

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

(C.F. _____)

(C.F. _____)

contro:

Sig. _____
Viale Monte Nero n.21
20100 Milano

N. Gen. Rep. **922 / 17**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Alessandro Baglioni
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. **10768**
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **11784**
C.F. **BGLLSN70T17F2050** – P.IVA N. **05780910963**

con studio in Segrate (MI) – Via San Rocco .n.5
Telefono e fax **02.2134301 – 02.2134900** - Cellulare: **338.9196526**
e-mail: **alex.baio@libero.it**

Bene immobile sito in Comune di Milano
Viale Monte Nero n. 21
(Piano Primo/S1)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di **1/1** di **appartamento** al piano primo, sito in Viale Monte Nero, 21; unità immobiliare composta di due locali oltre servizi e **locale cantina** al piano seminterrato.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sviluppa una **superficie commerciale** di mq **48,00** circa.

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Perito: Geom. Alessandro Baglioni

1



- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non rilevati presso i pubblici uffici;
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno; non risultano contratti d'affitto, in corso di validità, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

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

4.2.1. Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto nel ventennio:

- Ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22/06/12 ai numeri 32722/4870 a favore della Sig.ra [redacted], con sede in [redacted], e a carico del Sig. [redacted] nato a Milano il [redacted] (C.F. [redacted]), per la somma di [redacted] a garanzia di un contratto d'apertura di credito di € [redacted] a restituire in anni uno, mesi sei e un giorno; ovvero in forza di atto redatto in data 15/06/12, n. 24,140/7,589 di rep. redatto con rogito del Dott. Notaio Andrea De Gregori di Nerviano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rho (MI) in data 21/06/12 al n. 1583, serie 1T;
- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 15/05/17 a n.ri 33039/22563, a favore dei Sigg. [redacted] nato a Milano il [redacted] (C.F. [redacted]) e [redacted] nata a Milano il [redacted] (C.F. [redacted]) e a carico del Sig. [redacted] nato a Milano il [redacted] (C.F. [redacted]); debito di [redacted] oltre a interessi successive e spese occorrente.

4.2.2. Altre trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto di perizia: Nuova Trascrizione del 10/11/17 - n.ri di registro 54143 / 79626 - rep. n. 38924 del 16/10/17 – **NUOVO ATTO DI PRECETTO**, con titolo esecutivo, per un importo pari a [redacted] riferito a canoni d'affitto, spese condominiali non corrisposti e ulteriori occorrenze a favore della Sig.ra [redacted] (C.F. [redacted]), maturate sull'immobile sito in **via Vaina n.4**, e **contro** il sig. [redacted].

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.B Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **NON CONFORME** riguardo allo stato attuale – realizzazione di nuovo locale bagno e trasformazione della locale latrina in angolo cottura (nessuna pratica rilevata presso i pubblici uffici ne recuperata presso l'esecutato) (si rileva nell'atto di Provenienza la presenza di una D.I.A. protocollata presso il Comune di Milano il data 24/03/10 – PG 239582/10).

4.3.2. Conformità catastale: **NON CONFORME** riguardo allo stato attuale;



Successivamente, in data 25/03/09 è deceduta la Sig. _____, lasciando a succederle nella propria quota di ½ dell'immobile in oggetto, il figlio Sig. _____ come da dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 1 in data 02/10/09, registrata ai n.ri 64205/41485, la cui tacita accettazione d'eredità risulta trascritta presso la medesima Conservatoria in data 14/04/10 ai n.ri 20884/13320, in forza di compravendita in data 12/04/10 n.21458/6073 di rep. con autentica del Dott. Notaio Andrea De Gregori;

Con atto in data 12/04/10, n. 21458/6073 di rep. in autentica del Dott. Notaio Andrea De Gregori di Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 6 in data 13/04/10 al n.8640, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 14/04/10 ai n.ri 20885/13321, il Sig. _____ venduto l'immobile oggetto di perizia al Sig. _____ NO, nato a Milano il _____ C.F. _____ debitore esecutato.

In seguito, con atto in data 18/01/17, n.82192/52885 di rep. a rogito del Dott. Notaio Massimo Napolitano di Melegnano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Milano 4 in data 23/01/17 al n.3372, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 23/01/17 ai n.ri 4622/3038, il Sig. _____ ha costituito un fondo patrimoniale, unitamente al coniuge Sig. _____ nata a Cosenza il _____ C.F. _____, in vigenza del regime di separazione dei beni e contenente l'immobile in oggetto attualmente pignorato.

In seguito con atto in data 13/04/17, n.203678/76063 di rep. a rogito del Dott. Notaio Lorenzo Stucchi di Lodi, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 02/05/17 al n.3482, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 02/05/17 ai n.ri 30064/20584, il Sig. _____ ha trasferito a titolo gratuito al coniuge, Sig. _____, l'immobile pignorato in esecuzione degli accordi sottoscritti in sede di separazione personale ed omologati dal Tribunale di Milano con decreto in data 12/04/17, n. 7435 cron, R.G. N. 6136.

Come rilevato nel Certificato Notarile, redatto dal Dott. Notaio Gabriella Passaro e allegato agli atti della procedura, la costituzione del fondo patrimoniale da parte del Sig. _____ è avvenuta in data 18/01/17 successivamente all'esistenza del credito recata dalla Sentenza del Tribunale di Milano n.11064/2016, notificata al debitore in data 24/12/16, così come l'atto di alienazione a titolo gratuito a favore del coniuge al 13/04/17.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Richieste dal C.T.U. presso i pubblici uffici – immobile ante 01/09/67 rilevata solo elaborato prospettico - Cartella 110 P.G. 15993 – Edificio del 1885.

7.2 Licenza d'occupazione:

non rilevata in relazione alla mancanza degli elaborati relativi al fabbricato dove è rilevato l'immobile oggetto di perizia; (immobile realizzato ante 01/09/67).



Descrizione riassuntiva dell'unità immobiliare

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo con locale cantina pertinenziale sita al piano seminterrato in Viale Monte Nero n.21.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	46,50	1	46,50	nord - ovest	ottime
locale cantina:	6,00	25%	1,50	nord - ovest	discrete
Totale			48,00		

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MILANO:

8.1 Criterio di stima:

Valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e comparazione con lotti simili rilevati nella zona.

8.2. Fonti d'informazioni:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Ufficio Tecnico del Comune di MILANO;
- Agenzie immobiliari e osservatori del mercato del Comune di Milano:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e Provincia;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018.

Tot mq. **48** circa – quota intera di proprietà X **5000** €/mq € **240.000,00**

