

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **1262/2014**

Giudice: **Dott. IDA MARIA CHIEFFO**
Custode Giudiziario: **Avvocato Francesca Maria Palco**

ELABORATO PERITALE

Perito Esperto: Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

Isritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700

Isritto all'Albo del Tribunale al n. 10419

C.F. BRSCST63R60F2050 – P.IVA N. 11614980156

con studio in Milano –Viale Tibaldi.n.74

Telefono 0289422233 – Fax.028263433 Cellulare: 339/1630186

e-mail: studiocbresciani@libero.it

Pec: 9700.bresciani@oamilano.it

**Bene immobile sito in via Concilio Vaticano II n°4 già Via
Aldini n°1 - Milano
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in Concilio Vaticano II n°4 già Via Aldini n°1, nel comune di Milano.
Composto da due locali oltre servizi al piano secondo e locale cantinato al piano S1. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 67,66 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio n. 64; Mapp. n. 18, Sub 8, Cat A/3; classe 2, consistenza 4 vani e mezzo, posto al piano secondo; rendita Euro 429,95 . Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

area comune ed alloggio 68 , alloggio 68 - vano ascensore ed alloggio 66, vano ascensore ed alloggio 66. Area comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico modesto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / industriale

Servizi offerti dalla zona: è una zona densamente popolata e pertanto sono presenti servizi commerciali e mezzi di trasporto. E' a breve distanza dal treno ferrovie nord da Cadorna per Saronno, 3° fermata Quarto Oggiaro .e poi 10 minuti a piedi. In auto è facilmente raggiungibile il raccordo autostradale e quindi le tangenziali per tutte le direzioni e gli aeroporti delle Lombardia. Sono presenti supermercati quali U2, Esselunga, ecc. In zona sono anche presenti istituti scolastici, privati e pubblici, di istruzione primaria e secondaria.

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

Collegamenti pubblici (Km): 0,05 autobus, 0,5 Km. Stazione ferroviaria nord QUARTO OGGIARO.

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato l'immobile è occupato saltuariamente dalla debitrice. Non esistono contratti di locazione registrati, come da mail della Agenzia delle Entrate del 02/01/2018,

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 provvedimenti 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:

Iscrizione volontaria:

Ipoteca volontaria del 14/03/2002. Notaio [redacted], c.f. [redacted]. Numero di repertorio 72072. Registrata presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano il 18/03/2002. Registro generale 19033, particolare 3551. Presentazione n. 106.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale euro 50.000. Taso interesse 5,4 %. Totale interessi e spese euro 100.000. Durata 7 anni. A favore del [redacted], Codice fiscale [redacted], domicilio ipotecario eletto in MILANO, PIAZZA MEDA N. 4, relativamente alla unità immobiliare appartamento sito in Via CONCILIO VATICANO II, A3 Foglio n. 64; Mapp. n. 18, Sub 8.

Contro

[redacted] nata a [redacted], c.f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Debitori non datori di ipoteca

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

4.2.2. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria:

Ipoteca volontaria del 17/05/2006 Notaio BANONE ROBERTO, c.f. BNN RRT 36E22 F205 Z. Numero di repertorio 83941/16945. Registrata presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano il 18/05/2006. Registro generale 38704, particolare 8076. Presentazione n. 264.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Capitale euro 120.000,00. Taso interesse 5,747 %. Totale interessi e spese euro 120.000,00. Durata 5 anni e 10 mesi. A favore del [redacted], Codice fiscale [redacted] domicilio ipotecario eletto in MILANO, PIAZZA MEDA N. 4, relativamente alla unità immobiliare appartamento sito in Via CONCILIO VATICANO II, A3 Foglio n. 64; Mapp. n. 18, Sub 8.

Contro

[redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, In regime di separazione dei beni.

Debitori non datori di ipoteca

[redacted]
Sede MILANO (MI), Codice fiscale [redacted]

Comunicazione n. 7429 del 22/08/2012 di estinzione totale dell'obbligazione

avvenuta in data 31/05/2012.

Cancellazione totale eseguita in data 22/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Legislativo 85/1993)

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento:

Atto giudiziario del 29/04/2014. Repertorio 8182. Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, c.f. 8015143056. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili. Presentazione N. 36, presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 04/06/2014. Registro generale 27380. Particolare 20245.

Richiedente Avv. Nicola Urru', Corso di Porta Vittoria 50, Milano.

A favore di [REDACTED] - [REDACTED] (CN) C.F.

[REDACTED]. Relativamente alla unità immobiliare :

- Appartamento sito in Via VIA ANTONIO ALDINI al civico , ora Concilio vaticano Il n°4 nel comune di Milano, A3, Foglio n. 64; Mapp. n. 18, Sub 8. Scala F interno 6 piano 2-S1

Per diritto di proprietà, per quota 100/100.

Contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto ingiuntivo:

Atto giudiziario del 21/03/2013. Pubblico ufficiale Tribunale di Mondovì, c.f. 84011610049. Numero di repertorio 194.

