

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

**Esecuzione Forzata**  
**OMISSIS Spa**  
contro  
**Sig. OMISSIS e Sig.ra OMISSIS**

N. Gen. Rep. **2495/2012**

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode Giudiziario: SIVAG s.p.a.

**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 al n. 10410*  
*C.F. TMLNTA69D68F205G – P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Via Grazia Deledda n. 43*  
*Telefono 02 94085390 - fax 02 90003803*  
*e-mail: anitaegger@alice.it*

**Bene immobile sito in  
SETTALA (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n.10  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Plena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in Via Giuseppe Verdi, al civico, 10 interno: 21 scala 1.  
Composto da due locali con cucina abitabile, un disimpegno e balcone al piano quinto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 63,00 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**OMISSIS** nato a Lissone il 20.01.1964

**descrizione:**

**Fg. n. 9; Mapp. n. 77, Sub. 22** Cat. A/3; classe 4, consistenza 4 vani; posto al piano 5/S1, interno 21 scala 1; rendita € 247,90.

Classamento del 21.01.1999 n. D15076.443/1999 in atti dal 02.11.1999.

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

cortile comune, vano scala e ascensore comuni, proprietà di terzi, cortile comune

- A.1 Plena proprietà per la quota di 1/1 di **Box** sito in Via Giuseppe Verdi, al civico, 8/10 piano terra

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**OMISSIS** nato a Lissone il 20.01.1964

**descrizione:**

**Fg. n. 9; Mapp. n. 187, Sub.16** Cat. C/6; classe 2, consistenza 12 mq; posto al piano T; rendita € 33,47.

Costituzione del 01.01.1999 n. 999999.3/1999 in atti dal 16.12.1999 impianto meccanografico - cls finalizzato 98-99 schede del 1976 (per i sub. 8-17-25 vedi 703-705-701).

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, proprietà di terzi, cortile condominiale, proprietà di terzi.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semi-centrale a traffico discreto, con parcheggi sufficienti

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), ipermercato Pellicano a Liscate (MI) (discreto), Punto Lombardia spa (buono), Esselunga a Pantigliate (buono), cinema Melzo (buono), farmacie (buono), municipio (ottimo), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (non vicini), carabinieri (discreto), scuola primaria (buono), scuola dell'infanzia (buono), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado a Paullo e Melzo (discreto), supermercati (discreto), Ospedale di Circolo Serbelloni di Gorgonzola e Ospedale Santa Maria delle Stelle di Melzo (buono), Settala è un' area protetta (zona del fontanile) del Parco Agricolo Sud Milano. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** la fermata dell'autobus dista circa mt 200. Vi sono i seguenti collegamenti: linea Paullo - Settala - Vignate FS; linea Milano - Peschiera B. -

Mediglia - Pantigliate - Settala - Tribiano; linea Milano (S. Donato M3) - S. Donato M.se - Peschiera B. - Mediglia - Pantigliate - Settala - Liscate - Melzo - Gorgonzola.

### 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore eseguito nonché dal sig. **OMISSIS**, mediante un contratto di comodato, stipulato in data 13.05.2013 serie 3 n. 002246. E' successivo alla data dell'atto di pignoramento, pertanto non opponibile ad esso.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il Sig. **OMISSIS** a favore di **OMISSIS Spa** atto a firma del Dott. **OMISSIS** (Notaio in San Donato Milanese) in data 24.06.2004 al Rep n. 24229/2979, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data **25.06.2004** ai nn. **92665/21414**

Importo capitale: € 87.000,00

Importo ipoteca: € 174.000,00

Riferito limitatamente all'u.i. ad uso abitazione censita al mapp. 77 sub. 22 del foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Settala (MI).

**Ipoteca giudiziale:** in forza di decreto ingiuntivo contro il Sig. **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** atto a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Milano sez. dist. di Cassano d'Adda in data 27.04.2012 al Rep n. 1467, iscritta a Cassano d'Adda (MI), presso la Conservatoria dei RR. Il in data **27.06.2012** ai nn. **65466/11108**.

Importo capitale: € 18.276,01

Importo ipoteca: € 28.000,00

Gravanti sulle seguenti u.i.: appartamento e autorimessa censite rispettivamente al mapp. 77 sub. 22 e mapp. 187 sub. 16 del foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Settala (MI).

