del **Comune di Milano**, in forza di atto a firma del Dott. Gallavresi Roberto (notaio in Garbagnate Milanese) in data 29/10/2007 al Rep. 11328/6472, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **06/11/2007** ai nn. **84476/49301**

Riferito a:

- Fg. 127, mapp. 151, Ente Urbano

**Nota:** con atto trascritto a Milano 1 il 20/04/2007 ai nn. 29225/16695, riportato al punto 9 del presente elenco, OMISSIS acquista l'intero complesso immobiliare in Milano, via Giuseppe Sercognani n. 15. Con Denuncia di Inizio Attività la società chiede di realizzare il recupero del sottotetto a fini abitativi e individua due posti auto al piano terra, che vengono vincolati con vincolo pertinenziale alle unità immobiliari in progetto, da realizzarsi nel sottotetto al piano quarto e di proprietà della società stessa.

**7 - Accettazione tacita di eredità:** derivante da atto per causa di morte contro **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS e OMISSIS**, per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto, in forza di atto a firma del Dott. Gallavresi Roberto (notaio in Garbagnate Milanese) in data 03/04/2007 al Rep. 10504/5974, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/04/2007** ai nn. **29226/16696**

Riferito a (oltre ad altri immobili non oggetto della procedura):

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 4, Abitazione di tipo economico

### 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

Spese condominiali ordinarie annue circa:	€ 2.825,00 circa
Spese condominiali insolute alla data della relazione 2017-18:	€ 1.503,11
Lavori/spese straordinarie già deliberate:	non si ha notizia
Atti ablativi:	non si ha notizia
Contratti di locazione:	nessuno
Cause in corso:	non si ha notizia
Informazioni rese dal Custode Avv. Palco. (Cfr. <b>All. A</b> )	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

**8b - OMISSIS** acquista da OMISSIS, la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sanfelici Alessandra (notaio in Milano) in data 26/07/2012 al Rep. 8609/4073, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **02/08/2012** ai nn. **41626/30489**

Riferito a:

- **Fg. 127, mapp. 151, sub. 706, Abitazione di tipo economico (LOTTO 002)**

**Nota:** la società venditrice si è riservata diritti descritti nella sezione D della relativa nota (Cfr. **All. B**)

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**9 - OMISSIS** acquista da OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Gallavresi Roberto (notaio in Garbagnate Milanese) in data 03/04/2007 al Rep. 10504/5974, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/04/2007** ai nn. **29225/16695**

Riferito a (oltre ad immobili non oggetto della presente):

- Fg. 127, mapp. 151, sub. 4, Abitazione di tipo economico

**10 - OMISSIS e OMISSIS** acquistano da OMISSIS, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno della nuda proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Chiesa Albino (notaio in Milano) in data 08/10/1990 al Rep. 163809/12748, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **15/10/1990** ai nn. **37968/26432**

Riferito a:

- Casa di abitazione con box per autorimessa privata, contraddistinto nel NCEU di Milano: foglio 127, mappale 151, abitazione di tipo economico

**Nota:** il venditore si riserva il diritto di usufrutto generale. L'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà in morte di OMISSIS, avvenuta in data 08/12/1996, con accettazione tacita riportata al punto 7 del presente elenco. (Il certificato notarile parla impropriamente di donazione)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967.

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

- **Licenza di occupazione** n. 402 del **23/03/1934** rilasciata a seguito di Nulla Osta del 02/11/1931 in atti n. 122003/931;
- **DIA** del **09/11/2007** P.G. 979868/2007 per "nuova distribuzione interna delle unità abitative, demolizione di tavolati interni e nuova costruzione di tavolati come da progetto, traslazione di SLP, recupero di sottotetto";
- **Integrazione alla DIA** del **13/12/2007** PG 1085256/2007 per "arretramento della facciata rispetto al fronte dell'edificio sul lato che si affaccia su via Sercognani e inserendolo in maniera più armonica nel contesto esistente. Copertura

modificata eliminando le cappuccine e conformando i materiali del manto di copertura (tegole) con quelli dei tetti limitrofi";

- **Concessione in sanatoria (condono)** n. 1206 del **22/08/2007**, con certificato di agibilità e domanda presentata il 28/05/1986, per "ampliamento residenziale di mq 4,50 al 1° piano per formazione veranda; chiusura balconata verso corte con impennata in ferro e vetro al primo e secondo piano per un ampliamento di mq 35,25; ampliamento residenziale di mq 5,30 al 3° piano per formazione di veranda; ampliamento residenziale di mq 7,05 al 3° piano zona sbarco ascensore; cambio di destinazione d'uso da residenza ad ufficio con modifiche interne in unità al piano rialzato di mq 75,50, formazione di due solai a copertura del cortile per creazione di due porticati aperti".

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

### Descrizione immobile di cui al punto B

- B. Proprietà di 1/1 di **Appartamento ad uso abitazione** sito in via Giuseppe Sercognani, al civico 15. Composto da due locali oltre a cucina, servizio igienico, disimpegno e balcone.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 61,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

OMISSIS, proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Fg. n. 127; Mapp. n. 151; Sub. 706;** Cat A/3; classe 3, consistenza 4 vani; posto al piano 3; rendita € 464,81.

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

Stessa proprietà al sub. 705 (lotto 001), vano scala e ascensore comuni, proprietà di terzi, via Sercognani, proprietà di terzi  
(Cfr. **All. D**)

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,79 mt.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano 3</b>					
Appartamento	mq 57,50	1	mq 57,50	sud	buone
Balcone	mq 15,14	0,25	mq 3,78	sud	sufficienti
<b>Totale</b>			mq 61,28		
<b>Sup. Ragguagliata</b>			<b>Arr. 61,00</b>		
<b>Totale</b>					

**Caratteristiche descrittive:**



<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta rivestimento: piano terra in lamiera
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: a doppia falda inclinata
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: porte in legno tamburato condizioni: componenti edilizie recenti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali, tipologia: infisso in pvc, doppio vetro, tapparelle in pvc condizioni: componenti edilizie recenti
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore chiaro ubicazione: cucina tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore chiaro e blu
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutti i locali tipologia: parquet laminato chiaro ubicazione: disimpegno, bagno tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore giallo ubicazione: balcone tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore beige
<i>Balcone:</i>	presente
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	non conosciuta

<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	presente per uso cucina
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	non rilevato
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: cucina e apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute, bagno completo di apparecchi sanitari (doccia, lavandino, bidet e WC)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo non funzionante, stufa a pellet
<i>Scala interna:</i>	non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente, non funzionante
<i>Condizionamento:</i>	non presente (c'è la predisposizione)

## **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	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	<b>mq 61,00</b>	€ 1.950,00	€ 118.950,00

### 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

€ 118.950,00-5% =  
€ 113.002,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Totale € 113.002,50

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 113.002,50) arrotondato

**Totale € 113.000,00**

Zibido San Giacomo, 02.07.2019

Il perito  
Arch. ANITA TEMELLINI

### ALLEGATI:

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