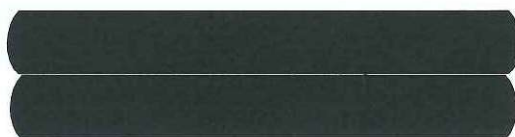


TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata
(MILANO)
CONDOMINIO SAND 17**

Contro



Iscritti e non intervenuti nella procedura:
BANCA DI LEGNANO S.P.A.

Intervenuti nella procedura:
EQUITALIA ESATRI S.P.A.
BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L.

N. Gen. Rep.
1554/2015

LOTTO 001 sub 702
LOTTO 002 sub 703

Giudice: Dott. Simonetta Scirpo

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: anitaegger@alice.it

SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 1554/2015

Proprietà di 1/1 di **Appartamenti ad uso abitazione con cantina** siti in via George Sand n. 17.
 Il **lotto 001** è composto da un locale con cucina, servizio igienico, due ripostigli, ingresso e disimpegno, su un livello, oltre alla cantina al piano interrato. La superficie è di **mq 51,00**.
 Il **lotto 002** è composto da un locale con cucina, servizio igienico e ingresso, su un livello, oltre alla cantina posta al piano interrato. La superficie è di **mq 55,00**.

foglio	mappale	sub	categoria	destinazione	LOTTO	Mq
40	78	702	A4	appartamento	001	51,00
40	78	703	A4	appartamento	002	55,00

LOTTO 001

Intestazione: [REDACTED]

Descrizione: Fg. n. 40; Mapp. n. 78; Sub. 702; cat A/4; cl*4, cons. vani 4; p. 3-S1; rend. € 444,15
Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: Proprietà di terzi, proprietà di terzi, vano scale e corridoio comuni, proprietà al sub. 703, via Rufo.
Coerenze della cantina, da nord in senso orario: Proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, via Rufo.
 L'unità immobiliare sviluppa una superficie di **mq 51,00** (Cfr. **All. D**)

DATI CATASTALI MILANO - VIA GEORGE SAND 17

	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
Appartamento	40	78	702	A/4	4	3-S1	4 vani	€ 444,15	George Sand, 17	[REDACTED]

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
Sub. 702	Appartamento con cantina	mq 51,00	€ 1.856,00	€ 94.656,00

Regolarità edilizia/catastale: si ipotizzano 2 soluzioni

1. Vendita unica del bene, occorre presentare una pratica edilizia e catastale di fusione delle due unità immobiliari. Costo delle pratiche, spese incluse oltre oneri di legge, € 3.000,00
2. Vendita separata, occorre ripristinare il muro che separa le due unità immobiliari mediante la presentazione di un Docfa per rappresentare graficamente la situazione attuale. Costo della pratica, spese incluse: € 500,00 oltre oneri di legge.

Giudizio di comoda divisibilità: il sub. 702 non è divisibile

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%

€ 94.656,00 -5% =
89.923,20

Ipotesi di esborso per la regolarizzazione, (andrà comunque verificato dal futuro acquirente) come vendita unica di bene € 3.000,00/2

€ 1.500,00

Totale € 89.923,20

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 001

Valore dell'immobile (abitazione con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 89.923,20) arrotondato

Totale € 90.000,00

LOTTO 002

Descrizione:

Fg. n. 40; Mapp. n. 78; Sub. 703; Cat A/4; classe 4; consistenza 3 vani; posto al piano 3-S1; rendita € 333,11

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Proprietà al sub. 702, vano scale e corridoio comuni, proprietà di terzi, via G. Sand, Via Rufo.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

Corridoio comune, proprietà di terzi, via G. Sand, proprietà di terzi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie di mq 55,00 (Cfr. **All. D**)

DATI CATASTALI MILANO - VIA GEORGE SAND 17

	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
Appartamento	40	78	703	A/4	4	3-S1	3 vani	€ 333,11	George Sand 17	

ID	Immobile	Superficie * lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
Sub. 703	Appartamento con cantina	mq 55,00	€ 1.856,00	€ 102.080,00

Regolarità edilizia e catastale: Ai fini della regolarizzazione per la vendita si ipotizzano due soluzioni:

1. Vendita unica del bene, occorre presentare una pratica edilizia e catastale di fusione delle due unità immobiliari. Costo delle pratiche, spese incluse oltre oneri di legge, circa: € 3.000,00
2. Vendita separata dei beni, occorre ripristinare il muro che separa le due unità immobiliari e presentare una variazione catastale per l'assenza del muro tra cucina e camera. Costo della pratica, spese incluse, circa: € 600,00 oltre oneri di legge.