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Capitale 30.644,09 euro. Interessi 5.000,00 . Spese euro 9.355,91. Totale euro 45.000.

Presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 11/07/2013. Registro generale 36467. Particolare 5590. Presentazione n.64.

Richiedente Avv. [REDACTED], Via [REDACTED] - [REDACTED] (CN).

A favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] (CN), c.f. [REDACTED]. Relativamente alle unità immobiliari di cui al punto A

Appartamento sito in Via VIA ANTONIO ALDINI al civico , ora Concilio vaticano Il n°4 nel comune di Milano, A3, Foglio n. 64; Mapp. n. 18, Sub

8. Scala F interno 6 piano 2-S1

Contro [REDACTED], nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED]

[REDACTED], per diritto di proprietà, per quota 1/1:

Ulteriori informazioni

Si iscrive ipoteca per complessivi euro 15.000 così calcolati: a) euro 7.855,91 per sorte capitale di cui al dispositivo della sentenza; b) euro 2.144,09 per interessi; c) euro 5.000 per spese.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Decreto ingiuntivo:

Atto giudiziario del 20/05/2013 Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia, c.f. 80052730175. Numero di repertorio 8846. Presentazione N. 60 del

28/10/2013 presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1. Registro generale 52893. Particolare 8186 . Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo.

Capitale euro 101.290,43. Interessi euro 46.189,57 . Spese euro 2.520,00. Totale euro 150.000,00. Richiedente [REDACTED] - NOTAIO con

[REDACTED]
[REDACTED]
sede in Via Rinaldino n. 33/BIS - 25078 VESTONE (BS) , a favore della
[REDACTED].. Sede [REDACTED]
Codice fiscale 09828860156 Relativamente all'unità di cui al punto A,
Appartamento sito in Via Antonio Aldini al civico 1, ora Concilio
vaticano II n°4 nel comune di Milano, A3, Foglio n. 64; Mapp. n. 18, Sub 8.
Scala F interno 6 piano 2-S1

Contro [REDACTED] , nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] .., per diritto di proprietà, per quota 1/1:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: conforme appartamento

– Giusta Licenza Edilizia del 6 aprile 1962, Via Aldini 1/15 (fabbricato 15) giusta istanza 225481/37926/1961, costruzione di fabbricato di 5 piani fuori terra.

Licenza di Occupazione n°174 del 27 marzo 1968 in Atti n°278503/40388 di P.G. del 1963 a decorrere dal 9 marzo 1964.

Per quanto attiene alla cantina si può constatare che la planimetria della concessione edilizia del 1961 non riporta lo stato dei luoghi e cioè dove la cantina 67 è posizionata nei fatti vi era uno spazio comune attiguo all'immondezzaio mentre successivamente sono state ridistribuite le cantine , creata la cantina 67 pertinenza dell'immobile pignorato ma non è stata presentata la variante in corso d'opera tanto che la scheda catastale successivamente rappresentata non riporta la corretta cantina.

La cantina utilizzata dal pignorato è coerente con la planimetria che la parte venditrice ha allegato all'atto di compravendita con il quale [REDACTED] ha venduto.

Non esiste in Comune di Milano una variante in corso d'opera che avrebbero dovuta presentare, con le modifiche al piano cantinato.

Nell'atto di compravendita dove [REDACTED] vende al primo inquilino l'appartamento pignorato è allegata una planimetria dove sono riportati l'appartamento e il solaio nonché la cantina che corrisponde allo stato dei luoghi .

4.3.2. Conformità catastale: non conforme

Scheda catastale n° 120280 del 31 dicembre 1964. Si evidenzia un appartamento al piano secondo ed una cantina di pertinenza senza coerenze al piano S1 ma senza dubbio la cantina utilizzata dalla creditrice già dall'acquisto dell'appartamento risulta essere, come da planimetria allegata alla concessione edilizia , uno spazio comune attiguo all'immondezzaio.

La cantina presente sulla planimetria catastale è un'altra ma non essendoci rappresentati i confini non è possibile identificarla univocamente in ogni caso non corrisponde allo stato dei luoghi.

Avendo già individuato la cantina e confermata in loco come la 67 sarà necessario predisporre un Docfa per rifare la scheda catastale aggiornando la planimetria della cantina ed inserendo come da nuova normativa le coerenze e l'indicazione della rampa di scale per raggiungerla.

Descrizione immobili di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento sito in Via Concilio Vaticano II n°4 già Via Aldini n°1, nel comune di Milano.
Composto da ingresso /disimpegno, ripostiglio, un soggiorno, una cucina semi abitabile, balconata, camera da letto matrimoniale e bagno al piano secondo.
Cantina al piano S1.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 67,35 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED], nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED]

per diritto di proprietà, per quota 1/1:

descrizione:

Foglio n. 64; Mapp. n. 18, Sub 8, Cat A/3; classe 2; consistenza 4,5 vani, posto al piano secondo; rendita € 429,95. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

a nord, area comune ed appartamento interno 68; ad est, appartamento interno 68, vano ascensore ed appartamento interno 66; a sud, vano ascensore ed appartamento interno 66; ad ovest, area comune.

