

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED] [REDACTED]

Contro

[REDACTED] E
[REDACTED] [REDACTED]

Iscritti e non intervenuti nella procedura:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

N. Gen. Rep. **2170/2018**

LOTTO UNICO

Giudice: Dott. [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]



SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 2170/2018

- A. Proprietà di ½ ciascuno di **Appartamento ad uso abitazione** sito in Milano, via Privata Maria Melato al civico 10 (catastale 8). Composto da due locali e servizio igienico, al piano primo. Con annessa cantina al piano S2. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 75,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

[REDACTED]
[REDACTED] consistenza 5 vani; posto al piano 1-S2; rendita € 568,10

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: Appartamento di proprietà di terzi sub.701; pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi sub.59, muro di confine con altro civico; via De Roberto e appartamento di proprietà di terzi sub. 701.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: Terrapieno; cantina proprietà di terzi; corridoio comune.

DATI CATASTALI MILANO – VIA PRIVATA MARIA MELATO, n. 10 (CATASTALE n. 8)

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
33	31	705	A/3	3	1-S2	5 vani	€ 568,10	Privata Maria Melato 10 (catastale 8)	[REDACTED] e [REDACTED] Proprietà ½ in regime di separazione dei beni

Nota 1: l'unità immobiliare deriva dal foglio 33 mapp 31 subb. 60, 61, 62 giusto frazionamento e fusione del 27.07.2001 prot. N. 724376 in atti di 27.07.2001 fraz e fusione (n. 34384.1/2001)

Nota 2: esiste un secondo pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare contro [REDACTED] e [REDACTED], a favore di [REDACTED] trascritto in data **03/09/2014** ai nn. [REDACTED]

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero medio ponderale
A	Abitazione con cantina	Mq 75,00	€ 1.650,00	€ 123.750,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967; si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali. Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato presso gli uffici dal futuro acquirente:

Pratica comunale e catastale: Totale € 2.650,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%	€ (123.750 – 6.187,50)
	€ 117.652,50
Regolarizzazione edilizia – catastale: aggiornamento catastale	€ 2.650,00
	Totale € 114.912,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'abitazione con cantina al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 114.912,00) arrotondato	Totale € 115.000,00
--	----------------------------

**Bene immobile sito in
MILANO – PRIVATA MARIA MELATO N.10 (CATASTALE N. 8)
Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

- A.** In comune di Milano – via Privata Maria Melato n.10, appartamento al 1°P, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio ed un balcone, con annessa cantina al piano interrato, così censito al N.C.E.U. del predetto comune: foglio 33, Mapp. 31, sub. 705 – via Privata Maria Melato n. 8 P1/S2, z.c. 3 – Cat. A3, cl. 3, vani 5, sup. cat. mq 73, R.C. € 568,10, giusta denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 27.07.2001 n. 34383.1/2001 (prot. n. 724376);

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 75,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:

Fg. n. 33; Mapp. n. 31; Sub. 705 Cat A/3; classe 3, consistenza 5 vani; posto al piano 1-S2; rendita € 568,10

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Appartamento di proprietà di terzi sub.701; pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi sub.59, muro di confine con altro civico; via De Roberto e ancora appartamento di proprietà di terzi sub. 701.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

Terrapieno; cantina proprietà di terzi; corridoio comune.

(Cfr. All. D)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico modesto, con parcheggi abbondanti.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (Ottimo), Centro Commerciale (buono), farmacie (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), Cinema (buono), aree verdi (buono), parco giochi (buono), municipio (discreto), carabinieri Comando stazione Milano Musocco (buono), stazione di Polizia (ottimo), asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (ottimo).