Giudizio di comoda divisibilità: il sub. 703 non è divisibile

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% € 102.080,00 - 5% =
€ 96.976,00

Ai fini della regolarizzazione (lotti 001 e 002)

Vendita unica del bene, occorre presentare una pratica edilizia e catastale di fusione delle due unità immobiliari, costo delle pratiche, spese incluse oltre oneri di legge, circa: € 3.000,00/2 € 1.500,00

Ai fini della regolarizzazione (lotti 001 e 002)

Vendita separata dei beni, occorre ripristinare il muro che separa le due unità immobiliari e presentare una variazione catastale per l'assenza del muro tra cucina e camera.
Costo della pratica, spese incluse oltre oneri di legge, docfa € 600,00
Totale € 96.376,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 002

Valore dell'immobile (abitazione con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 96.376,00), arrotondato **Totale € 96.000,00**

Lotto 001	Vendita separata dei lotti	Totale € 90.000,00
Lotto 002	Vendita separata dei lotti	Totale € 96.000,00
Lotto 001 + Lotto 002	Vendita unica dei lotti	Totale € 183.000,00

**Bene immobile sito in
MILANO – VIA G. SAND N°17
Lotto 001**

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

- A. Intestato a: [redacted] per la quota di 1/2, in Milano via George Sand n. 17, sito ai piani 3-S1 di seguito così identificato: **foglio 40, particella 78, sub. 702** – zona censuaria 3 – categoria A/4 – classe 4 – consistenza 4 vani – rendita € 444,15.

L'unità immobiliare dell'**Appartamento con cantina** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq **51,00** circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted] proprietà per 1/2
[redacted] proprietà per 1/2

Descrizione:

Fg. n. 40; Mapp. n. 78; Sub. 702; Cat A/4; classe 4, consistenza vani 4; posto al piano 3-S1; rendita € 444,15

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Proprietà di terzi, proprietà di terzi, vano scale e corridoio comuni, proprietà al sub. 703, via Rufo

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

Proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, via Rufo

Nota: anteriormente al ventennio, la porzione immobiliare al Lotto 001 era censita al foglio 40, mappale 78, subalterno 23; successivamente fusa con l'unità al Lotto 002 in forza di scheda di variazione del 20/11/1986 n. 46296.1/1986 in atti del catasto dal 19/09/2005 (protocollo n. MI0623266) assumendo il numero di subalterno 501. L'unità è stata poi nuovamente frazionata, generando il subalterno 702 e il subalterno 703 (Lotto 002), in forza di scheda di variazione per divisione del 03/10/2005 n. 111448.1/2005 in atti del catasto in pari data prot. n. MI0650563. (Cfr. **Al. D**)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ubicata nella periferia nord di Milano, a traffico scarso, con scarsa presenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio (ottimo), Cinema (non vicino), teatro (vicino), aree verdi (ottimo), parco giochi (vicino), municipio (discreto), carabinieri Comando Stazione Milano Affori (buono), Polizia di Stato Commissariato Comasina (discreto), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (discreto), ospedale (discreto). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): La fermata dei mezzi di superficie linea 70 "Via Astesani-Viale Affori", in direzione Maciachini fermata linea metropolitana 3, dista circa 200 m. La fermata dei mezzi di superficie linea 70 "Via Astesani-Viale Affori", in direzione cimitero di Bruzzano, dista circa 240 m.

La stazione ferroviaria di Milano Affori dista circa 650 m.