**Ipoteca giudiziale:** in forza di decreto ingiuntivo contro il Sig. **OMISSIS** a favore di **OMISSIS Spa**, atto a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Asti in data 03.04.2012 al Rep n. 2385, iscritta ad Asti presso la Conservatoria dei RR. Il in data **23.07.2012** ai nn. **74872/13005**

Importo capitale: € 11.377,48

Importo ipoteca: € 20.000,00

Gravanti sull'unità immobiliare ad uso abitazione censita al mapp. 77 sub. 22 del foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Settala (MI) ed autorimessa censita al mapp. 187 sub. 16 del foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Settala (MI).

##### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro il Sig. **OMISSIS** a favore di **OMISSIS Spa**; atto n. 10560/2012 del 13.06.2012; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il, in data **17.07.2012** ai nn. **72651/49159**

Gravanti sulle seguenti u.i.: appartamento e autorimessa censite rispettivamente ai mapp. 77 sub. 22 e mapp. 187 sub. 16 del foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Settala (MI).

- 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna  
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: alcune difformità (Cfr. cap. 7.0)  
4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2012/13	€ 3.046,64
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	€ 3.182,71
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 59,55
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

**OMISSIS** per la piena ed esclusiva proprietà dal 25/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in San Donato Milanese) in data 24.06.2004 nr. 24228/2978 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data **25.06.2004** ai nn. **92664/46874**  
Riferito limitatamente all'abitazione.

**OMISSIS** per la piena ed esclusiva proprietà dal 18.04.2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in San Donato Milanese) in data 18.04.2006 nr. 32408/5185 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data **03.05.2006** ai nn. **66549/34018**.  
Riferito limitatamente al vano autorimessa.

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

6.2.1 **OMISSIS** per l'intera quota, proprietaria dal 15/07/1991 al 24/11/1995 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano) in data 15/07/1991 n. 121930/3893 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data **22/07/1991** ai nn. **60424/44892**.  
Riferito limitatamente a corpo unico

**OMISSIS E OMISSIS** coniugati in regime di comunione legale, per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 24/11/1995 al 27/06/2005 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Pioltello) in data 24/11/1995 n. 60214/10933 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data **01/12/1995** ai nn. **100563/61429**, rettificato con atto in data 12/04/2005 n. 79292/21454 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 22/04/2005 ai nn. 58646/30143.  
Riferito limitatamente ad autorimessa.

**OMISSIS E OMISSIS** per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 27/06/2005 al 18/04/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano) in data 27/06/2005 n. 59850/27170 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data **01/07/2005** ai nn. **98149/50164**  
Riferito limitatamente ad autorimessa.

**OMISSIS E OMISSIS** per la quota di 1/2 ciascuno, proprietari dal 02/06/1997 al 24/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano) in data 03/06/1997 n. 120474 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data **03/06/1997** ai nn. **39321/28833**.  
Riferito limitatamente ad appartamento.

**OMISSIS E OMISSIS** coniugati in regime di comunione legale, per la quota di 1/2 ciascuno, proprietari dal **24/11/1995 al 27/06/2005** L'atto a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Pioltello) in data 12/04/2005 n. 79292/21454 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data **22/04/2005** ai nn. **58646/30143**, è in rettifica alla seguente formalità: formalità **01/12/1995** ai nn. **100563/61429**.  
Riferito limitatamente ad autorimessa.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato edificato negli anni '70; presso l'ufficio tecnico del Comune di Settala, all'interno del fascicolo inerente il fabbricato di via Giuseppe Verdi n.10, sono stati reperiti i seguenti documenti:

### Atti di fabbrica:

- Licenza di costruzione rilasciata il 12.03.1970, n. **17/70 prof. 384** intestata alla Immobiliare Settala Il spa.
- Licenza in variante al n.o. n. 17/70 rilasciata in data 29.10.1970 n. **103/70** intestata alla immobiliare Settala Il spa.
- Non è stata reperita l'abitabilità.

Dal confronto fra planimetrie allegate alla pratica edilizia, planimetrie catastali e stato di fatto, si rileva la non congruità della pratica edilizia, nella distribuzione interna dei locali, nella parte che riguarda il servizio igienico.

Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al comune di Settala, ufficio tecnico, una pratica in sanatoria e corrispondere una sanzione che verrà quantificata dall'Ufficio Tecnico. Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

### Pratica comunale

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge
Spese circa	€ 200,00
Sanzione circa	€ 500,00 min; € 1.000,00 max
Totale	€ 2.200,00 min; €3.2000,00 max

## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in Via Giuseppe Verdi, al civico, 10 interno: 21 scala 1.