Coerenze della cantina blocco unico, da nord in senso orario:

a nord, corridoio comune; ad est, corridoio comune e vano ascensore; a sud, vano ascensore e cantina 66; ad ovest, parti comuni.

LOTTO A APPARTAMENTO

L'edificio è stato costruito nel 1961-1963. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	63,29	1	63,29	Sud/ovest	Buone
Balcone	8,50	0,25	2,125		
Cantina	9	0,25	2,25		
Totale			67,66		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale: pilastri in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: latero cemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: pareti a cassa vuota con intonaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: A falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: in legno tamburato o soffiato in plastica Condizioni : da sistemare Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: ante a battente legno e vetro semplice. Condizioni: da dipingere. Protezioni esterne: avvolgibili Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: stabilitura e varie mani di pittura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: forati +intonaco + tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	Ubicazione: bagno e cucina :materiale: ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<p>Pavimenti : (componente edilizia):</p>	<p>In cucina ed in bagno. Piastrelle in ceramica. Condizioni: buone Soggiorno, camere e corridoio : parquet di legno. Condizioni: ottime</p>
<p>Portone di ingresso (componente edilizia):</p>	<p>Balconi : piastrelle Condizioni : da rifare Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p> <p>tipologia: metallo e vetro Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<p>Antenna collettiva (componente edilizia):</p>	<p>tipologia: non presente in tutte le unità immobiliari oggetto della presente stima. Condizione: Certificazione = Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<p>Antifurto (componente edilizia):</p>	<p>tipologia: non rilevato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<p>Gas (impianto):</p>	<p>presente nella unità immobiliare oggetto della presente stima. certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<p>Elettrico (impianto):</p>	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<p>Fognatura (impianto):</p>	<p>tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<p>Telefonico (impianto):</p>	<p>tipologia: Non rilevato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<p>Citofonico (impianto):</p>	<p>Tipologia: Rilevato Condizioni: Buone Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<p>Idrico (impianto):</p>	<p>alimentazione: bagno e cucina Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute</p>
<p>Termico (impianto):</p>	<p>tipologia: presente , riscaldamento centralizzato con termosifoni. Presenti termo valvole e contabilizzazione. condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
<p>Scala interna (componente edilizia):</p>	<p>tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>

[REDACTED]

Certificazione energetica: Non disponibile e non richiesta nel caso di procedure esecutive. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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

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

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparato con le schede catastali reperite a la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della consistenza complessiva ottenuta al termine di

trattare insieme ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla metà del tratto confinante con le parti ad uso comune o con altro vano immobiliare). I muti interni sono computati per intero mentre i muti in comune di

50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Apprezamento

Il valore di vendita secondo l'Agente del territorio viene per gli appartamenti di tipo economico in condizioni normali della zona da un minimo di euro 1400 a un massimo di euro 1550 con una media di euro 1425. Il valore di vendita invece secondo il proprio inventario della Camera di Commercio per il 2017, varia da un minimo di euro 1400 ad un massimo di euro 1800, valore medio di 1400 euro. Tenendo presenti le considerazioni sopra espresse circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione delle stabili, le finiture esterne ed interne, gli impianti presenti, lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare, l'ubicazione del terreno, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attuale il prezzo stimato il valore del bene, libero da vizi, nella media dei valori per immobili di buona fattura possa alla determinazione di euro 1337,50 al mq. Che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali (mq. 67,66) conducono al più probabile valore di mercato di euro 104.937,35.

3.3. Fonti di Informazioni

- * Catasto di Milano
- * Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- * Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- * Agenzia Immobiliare ed Osservatori del mercato di
- * Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Regione Lombardia e Provincia
- * O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agente del territorio - 1° semestre 2017

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

In conformità a quanto sopra emerso a seguito del sopralluogo, la stima degli immobili è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che senza dubbio concorrono alla formazione dello stesso valore quale ubicazione, consistenza, stato manutentivo, rifiniture, etc. e la comparazione con la medesima tipologia d'immobili nelle compravendite dell'ultimo semestre nella zona di ubicazione del nostro sia rispetto al valore pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano, in Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1° semestre 2017, sia rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2017 dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Appartamento

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio varia per gli **appartamenti di tipo economico** in condizioni Normali della zona da un minimo di euro 1400 a un massimo di euro 1550 con una **media di euro 1475**. Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per Negozi, varia da un minimo di euro 1400 ad un massimo di euro 1800 , **valore medio di 1600 euro**. Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione dello stabile, le finiture esterne ed interne, gli impianti presenti, lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene, libero da vicoli, nella media dei valori per immobili di buona fattura **porta alla determinazione di euro 1537,50 al mq**. Che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali (mq. 67,66) conducono al più probabile valore di mercato di **Euro 104.027,25** .

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 2017 Prezziario Imm.re Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017

8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	67,66	€ 104.027,25	€104.027,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**APPARTAMENTO**

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella perizia:	- € 5.201,35
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno 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 A

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

€ 98.825,90

L'Esperto estimatore

Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

