

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
(C.F. [REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

Sigg. [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

(C.F. [REDACTED])

Via Luigi Angeloni n.40
Milano

N. Gen. Rep. 3881 / 13

Giudice: Dott.ssa Maria Grazia 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

Via Luigi Angeloni n.40 Milano

Piano primo e due cantine al piano seminterrato)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** al piano primo, con due **cantine** al piano seminterrato, sito in Via Luigi Angeloni n.40.; unità immobiliare composta da tre locali oltre servizio igienico cucina e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sviluppa una **superficie commerciale** complessiva di mq **90,00** circa.



Bene identificato in Catasto del Comune di Milano come segue:

Intestazione:

Sigg. [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]
il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Foglio n. 19, mapp.n.135, sub.22, z.c. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5,5; posto al piano 1 – S1, rendita € 624,91 - Variazione dello 09.11.2015.

Coerenze dell' appartamento da nord in senso orario:

- primo lato vano scala comune, secondo lato cortile comune, terzo lato via Angeloni e per quarto lato altro appartamento.

Coerenze della prima cantina da nord in senso orario:

- primo lato enti comuni, secondo lato altra cantina, per n terzo lato via Angeloni e per quarto lato via Angeloni.

Coerenze della seconda cantina da nord in senso orario:

- primo lato enti comuni, secondo lato altra cantina, per n terzo lato cortile comune e per quarto lato altra cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONDOMINIO RESIDENZIALE:

Caratteristiche zona: **semi - centrale a traffico poco sostenuto con parcheggi sufficienti.**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziale.**

Servizi offerti dalla zona: **negozi al dettaglio (buono), locali di ristorazione (buono), parco giochi (sufficiente).**
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici A.T.M (Km): **nelle immediate vicinanze**

3. STATO DI POSSESSO:

Completamente arredato, **occupato** da uno dei due debitori Sig. [REDACTED] - tel. [REDACTED]; **accesso congiunto avvenuto con il custode giudiziario nominato Dott.ssa Rezia Maria Giuseppina.**



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate;**
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevata;**
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non rilevato 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. **Storia ipotecaria - verifica Certificato Notarile e Visura Ipotecaria aggiornata** allegata alla perizia (*Iscrizioni e Trascrizioni*).

Al ventennio l'immobile oggetto di pignoramento era di proprietà dei Sigg. [REDACTED], nato a [REDACTED] (PA), il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED], nata a [REDACTED] (PA), il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per titoli anteriori al ventennio quali;

con atto di compravendita autenticato dal Notaio Nicola Grimaldi di Milano, in data 20/07/04 rep. N.14359/10756, registrato a Milano 1 in data 30/07/04 ai n.ri 59090/33730, i Sigg. [REDACTED] vendono ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] debitori eseguiti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Milano via Angeloni n.40.

Formalità pregiudizievoli al ventennio:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'ufficio del territorio di Milano 1 in data 30/07/04, ai n.ri 59091/13498, in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Grimaldi di Milano in data 20/07/04, repertorio n.14360/10757, registrato per l'importo pari a € 585.000,00 – capitale € 195.000,00 a **favore** di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) – domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], **contro** i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (ipoteca gravante su l'unità immobiliare oggetto di pignoramento).

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 11/09/08, ai n.ri 64221/43795, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Milano, in data 18/07/08 al n.11503 di rep., a **favore** del [REDACTED], con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), **contro** il Sig. [REDACTED] debitore eseguito e gravante sulla quota di ½ dell'unità immobiliare sita in Milano oggetto di esecuzione immobiliare.



- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 22/01/14, ai n.ri 2585/1946, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, in data 06/11/13 al n.19529 di rep., a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED] contro i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e gravante su l'unità immobiliare oggetto di perizia (esposizione debitoria pari a € 215.929,00 oltre interessi maturandi).

4.2.2. Altre trascrizioni: nessuna successiva al pignoramento in oggetto;

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna; non risultano contratti d'affitto, in corso di validità, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

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

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: deducibile;

4.3.2. Conformità catastale: CONFORME riguardo allo stato attuale;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - calcoli totali progressivi:

Nessuna Informazione, richiesta dal C.T.U. all'attuale Amministrazione dello stabile, è stata comunicata.

Consuntivo della gestione 01/05/16 – 30/04/17 non fornito.

Preventivo della gestione 01/05/17 – 30/04/18 non fornito.

Spese per manutenzione straordinaria al tetto eventuale non comunicate.

Atti ablativi eventuali non comunicati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

6.1 Attuali proprietari:

Sigg. [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED] e coniugati in regime di comunione dei beni 1/2.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

✚ Cronologia descritta al paragrafo 4.2.1



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Richieste dal C.T.U. presso i pubblici uffici: irreperibili per il civico n.40.**

7.2 **Licenza d'occupazione: irreperibile per il civico n.40.**

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare oggetto di perizia rilevata all'interno del condominio residenziale

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a. e laterizio; si riferisce al condominio residenziale del civico n.40.
<i>Strutture verticali: (struttura)</i>	materiale: struttura in cemento armato; tamponature con mattoni forati doppio U.N.I; si riferisce al condominio residenziale del civico n.40.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato, soletta mista con REI 60' - 90' e legno; si riferisce al condominio residenziale del civico n.40.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: cemento armato; condizione: buona, verificata a vista la pavimentazione al piano terra e parti comuni; si riferisce al condominio residenziale del civico n.40.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante e tamponamento, con tinteggiatura per esterni; condizioni: ottimamente conservata nelle facciate; si riferisce al condominio residenziale del civico n.40.
<i>Copertura: (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: struttura di legno e manto di copertura in laterizio; si riferisce al condominio residenziale del civico n.40.
<i>Infissi interni: (componente edilizia)</i>	tipologia: in legno a battente di colore bianco; condizioni: buone.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato a gas metano con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria installato nel locale bagno; certificazioni: in possesso dell'amministratore.
<i>Scala interna:</i>	tipologia: non presente.
<i>Certificazione energetica:</i>	non fornita al C.T.U.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia:e.3 condizionatori con motore esterno.



Descrizione riassuntiva dell'unità immobiliare

Proprietà per la quota di **1/1** di **appartamento**, al piano primo sito in via Luigi Angeloni n.40 in Milano e provvisto di *due locali cantina*.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento piano primo con balcone al 50%:	85,70	1	85,70	nord – est	buone
Due locali cantina al 25%:	11,00	25%	2,75	nord - est	buone
Totale:			88,45 mq		

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. 90 circa – quota intera di proprietà X 2100 €/mq **€ 189.000,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima sul valore totale:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'attuale stato di abbandono:

- € 9.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia - urbanistica e/o catastale:

non rilevate

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

non rilevate

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

non rilevate



Giudizio di comoda divisibilità: negativo.

8.5. Prezzo base d'asta riferito alla quota intera:

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

€ 179.550,00

Il C.T.U. conferma l'invio, tramite posta elettronica, della perizia tecnico – estimativa alle parti.

Il perito estimatore
Geom. Alessandro Baglioni
Iscritto all'Albo del Tribunale di
Milano al n. 11784