Composto da due locali con cucina abitabile, un disimpegno e balcone al piano quinto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **63,00** circa

Piena proprietà box

### Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

OMISSIS nato a Lissone il 20.01.1964

#### **descrizione:**

Fig. n. 9; Mapp. n. 77, Sub.22, Cat. A/3; classe 4, consistenza vani 4; posto al piano 5-  
S1 interno: 21 scala 1; rendita € 247,90

Variazione nel classamento del 21.01.1999 n. DI5076.443/1999 in atti dal 02.11.1999  
FIN.98

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

corfile comune, vano scala e ascensore comuni, proprietà di terzi, cortile comune

L'edificio è stato costruito nel 1970

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,90 m, la cantina ha un'altezza  
interna pari a 2,00 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano quinto					
Appartamento	63,00	1	63,00	Nord - Nord Ovest	Buone
Balcone	7,72	0,30	2,32	Nord	Buone
Cantina	4,36	0,25	1,09	-	Buone
Totale			66,41		
			Arr.66,50		
<b>Totale</b>			<b>66,50Arr.</b>		

### Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Travi (struttura):* materiale: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):* tipologia: non conosciute  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Muratura (struttura):* tipologia: non portante, con intonaco e finteeggiatura per esterni  
Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: copertura piana  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno  
Condizioni : dell'epoca di costruzione  
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio e doppi vetri  
Condizioni: infissi sostituiti nel 2004  
Protezioni esterne: tapparelle in plastica color grigio  
Si riferisce limitatamente a: abitazione.

tipologia: porta basculante in lamiera  
Condizioni: Sufficientemente conservata  
Si riferisce limitatamente a: autorimessa.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Non presenti.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+finteggiatura Lo stato delle pareti è buono Si riferisce limitatamente a: appartamento.  materiale: forati +intonaco + finteggiatura Lo stato delle pareti è buono Si riferisce limitatamente a: autorimessa.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale pannelli in compensato su due lati Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pavimenti ; (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa tranne cucina e bagno materiale : listelli di parquet  Cucina: ceramica Bagno: ceramica Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno blindata Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale, Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Termico (impianto):* tipologia: presenza di una caldaia condominiale a metano  
condizioni: verificata

Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Scala interna (componente edilizia):* tipologia: presente  
rivestimento: marmo  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: Non presente  
Si riferisce limitatamente a: appartamento

Ascensore(impianto) Presente  
Condizione: Discrete  
Certificazioni: da richiedere all'amministratore  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Condizionamento (componente edilizia):* Non presente  
Condizioni: =====  
Certificazioni: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

#### Accessori:

##### A.1 Box singolo Identificato in Catasto come segue:

###### **intestazione:**

OMISSIS nato a Lissone il 20.01.1964

###### **descrizione:**

**Fg. n. 9; Mapp. n. 187, Sub.16** Caf C/6; classe 2, consistenza 12mq; posto al piano T; rendita € 33,47.

Costituzione del 01.01.1999 n.99999 .3/1999 in atti dal 16.12.1999 impianto meccanografico - cls finalizzato 98-99 schede del 1976 (per 1 subb. 8-17-25 vedi 703-705-701).

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**  
proprietà di terzi, proprietà di terzi, corridoio, proprietà di terzi.

E' posto al piano terra  
Sviluppo una superficie complessiva di 12 mq

#### Caratteristiche descrittive

*Pavimenti (componente edilizia):* Pavimento in ceramica.

*Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: basculante in lamiera  
Si riferisce limitatamente a: autorimessa

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Garage	12,03	1,00	12,03	Sud	Buone
Totale	12,03		12,03		
			Arr. 12,00		
<b>Totale mq</b>			<b>12,00.</b>		

## 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 Settala (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2013 Prezziario Imm. re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2012

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	66,50	€ 75.810,00	€ 75.810,00
A.1	Box singolo	a corpo	€ 10.500,00	€ 10.500,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 86.310,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 12.946,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: € 2.200,00 min; €3.2000,00 max	€ 2.700,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**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: abitazione e box

**€ 70.664,00**

Il perito  
Arch. Anita Temellini

**ALLEGATI:**

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, fax inviati, raccomandate e ricevute, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e documentazione comunale
- AII. E** Attestato di Certificazione Energetica