Nota: la durata dell'ipoteca è di 9 anni e 11 mesi. La parte finanziata è la ditta individuale

4 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro a favore di **Banca di Legnano S.P.A.**, atto a firma del Dott. Sormani Pietro (notaio in Milano) in data 20/03/2006 al Rep. 333585/72554, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **24/03/2006** ai nn. **23527/4914**

Importo capitale: € 120.000,00

Importo ipoteca: € 240.000,00

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

- **Fg. 40, mapp. 78, sub. 702, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 001)**

- Fg. 40, mapp. 78, sub. 703, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 002)

Nota: la durata dell'ipoteca è di 14 anni e 11 mesi.

5 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro a favore di **Banca di Legnano S.P.A.**, atto a firma del Dott. Sormani Pietro (notaio in Milano) in data 06/08/2004 al Rep. 306841, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **10/08/2004** ai nn. **62666/14716**

Importo capitale: € 50.000,00

Importo ipoteca: € 100.000,00

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

- **Fg. 40, mapp. 78, sub. 23, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 001)**

Nota: la durata dell'ipoteca è di 9 anni e 11 mesi. Nella nota è inserito anche l'immobile censito alla scheda 18418 del 1987 (appartamento), indicato nell'atto di provenienza dei debitori e nella visura storica dei beni oggetto di pignoramento.

6 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro a favore di **Banca di Legnano S.P.A.**, atto a firma del Dott. Sormani Pietro (notaio in Milano) in data 21/06/2000 al Rep. 225219, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **04/07/2000** ai nn. **35138/9426**

Importo capitale: £ 90.000.000

Importo ipoteca: £ 180.000.000

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

- Scheda 18418 del 1987, Appartamento

7 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro a favore di **Banca di Legnano S.P.A.**, atto a firma del Dott. Sormani Pietro (notaio in Milano) in data 03/12/1991 al Rep. 94688/27847, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **09/12/1991** ai nn. **44455/10041**

Importo capitale: £ 50.000.000

Importo ipoteca: £ 100.000.000

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

Partita 80188, foglio 40, mappale 78, subalterno 23, via G. Sand n. 17, piani 3-S1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, Rendita Catastale Lire 810 (**LOTTO 001**)

Partita 80189, foglio 40, mappale 78, subalterno 24, via G. Sand n. 17, piani 3-S1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, Rendita Catastale Lire 810, variata con scheda Mod. 44 registrata il 20/11/1986 al n. 46296 e successivamente con scheda Mod. 44 registrata il 08/06/1987 al n. 18418 di prot. (**LOTTO 002**)

Nota: l'ipoteca ha durata fino al 31/12/2001

4.2.2. Pignoramenti:

8 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [redacted] a favore di **Condominio Sand 17 di via G. Sand n. 17, per l'importo di € 15.158,24**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 20/06/2015 al Rep. 25561, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **30/10/2015** ai nn. **60409/41978**

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

- **Fg. 40, mapp. 78, sub. 702, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 001)**
- Fg. 40, mapp. 78, sub. 703, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 002)

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: non verificata (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: verificata (Cfr. All. D)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue: € 1.360,00 circa
Spese condominiali insolute alla data della relazione:
Lotto 001 e lotto 002 (€ 1.318,48+ 1760,30) = € 3.078,78 circa
Lavori/spese straordinarie già deliberate: linea vita inclusa nel preventivo 2018
Atti ablativi: non si ha notizia
Contratti di locazione: nessuno
Cause in corso: una causa per impugnazione delibere
Informazioni rese da amministratore Studio Avvocato Stefania Confortini
(Cfr. All. A)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

9 - [redacted] acquistano da [redacted] la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sormani Pietro (notaio in Milano) in data 03/12/1991 al Rep. 94687/27846, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **09/12/1991** ai nn. **44454/29838**
Riferito ad appartamento sito al piano terzo composto da quattro locali oltre servizi con annessi due vani cantina al piano cantinato, censite nel N.C.E.U. di Milano come segue:

Partita 80188, foglio 40, mappale 78, sub. 23, (LOTTO 001)

Partita 80189, foglio 40, mappale 78, sub. 24, (LOTTO 002)

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

La conformità urbanistico-edilizia: è parzialmente verificata in quanto il Comune di Milano non ha messo a disposizione il fascicolo. Sull'atto provenienza sono citate due comunicazioni del 28.06.1986 ai nn. Di protocollo: 256342 e 256514, richieste e in attesa di verifica. Presso l'ufficio condono non sono state trovate pratiche edilizie.

