

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
RGE 198/19



Bene immobile sito in Vittuone Via Bixio 9 / Via Gramsci, 32

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano terzo ubicato nel Condominio denominato "Gardenia" in Comune di Vittuone, con accesso da via Bixio 9 e via Gramsci 32 (catastalmente civ. 22) composto da disimpegno, cucina, soggiorno, camera, bagno e due balconi con annesso vano solaio al piano settimo sottotetto

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg.3, Mapp.310, Sub.51, Cat. A/3, Cl.3, consistenza vani 4,5
Sup. Cat. mq. 84, P. 3/7, R.C. €. 313,75

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Prospetto su cortile condominiale – enti comuni - unità immobiliare altra proprietà int. 51 e 32 – prospetto su cortile condominiale

Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario:

Corridoio comune - vano solaio int.53 altra proprietà – cortile condominiale - vano solaio int. 51

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Periferica

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.

Servizi offerti dalla zona:

Nel Comune di Vittuone, il Condominio "Gardenia" è ubicato in zona semicentrale distante circa km.1,5 dal centro del Paese. La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali di tipo civile.

Collegamenti pubblici (Km):La zona è asservita dai mezzi interurbani di superficie che permettono un facile collegamento con Milano distante circa km. 30



3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà dei Sig.ri _____
i quali nell'atto di acquisto hanno dichiarato di essere in comunione
legale di beni; alla data del sopralluogo l'unità immobiliare veniva mostrata dal
signor _____ il quale dichiarava che la moglie ha ottenuto il divorzio in
Marocco.

Dall'allegato certificato di residenza il Sig. _____ risulta residente in via
Nino Bixio 9 altro ingresso del complesso condominiale in cui è ubicato il
Condominio _____, mentre la Sig.ra _____ risulta traferita nel Regno
Unito dal 08.01.2019; dall'allegato stato di famiglia si evince che nell'unità
immobiliare risiedono l'Esecutato, la sig.ra _____ e _____

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata
all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano – Ufficio
Territoriale di Milano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal
27.07.2005 (data di acquisto) abbia registrato un contratto di locazione e/o
abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se
tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo
dell'anagrafe tributaria le Parti Esecutate sono Dante Causa nei contratti di
locazione 2602/2010 Legnano e 294/2014 Magenta estranei all'unità immobiliare
oggetto di esecuzione.

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: **Non
pervenute**

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. Iscrizioni

N. 17066/4701 del 9.08.2005

Contratto di mutuo Notaio _____ di Milano del 27.07.2005 Rep. n.
95093/20498

A favore: _____ con sede in Milano
C.F. _____

Contro: _____ nato a _____
_____ per ½ e _____ nata a _____ } per ½ C.F.

_____ per ½

Importo ipoteca: € 105.000,00

Importo capitale: € 210.000,00 durata anni 24 mesi 11



4.2.2. pignoramenti**N. 2484/1593 del 18.02.2019**

Atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 31.01.2019 Rep n. 777

A favore: _____ C.F. _____
 Contro: _____ nato in _____ il _____ C.F. _____
 per ½ e _____ nata in _____ il _____ per ½ C.F. _____
 per ½

Importo fino alla concorrenza di euro 9641,88 oltre interessi e spese

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato rilevato

4.3.2. **Conformità catastale:** si attesta la conformità catastale rispetto lo stato rilevato

N.B. Relativamente al solaio si rende noto che allo stato attuale la parte eseguita occupa altro solaio rispetto quello individuato dalle coerenze e rappresentato sulla planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere allo Società _____ con studio _____ in Via _____ informazioni in merito alle spese condominiali, attraverso l'allegata comunicazione sottoscritta dallo stesso si evince quanto segue:

L'Ammontare medio delle spese condominiali annue è di	€.	2.350,00
Spese insolte nella gestione ord. 2018/2019	€.	2.344,00
Spese preventivate insolte nella gestione ord. 2019/2020 (preventivo)	€.	2.400,00
Spese straordinarie approvate in data 19.02.2019	€.	1.110,90

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali proprietari**

_____ nato a _____ il _____ C.F. _____
 per ½ e _____ nata a _____ il _____ per ½
 per ½ ai quali l'unità immobiliare pervenne in proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio _____ di Milano in data 27.07.2005 rep.95092/20497, registrato a Milano il 29.07.2005 al n. 12315, trascritto a Pavia in data 2.08.2005 ai n. 17065/9522 per averlo acquistato dal Signor _____ nato a _____

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)**6.2.1**

Oltre il ventennio l'unità immobiliare era di proprietà della signora _____ nata a Magenta il 30.03.1913 pervenutale per _____



atto di divisionale a rogito Notaio _____ del 21.12.1979 rep. 21393(dati di registrazione assenti) trascritto a Pavia il 17.01.1980 ai n. 398/398

In forza della denuncia di successione testamentaria in morte di _____ deceduta il 14.12.2004 (testamento olografo in data 31.10.1999 pubblicato con verbale del Notaio _____ in data 29.01.2005 ivi registrato il 1.02.2005 al n.47 con accettazione tacita espressa d'eredità con atto stesso Notaio in data 10.06.2005 rep. 4475/2760 trascritta a Pavia il 15.06.2005 ai n.11782/6881) registrata ad Abbiategrasso il 17.06.2005 al n. 4 vol.313 e denuncia integrativa registrata ad Abbiategrasso il 12.07.2005 al n.48 vol.313

