

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

**Esecuzione Forzata  
(MILANO)**

Contro

Intervenuti nella procedura:

N. Gen. Rep.  
**1233/2018**

**LOTTO UNICO**

**Giudice: Dott. Caterina Trentini**

**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 di Milano al n. 10410*  
*P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12*  
*Telefono 02 90003803*  
*e-mail: [anitaegaer@alice.it](mailto:anitaegaer@alice.it)*

**Bene immobile sito in  
MILANO – VIA FEDERICO CHOPIN N°22 (catastalmente 20)  
Lotto Unico**

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

- A. NCEU del Comune di Milano, via Federico Chopin n. 20:  
- Foglio 633 – part. 74 – sub. 13 – Cat. A/3 – cons. vani 3  
- Foglio 633 – part. 75 – sub. 2 – Cat. C/6 – cons. 10 mq

L'unità immobiliare **Appartamento ad uso abitazione con cantina** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq **49,00** circa.

L'unità immobiliare **Box** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq **10,00** circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Fg. n. 633; Mapp. n. 74; Sub. 13;** Cat. A/3; classe 3, consistenza 3 vani; posto al piano 2-S1; rendita € 340,86

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:** proprietà di terzi e corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune su due lati

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:** cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi,  
(Cfr. All. D)

B. Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Fg. n. 633; Mapp. n. 75; Sub. 2;** Cat. C/6; classe 6, consistenza 10 mq; posto al piano S1; rendita € 50,10

**Coerenze del box, da nord in senso orario:** cortile comune, proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi  
(Cfr. All. D)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** zona periferica a sud del centro di Milano, a traffico scarso, con buona presenza di parcheggi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (non vicino), farmacie (discreto), negozi di dettaglio (non vicino), cinema (non vicino), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (non vicino), carabinieri Comando Stazione Milano Vigentina (vicino), Polizia di Stato Commissariato Scalo Romana (vicino), Polizia Locale Milano (vicino), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (non vicino), scuola primaria (vicino), scuola secondaria primo grado (vicino), scuola secondaria secondo grado (non vicino), ospedale (non vicino).

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

**Collegamenti pubblici (Km):** La fermata dei mezzi di superficie linea 34 in "Via Chopin-Via Albinoni", in direzione Quartiere Fatima, dista circa 71 m. La fermata dei mezzi di superficie linea 34 in "Quartiere Fatima", in direzione Via Toffetti, dista circa



**3 - Ipoteca legale:** contro ..... a favore di ....., atto a firma di ..... A. in data: ..... al Rep. ...., Iscritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. II. in data ..... ai nn. Importo capitale: € 77.214,36  
 Importo ipoteca: € 154.428,72  
 Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:  
 - Fg. 633, mapp. 74, sub. 13, Abitazione di tipo economico  
 - Fg. 633, mapp. 75, sub. 2, Autorimessa

**4 - Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro C ..... a favore di ..... atto a firma del Dott. .... in data ..... di Rep. I ..... iscritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. II. in data ..... ai nn.  
 Importo capitale: € 130.000,00  
 Importo ipoteca: € 260.000,00  
 Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:  
 - Fg. 633, mapp. 74, sub. 13, Abitazione di tipo economico  
 - Fg. 633, mapp. 75, sub. 2, Autorimessa  
 (Cfr. Annotazione al punto 1)

**4.2.2. Pignoramenti:**

**5 - Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro ..... a favore di ..... atto a firma del Tribunale di Milano in data ..... al Rep. .... trascritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. II. in data ..... ai nn. ....  
**per l'importo complessivo pari ad € 138.003,38.**  
 Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:  
 - Fg. 633, mapp. 74, sub. 13, Abitazione di tipo economico  
 - Fg. 633, mapp. 75, sub. 2, Autorimessa

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** parzialmente verificata (Cfr. cap. 7)  
**4.3.2. Conformità catastale:** verificata per appartamento, cantina e box non visionati (Cfr. All. D)

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

Spese condominiali ordinarie annue: € 1.134,63  
Spese condominiali insolute alla data della relazione:  
 - Consuntivo anno 2017/2018 € 2.200,37  
 - Preventivo anno 2018/2019 € 1.134,63  
Lavori/spese straordinarie già deliberate: nessuno  
Affi ablativi: non si ha notizia  
Cause in corso: nessuna  
 Informazioni rese da amministratore Geom. Amministrazioni Condominiali e Immobiliari.  
 (Cfr. All. A)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**6 -** ..... acquiresta da ..... la quota di 1/1 di usufrutto, e da l ..... a ..... la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. .... (notaio

) in data ( al Rep. , trascritto a Milano 1,  
presso la Conservatoria dei RR. II. in data 1 ai nn.

Riferito a:

- Fg. 633, mapp. 74, sub. 13, Abitazione di tipo economico
- Fg. 633, mapp. 75, sub. 2, Autorimessa

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

**7-** riceve da , la quota di 1/1  
della nuda proprietà, in forza di atto di donazione a firma del Dott.

(notaio in ) in data al Rep. trascritto a Milano 1, presso  
la Conservatoria dei RR. II. in data ai nn.