La conformità catastale: è verificata, ad eccezione del fatto che le due unità immobiliari oggi sono utilizzate dalla proprietà come unica abitazione. E pertanto risultano comunicanti tra loro.

Ai fini della regolarizzazione per la vendita si ipotizzano due soluzioni:

3. Vendita unica del bene, occorre presentare una pratica edilizia e catastale di fusione delle due unità immobiliari.

- Costo delle pratiche, spese incluse oltre oneri di legge, circa: € 3.000,00
4. Vendita separata dei beni, occorre ripristinare il muro che separa le due unità immobiliari

Descrizione immobile di cui al punto A

- A. **Appartamento ad uso abitazione con cantina** sito in via George Sand, al civico 17. Composto da un locale con cucina, un servizio igienico, due ripostigli, un disimpegno e ingresso, su un livello, oltre a una cantina posta al piano interrato. Superficie di mq 51,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:

Fg. n. 40; Mapp. n. 78; Sub. 702; Cat A/4; classe 4, consistenza vani 4; posto al piano 3-S1; rendita € 444,15

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Proprietà di terzi, proprietà di terzi, vano scale e corridoio comuni, proprietà al sub. 703, via Rufo

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

Proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, via Rufo
(Cfr. **All. D**)

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

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 mt.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 3-S1					
Appartamento	mq 47,92	1	mq 47,92	Ovest	Discreto
Cantina	mq 10,33	0,30	mq 3,09	Ovest	Discreto
Totale			mq 51,01		
Sup. Raggiagliata Totale			Arr. 51,00		

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 rivestimento): tipologia: a doppia falda

Infissi interni (componente edilizia): ubicazione: tutti i locali
tipologia: porte in legno di colore bianco, a

	<p>doppio battente, con fodere in vetro ubicazione: bagno tipologia: porta in legno di colore bianco, a unico battente, con fodere in vetro condizioni: componenti edilizie dell'epoca di costruzione</p>
<p><i>Infissi esterni (componente edilizia):</i></p>	<p>ubicazione: in tutti i locali tipologia: infisso in alluminio e vetro doppio, con persiane in legno scorrevoli condizioni: componenti edilizie relativamente recenti (infissi) e dell'epoca di costruzione (persiane), alcune necessitano di urgente manutenzione ubicazione: bagno tipologia: infisso comunicante con ripostiglio in alluminio e vetro singolo condizioni: componenti edilizia dell'epoca di costruzione, necessita di manutenzione</p>
<p><i>Plafoni (componente edilizia):</i></p>	<p>ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è sufficiente, sono richiesti interventi di manutenzione</p>
<p><i>Pareti (interne):</i></p>	<p>ubicazione: in tutti i locali materiale: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è buono, ad eccezione della camera da letto in cui sono presenti infiltrazioni</p>
<p><i>Rivestimento (componente edilizia):</i></p>	<p>ubicazione: bagno tipologia: piastrelle rettangolari, in ceramica, di colore azzurro</p>
<p><i>Pavimenti (componente edilizia):</i></p>	<p>ubicazione: tutti i locali tipologia: piastrelle quadrate, in ceramica, disposte in senso diagonale, di colore marrone ubicazione: bagno tipologia: piastrelle rettangolari, in ceramica, di colore chiaro</p>
<p><i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i></p>	<p>tipologia: porta blindata</p>
<p><i>Antenna (componente edilizia):</i></p>	<p>presente</p>
<p><i>Antifurto:</i></p>	<p>assente</p>
<p><i>Gas (impianto):</i></p>	<p>presente, per uso cucina</p>