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

Collegamenti pubblici (Km): La fermata dei mezzi di superficie linea 57 "via Satta - via Pascarella" dista circa 200 m. La fermata della Ferrovia "Milano Quarto Oggiaro" (linee S1- S3) dista circa 1,00 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dalla debitrice e dai due figli, Nulla risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate che comunica: "da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati a [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per l'immobile oggetto della
procedura".
(Cfr. **All. A**)

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: **Nessuna**

(Cfr. **All. B**)

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

4.2.1. Iscrizioni:

1 Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
contro [REDACTED]

[REDACTED] iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data
19/09/2001 ai nn. [REDACTED]

Importo capitale: £ 215.000.000

Importo Ipoteca: £ 430.000.000

Gravante per la quota di ½ ciascuno di proprietà sulle seguenti u.i.:

Fg. 33, mapp. 31, sub. 705, abitazione di tipo economico

2 Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
contro [REDACTED] e [REDACTED], a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.
II. in data **07/06/2007** ai nn. [REDACTED]

Importo capitale: € 180.000,00

Importo Ipoteca: € 270.000,00

Gravante per la quota di ½ ciascuno di proprietà sulle seguenti u.i.:

Fg. 33, mapp. 31, sub. 705, abitazione di tipo economico

3 Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro [REDACTED], a favore
di [REDACTED] [REDACTED], atto a firma del Tribunale di Milano in data 18/05/2012 al Rep.
18034/2012, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **05/06/2012**
ai nn. [REDACTED]

Importo capitale: € 5.569,84

Importo Ipoteca: € 8.354,76

Gravante per la quota di 1/2 di proprietà sulle seguenti u.i.:

Fg. 33, mapp. 31, sub. 705, abitazione di tipo economico

4 Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED], atto a firma del Tribunale di Milano in data
18/05/2012 al Rep. 27512, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in
data **16/11/2012** ai nn. [REDACTED]

Importo capitale: € 5.569,84

Importo Ipoteca: € 8.354,76

Gravante per la quota di 1/2 di proprietà sulle seguenti u.i.:

Fg. 33, mapp. 31, sub. 705, abitazione di tipo economico

4.2.2. Pignoramenti:

5 Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro [REDACTED] e [REDACTED], a favore di [REDACTED], atto a firma del Tribunale di Milano in data 09/11/2018 al Rep. [REDACTED] trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data **29/11/2018** ai nn. [REDACTED]
 Gravante per la quota di ½ ciascuno di proprietà sulle seguenti u.i.:
 Fg. 33, mapp. 31, sub. 705, abitazione di tipo economico

6 Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro [REDACTED] e [REDACTED], a favore di [REDACTED] atto a firma del Tribunale di Milano in data 23/06/2014 al Rep. 1121/7, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data **03/09/2014** ai nn. [REDACTED]
 Gravante per la quota di ½ ciascuno di proprietà sulle seguenti u.i.:
 Fg. 33, mapp. 31, sub. 705, abitazione di tipo economico
 (Cfr. **All. B**)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTESpese condominiali ordinarie annue:

Spese ordinarie annue di gestione immobile	€ 2.100,00
Consuntivo gestione 2017/2018	€ 2.046,00
Preventivo gestione 2018/2019	€ 2.166,00;

Non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: i debitori non versano le spese condominiali da anni

Cause in corso:	nessuna
Atti ablativi:	nessuno
Contratti di locazione:	nessuno

Info rese da studio amministrativo Giordano Rossi (Cfr. **All. A**)

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

7 [REDACTED] E [REDACTED] acquistano da [REDACTED] la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED] in data 29/05/2007 al Rep. [REDACTED], trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il. in data **07/06/2007** ai nn. [REDACTED]

Riferito a:

Fg. 33, mapp. 31, sub. 705, abitazione di tipo economico

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED] ½ ciascuno del diritto di proprietà, in forza di scrittura privata a firma del [REDACTED] in data 12/09/2001 al Rep. 86472/20997, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il. in data **19/09/2001** ai nn. [REDACTED]

Fg. 33, mapp. 31, sub. 705, abitazione di tipo economico

[REDACTED] in data 12/09/2001 al Rep. 86472, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il. in data **11/01/2019** ai nn. [REDACTED]

Riferito a:

Fg. 33, mapp. 31, sub. 705, abitazione di tipo economico

10 Atto di permuta: [REDACTED], la quota di 1/4 del diritto di proprietà, in forza di scrittura privata a firma del Dott. [REDACTED] in data 04/12/1990 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **11/01/1991** ai nn. [REDACTED]