7. PRATICHE EDILIZIE

L'Atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato ubicato sul mapp.310 è stata realizzata anteriormente al 01.09.1967. in forza del seguente provvedimento edilizio verificati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittuone:

- Condominio Gardenia nulla osta rilasciato in data 18.01.1963 n. 102/1962
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 24.12.1964

Descrizione Unità Immobiliare

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano terzo ubicato nel Condominio denominato "Gardenia" in Comune di Vittuone, con accesso da via Bixio 9 e via Gramsci 32 (catastalmente civ. 22) composto da disimpegno, cucina, soggiorno, camera, bagno e due balconi con annesso vano solaio al piano settimo sottotetto

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg.3, Mapp.310, Sub.51, Cat. A/3, Cl.3, consistenza vani 4,5
Sup. Cat. mq. 84, P. 3/7, R.C. €. 313,75

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Prospetto su cortile condominiale – enti comuni - unità immobiliare altra proprietà int. 51 e 32 – prospetto su cortile condominiale

Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario:

Corridoio comune - vano solaio int.53 altra proprietà – cortile condominiale - vano solaio int. 51



L'edificio è stato costruito nel periodo temporale dei primi anni '60
L'appartamento ha un'altezza interna di circa mt. 3,00; il vano solaio circa mt.2,00

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	78,00	1	79,00	Nord/ovest	Normali
Balcone	9,00	0,33	3,00	Nord/ovest	Normali
Solaio	8,00	0,25	2,00		
Totale			84,00		

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un complesso immobiliare composto da più condomini denominati: Primula, Gardenia, Rosa, Margherita e Azalea con interposte aree cortilizie, in particolare l'unità in oggetto è ubicata nel Condominio "Gardenia", fabbricato di sette piano fuori terra oltre un piano ottavo sottotetto, il cui ingresso avviene dall'atrio comune del corpo scale al piano terreno, al quale si accede attraverso l'area cortilizia su Via Gramsci.

Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:

Struttura portante:	travi e pilastri in c.a.
Solai:	materiale: latero cemento Condizioni: non verificate
Muratura:	tipologia: tamponamenti in laterizio intonacati finiti al civile e tinteggiati con rivestimento in cemento martellinato fino all'intradosso del piano primo.
Copertura:	a falde in laterizio
Atrio ingresso:	atrio delimitato su strada da portone con struttura in alluminio e vetro, pavimentazione in marmo palladiana con pareti rivestite in marmo
Vano scale:	struttura portante con alzate, pedate e pianerottoli in marmo palladiana, pareti intonacate e tinteggiate
Infissi esterni:	In legno e vetro ed oscuramenti a tapparella

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono definite come segue:

Infissi interni:	tipologia: porta d'ingresso in legno, porte interne in legno e vetro Condizioni: normali
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------



Plafoni:	materiale: intonaco e tinteggiatura Lo stato dei plafoni è normale
Pareti (interne):	materiale: forati +intonaco +tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono
Rivestimento:	ubicazione: parete attrezzata cucina e bagno in monocottura h m. 2,00 Condizioni: normali
Pavimenti:	tutti i locali: marmo palladiana in tutti i locali Condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva:	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante
Antifurto:	tipologia: non presente
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale Condizioni: non ispezionata
Citofonico (impianto):	tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Acqua calda sanitaria: autonoma Certificazioni: non conosciute Bagno completo di quattro apparecchi
Termico (impianto):	tipologia: impianto centralizzato condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute
Certificazione energetica (ace):	assente



Le caratteristiche intrinseche del solaio sono definite come segue:

Infissi interni: tipologia: portoncino d'ingresso in ferro e legno
Condizioni: normali

Pareti (interne): materiale: divisori interni in laterizio + intonaco
Lo stato delle pareti è discreto.

Pavimenti: battuto di cemento

Impianti solaio:

Elettrico (impianto): tipologia: punto luce
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

8. VALUTAZIONE

8.1 Criterio di stima

Comparativo

8.2. Fonti di informazioni

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	84	€/mq 1.100,00	€ 92.400,00
Totale				€ 92.400,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	€ 4.620,00
Condominio: spese ordinarie insolite gestione 2018/2019	€ 2.344,00
Condominio: spese ordinarie preventiate anno 2019/2020	€ 2.400,00
Condominio: spese straordinarie approvate il 19.02.2019	€ 1.110,90
Spese per adeguamenti e rilascio dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas	
Decurtazione per lo stato di possesso	€ -
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero cantina)	€ -
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ -
Diritti catstali e comunali	€ -
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ -
Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni	€ 10.474,90

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento di circa 84 mq. di dimensioni e conformazioni tali da non essere considerato un bene divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 81.925,10

In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni (- 10%)

€. 73.732,59

N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico della procedura, relative alle trascrizioni ed iscrizioni, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad

€. 329,00

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano 18.10.2019

Il perito



ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
5. Estratto di mappa, scheda catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
6. Richiesta documentazione e informazioni alla Amministrazione Condominiale;
7. Certificati anagrafici, di residenza ed estratto di matrimonio;
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Copia provvedimenti edilizi.
10. Attestazione invii copie perizia.