<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, funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute, bagno completo di apparecchi sanitari (doccia, lavandino e WC)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, radiatori a parete
<i>Scala interna:</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente, con chiave per l'utilizzo
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>Cantina</i>	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:
 - 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

LOTTO	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
001	A	Appartamento con cantina	mq 51,00	€ 1.856,00	€ 94.656,00

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	€ 94.656,00 – 5%= 89.923,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Ai fini della regolarizzazione per la vendita come unico bene (lotti 001 e 002) <u>Vendita unica del bene</u> , occorre presentare una pratica edilizia e catastale di fusione delle due unità immobiliari, costo delle pratiche, spese incluse oltre oneri di legge, circa: € 3.000,00/2	€1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: il sub. 702 non è divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (abitazione con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 89.923,20), arrotondato **Totale € 90.000,00**

**Bene immobile sito in
MILANO – VIA G. SAND N°17
Lotto 002**

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

- B. Intestato a: [REDACTED] in
Milano via George Sand n. 17, sito ai piani 3-S1 di seguito così identificato:
foglio 40 – particella 78 – sub. 703 – zona censuaria 3 – categoria A/4 –
classe 4 – consistenza 3 vani – rendita € 333,11.

L'unità immobiliare dell'**Appartamento dotato di cantina** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 55,00 circa.

- B. *Identificato in Catasto come segue:*

Intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

Fg. n. 40; Mapp. n. 78; Sub. 703; Cat A/4; classe 4, consistenza vani 3; posto al piano 3-S1; rendita € 333,11

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Proprietà al sub. 702, vano scale e corridoio comuni, proprietà di terzi, via G. Sand, Via Rufo.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

Corridoio comune, proprietà di terzi, via G. Sand, proprietà di terzi
(Cfr. **All. D**)

Nota: anteriormente al ventennio, la porzione immobiliare era censita al foglio 40, mappale 78, subalterno 24; successivamente fusa con l'unità al LOTTO 001 in forza di scheda di variazione del 20/11/1986 in atti del catasto dal 19/09/2005 (protocollo n. MI0623266) assumendo il numero di subalterno 501. L'unità è stata poi nuovamente frazionata, generando il subalterno 703 e il subalterno 702 (LOTTO 001), in forza di scheda di variazione per divisione del 03/10/2005 n. 111448.1/2005 in atti del catasto in pari data prot. n. MI0650563.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ubicata nella periferia nord di Milano, a traffico scarso, con scarsa presenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio (ottimo), Cinema (non vicino), teatro (vicino), aree verdi (ottimo), parco giochi (vicino), municipio (discreto), carabinieri Comando Stazione Milano Affori (buono), Polizia di Stato Commissariato Comasina (discreto), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (discreto), ospedale (discreto). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): La fermata dei mezzi di superficie linea 70 "Via Astesani-Viale Affori", in direzione Maciachini fermata linea metropolitana 3, dista circa 200 m. La fermata dei mezzi di superficie linea 70 "Via Astesani-Viale Affori", in direzione cimitero di Bruzzano, dista circa 240 m.

La stazione ferroviaria di Milano Affori dista circa 650 m.

La fermata metropolitana linea 3 "Affori FN" dista circa 550 m. La fermata della metropolitana linea 3 "Affori Centro" dista circa 750 m.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dai debitori, [REDACTED] Erano presenti la debitrice e il custode giudiziario, dott.ssa Margherita Degrassi.

L'Agenzia delle Entrate comunica che "a nome dei signori [REDACTED] non risultano registrati contratti di locazione come dante causa".