Riferito a:

Fg. 33, mapp. 31, sub. 60/61/62, abitazione di tipo economico

Oltre ad altri beni non oggetto della presente

11 Certificato di denunciata successione: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio successioni di Milano al n. 8466, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **21/11/1988** ai nn. [REDACTED]

Riferito a:

Fg. 33, mapp. 31, sub. 60/61/62 e altri immobili

12 [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in forza di scrittura privata a firma del D. [REDACTED] in data 04/07/1974 al Rep. 19870, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **31/07/1974** ai nn. 1 [REDACTED]

Riferito a:

Fg. 33, mapp. 31, sub. 60/61/62, abitazione di tipo economico

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967;

Alla data della relazione, il Comune di Milano non ha messo a disposizione della sottoscritta i fascicoli inerenti agli immobili in oggetto. Provvederà ad integrare la presente, non appena verranno messi a disposizione.

Presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano, nulla risulta essere stato depositato. Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto, si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali, nello specifico risultano mancare: un muro che divide il soggiorno dal corridoio e un muro che divide la cucina dal soggiorno, presenti invece nella planimetria catastale.

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato presso gli uffici dal futuro acquirente:

Pratica comunale e catastale:

Costo del tecnico: € 1.500,00 circa oltre accessori di legge

Spese circa € 150,00

Sanzione € 1.000,00

Totale € 2.650,00

Valore **€ 2.650,00**

Descrizione immobile di cui al punto A

B. Proprietà di ½ ciascuno di **Appartamento ad uso abitazione** sito in Milano, via Privata Maria Melato al civico 10 (catastale 8). Composto da due locali e servizio igienico, al piano primo. Con annessa cantina al piano S2.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 75,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted], [redacted]
[redacted] (in regime di separazione dei beni)

Descrizione:

Fg. n. 33; Mapp. n. 31; Sub. 705 Cat A/3; classe 3, consistenza 5 vani; posto al piano 1-S2; rendita € 568,10

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Appartamento di proprietà di terzi sub.701; pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi sub.59, muro di confine con altro civico; via De Roberto e ancora appartamento di proprietà di terzi sub. 701.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

Terrapieno; cantina proprietà di terzi; corridoio comune.

(Cfr. **All. D**)

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,91 mt

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
Piano Terreno					
Appartamento	72,57	1	72,57	Sud	mediocre
Balcone	3,47	0,30	1,041	Sud	mediocre
Piano S1					
Cantina	4,60	0,30	1,38		mediocre
Totale			74,99		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 75,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciuta

Strutture verticali (struttura): tipologia: non conosciuta

Travi (struttura): tipologia: non conosciuta

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta

Copertura (struttura e tipologia: a falde inclinate

<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali legno con inserti in pannelli di legno
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: infisso in legno con vetro singolo e avvolgibili in PVC
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina tipologia: ceramica colore grigio ubicazione: bagno tipologia: ceramica colore rosa
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: tutta la casa Tipologia: ceramica 30x60 di colore grigio
<i>Balcone:</i>	Presente con accesso dalla camera da letto
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: Legno, non blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	presente
<i>Antifurto:</i>	presente ma non funzionante
<i>Gas (impianto):</i>	condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	non identificato
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente, non funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute, bagno completo di

apparecchi sanitari (wc, bidet, lavandino, doccia+vasca da bagno)

Termico (impianto): tipologia: condominiale, con radiatori a parete in alluminio

Scala comune: presente

Ascensore (impianto): presente

Condizionamento: assente

Cantina: presente

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 Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2018

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	Mq 75,00	€ 1.650,00	€ 123.750,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ (123.750 – 6.187,50) € 117.652,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Regolarizzazione edilizia – catastale: aggiornamento catastale	€ 2.650,00
	Totale € 114.912,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'abitazione con cantina al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 114.912,00) arrotondato

**Totale €
115.000,00**

Zibido San Giacomo, 07.05.2019

Il perito
Arch. [REDACTED]

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e comunicazioni comunali