Riferito a:

- Fg. 633, mapp. 74, sub. 13, Abitazione di tipo economico
- Fg. 633, mapp. 75, sub. 2, Autorimessa

**Nota:** Germani Anna Maria si riserva l'usufrutto.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'edificio è stato edificato nel 1968, come da licenza edilizia del 29 agosto 1968 atti  
n. 105625/203271968 n. 3406 (citata nell'atto di provenienza).

Regolarità edilizia: lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata di Milano comunica che  
"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti richiesti  
risultano irreperibili" e "a seguito delle verifiche effettuate e a quanto visionato presso  
gli archivi, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per  
l'Edilizia, relativamente alle modifiche 2006/2016". Presso l'ufficio Condono via Edolo  
n. 19, nulla è stato trovato.

Regolarità catastale: dal confronto tra la planimetria catastale dell'appartamento  
e lo stato di fatto non si rilevano scostamenti.

Non è stato possibile visionare cantina e box in quanto l'occupante non era in  
possesso delle chiavi.

### Descrizione immobile di cui al punto A

A. **Appartamento ad uso abitazione con cantina** sito in Milano, via Federico  
Chopin, al civico 22 (catastalmente 20). Composto da un locale su un  
livello, oltre a ingresso, cucina, servizio igienico e balcone. La cantina è  
situata al piano interrato. Superficie di **mq 49,00**.

A. Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

, nato a Catania il , proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Fg. n. 633; Mapp. n. 74; Sub. 13;** Cat. A/3; classe 3, consistenza 3 vani; posto al  
piano 2-S1; rendita € 340,86

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:** proprietà di terzi, corridoio  
comune, proprietà di terzi, cortile comune

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:** corridoio comune, proprietà di terzi,  
cortile comune, proprietà di terzi

(Cfr. **All. D**)

L'edificio è stato costruito nel 1968.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,89 mt.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano 2-S1</b>					
Appartamento	mq 46,50	1	mq 46,50	Su 2 lati	Buono
Balcone	mq 4,11	0,30	mq 1,23		
Cantina	mq 3,20	0,30	mq 0,96		
<b>Totale</b>			<b>mq 48,69</b>		
<b>Sup. Raggiagliata Totale</b>			<b>Arr. 49,00</b>		

#### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: a doppia falda
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutti i locali tipologia: porte in legno tamburato con fodere in vetro condizioni: sufficienti, componenti edilizie dell'epoca di costruzione
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: legno con vetro singolo + tapparella in pvc + zanzariera ubicazione: cucina tipologia: legno con vetro singolo + tapparella in pvc + zanzariera, un battente è composto da fasce in vetro che si inclinano condizioni: sufficienti, componenti edilizie dell'epoca di costruzione
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è ottimo
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è ottimo
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica rosa ubicazione: bagno

	tipologia: piastrelle quadrate in ceramica chiara
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, bagno tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica scura ubicazione: in tutti i locali tipologia: piastrelle in graniglia rosa ubicazione: balcone tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica marrone, bordatura in pietra bianca
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata ma scassinata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	non rilevato
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Gas (impianto):</i>	presente, per uso cucina
<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>	presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute, bagno completo di apparecchi sanitari (vasca, lavandino, wc e bidet)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con termosifoni a parete
<i>Scala interna:</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>Cantina</i>	presente

**Accessori:**

B. **Box** sito in Milano, via Federico Chopin, al civico 22 (catastalmente 20).  
Superficie di mq 10,00.

B. Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

, nato a ( ), proprietà per 1/1

**Descrizione:****Fg. n. 633; Mapp. n. 75; Sub. 2;** Cat. C/6; classe 6, consistenza 10 mq; posto al piano S1; rendita € 50,10**Coerenze del box, da nord in senso orario:** cortile comune, proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi (Cfr. Ali. D)

L'edificio è stato costruito a partire dal 1968.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano S1</b>					
Box	mq 10,00	1	mq 10,00	Nessuno	Non visionato
<b>Totale</b>			mq 10,00		
<b>Sup. Raggiagliata Totale</b>			<b>Arr. 10,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**Portone di ingresso tipologia: basculante in metallo  
(componente edilizia):**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/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	mq 49,00	€ 2.300,00	€ 112.700,00
B	Box	mq 10,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00



**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

Appartamento

€ 112.700,00 - 5% =  
€ 106.400

Box

€ 20.000,00 - 5% =  
€ 19.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuna

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

Nessuna

Spese condominiali insolute: a carico dell'aggiudicatario le spese insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

Totale € 125.400,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile (appartamento con cantina e box) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 125.400,00) arrotondato

**Totale € 125.000,00**

Zibido San Giacomo, 19.08.2019

Il perito  
Arch. ANITA TEMELLINI

**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