(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 legale: derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) contro [REDACTED] a favore di **Equitalia Nord S.P.A.**, atto a firma di Equitalia Nord S.P.A. in data 07/01/2013 al Rep. 2288/6813, iscritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **21/01/2013** ai nn. **3047/366**

Importo capitale: € 55.373,59

Importo ipoteca: € 110.747,18

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

- Fg. 40, mapp. 78, sub. 702, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 001)

- **Fg. 40, mapp. 78, sub. 703, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 002)**

2 - Ipoteca legale: derivante da norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, contro [REDACTED] a favore di **Equitalia Esatri S.P.A.**, atto a firma di Equitalia Esatri S.P.A. in data 25/08/2009 al Rep. 10766/68, iscritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **31/08/2009** ai nn. **51177/9973**

Importo capitale: € 16.930,30

Importo ipoteca: € 33.860,60

Gravante per la quota di 5000/10000 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- **Fg. 40, mapp. 78, sub. 703, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 002)**

3 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro [REDACTED] a favore di **Banca di Legnano S.P.A.**, atto a firma del Dott. Sormani Pietro (notaio in Milano) in data 04/10/2007 al Rep. 353495/77066, iscritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **10/10/2007** ai nn. **77626/17773**

Importo capitale: € 100.000,00

Importo ipoteca: € 200.000,00

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

- Fg. 40, mapp. 78, sub. 702, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 001)

- **Fg. 40, mapp. 78, sub. 703, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 002)**

Nota: la durata dell'ipoteca è di 9 anni e 11 mesi. La parte finanziata è la ditta individuale

4 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro a favore di **Banca di Legnano S.P.A.**, atto a firma del Dott. Sormani Pietro (notaio in Milano) in data 20/03/2006 al Rep. 333585/72554, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **24/03/2006** ai nn. **23527/4914**

Importo capitale: € 120.000,00

Importo ipoteca: € 240.000,00

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

- Fg. 40, mapp. 78, sub. 702, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 001)

- **Fg. 40, mapp. 78, sub. 703, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 002)**

Nota: la durata dell'ipoteca è di 14 anni e 11 mesi.

5 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro a favore di **Banca di Legnano S.P.A.**, atto a firma del Dott. Sormani Pietro (notaio in Milano) in data 06/08/2004 al Rep. 306841, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **10/08/2004** ai nn. **62666/14716**

Importo capitale: € 50.000,00

Importo ipoteca: € 100.000,00

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

- Fg. 40, mapp. 78, sub. 23, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 001)

- **Scheda 18418, anno 1987, Appartamento (LOTTO 002)**

Nota: la durata dell'ipoteca è di 9 anni e 11 mesi.

6 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro a favore di **Banca di Legnano S.P.A.**, atto a firma del Dott. Sormani Pietro (notaio in Milano) in data 21/06/2000 al Rep. 225219, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **04/07/2000** ai nn. **35138/9426**

Importo capitale: £ 90.000.000

Importo ipoteca: £ 180.000.000

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

- Scheda 18418 del 1987, Appartamento

7 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro a favore di **Banca di Legnano S.P.A.**, atto a firma del Dott. Sormani Pietro (notaio in Milano) in data 03/12/1991 al Rep. 94688/27847, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **09/12/1991** ai nn. **44455/10041**

Importo capitale: £ 50.000.000

Importo ipoteca: £ 100.000.000

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

Partita 80188, foglio 40, mappale 78, subalterno 23, via G. Sand n. 17, piani 3-S1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, Rendita Catastale Lire 810 (LOTTO 001)

Partita 80189, foglio 40, mappale 78, subalterno 24, via G. Sand n. 17, piani 3-S1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, Rendita Catastale Lire 810, variata con scheda Mod. 44 registrata il 20/11/1986 al n. 46296 e successivamente con scheda Mod. 44 registrata il 08/06/1987 al n. 18418 di prof. (LOTTO 002)

Nota: l'ipoteca ha durata fino al 31/12/2001

4.2.2. Pignoramenti:

8 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [redacted] a favore di **Condominio Sand 17 di via G. Sand n. 17, per l'importo di € 15.158,24**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 20/06/2015 al Rep. 25561, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **30/10/2015** ai nn. **60409/41978**

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

- Fg. 40, mapp. 78, sub. 702, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 001)
- **Fg. 40, mapp. 78, sub. 703, Abitazione di tipo popolare (LOTTO 002)**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: non verificata (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: verificata (Cfr. All. D)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue:	€ 1.360,00 circa
Spese condominiali insolite alla data della relazione:	
Lotto 001 e lotto 002 (€ 1.318,48+ 1760,30) =	€ 3.078,78 circa
Lavori/spese straordinarie già deliberate:	linea vita inclusa nel preventivo 2018
Atti ablativi:	non si ha notizia
Contratti di locazione:	nessuno
Cause in corso:	una causa per impugnazione delibere

Informazioni rese da amministratore Studio Avvocato Stefania Confortini
(Cfr. All. A)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

9 - [redacted] acquistano da [redacted] la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sormani Pietro (notaio in Milano) in data 03/12/1991 al Rep. 94687/27846, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **09/12/1991** ai nn. **44454/29838**

Riferito ad appartamento sito al piano terzo composto da quattro locali oltre servizi con annessi due vani cantina al piano cantinato, censite nel N.C.E.U. di Milano come segue:

Partita 80188, foglio 40, mappale 78, sub. 23, (LOTTO 001)

Partita 80189, foglio 40, mappale 78, sub. 24, (LOTTO 002)

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

La conformità urbanistico-edilizia: è parzialmente verificata in quanto il Comune di Milano non ha messo a disposizione il fascicolo. Sull'atto provenienza sono citate due comunicazioni del 28.06.1986 ai nn. di protocollo: 256342 e 256514, richieste e in attesa di verifica. Presso l'ufficio condono non sono state trovate pratiche edilizie.

La conformità catastale: è parzialmente verificata, ad eccezione del fatto che le due unità immobiliari oggi sono utilizzate dalla proprietà come unica abitazione e pertanto risultano comunicanti tra loro. E di un muro che risulta demolito nello stato di fatto tra la cucina e la camera.

Ai fini della regolarizzazione per la vendita si ipotizzano due soluzioni:

3. Vendita unica del bene, occorre presentare una pratica edilizia e catastale di fusione delle due unità immobiliari.
Costo delle pratiche, spese incluse oltre oneri di legge, circa: € 3.000,00
4. Vendita separata dei beni, occorre ripristinare il muro che separa le due unità immobiliari e presentare una variazione catastale per l'assenza del muro tra cucina e camera.
Costo della pratica, spese incluse oltre oneri di legge, circa: € 600,00

Descrizione immobile di cui al punto B

- B. **Appartamento ad uso abitazione con cantina** sito in via George Sand, al civico 17. Composto da un locale con cucina, servizio igienico e ingresso, su un livello, oltre a una cantina posta al piano interrato. Superficie di mq 55,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg. n. 40; Mapp. n. 78; Sub. 703; Cat A/4; classe 4, consistenza vani 3; posto al piano 3-S1; rendita € 333,11

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Proprietà al sub. 702, vano scale e corridoio comuni, proprietà di terzi, via G. Sand, Via Rufo.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

Corridoio comune, proprietà di terzi, via G. Sand, proprietà di terzi
(Cfr. All. D)

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

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 mt.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 3-S1					
Appartamento	mq 50,3	1	mq 50,93	Su 2 lati	Buono
Cantina	mq 13,68	0,30	mq 4,10	Nessuno	Buono
Totale			mq 55,03		
Sup. Raggiagliata Totale			Arr. 55,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciuta

Strutture verticali (struttura): tipologia: non conosciuta

Travi (struttura): tipologia: non conosciuta

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta

<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: a doppia falda ubicazione: tutti i locali tipologia: porte in legno di colore bianco, a doppio battente, con fodere in vetro
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno tipologia: porta in legno di colore bianco, a unico battente, con fodere in vetro condizioni: componenti edilizie dell'epoca di costruzione
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: infisso in alluminio e vetro doppio, con persiane in legno scorrevoli condizioni: componenti edilizie relativamente recenti (infissi) e dell'epoca di costruzione (persiane), alcune necessitano di urgente manutenzione ubicazione: bagno tipologia: infisso in alluminio e vetro singolo condizioni: componenti edilizia dell'epoca di costruzione, necessita di manutenzione
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è sufficiente, sono richiesti interventi di manutenzione
<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: bagno tipologia: piastrelle rettangolari, in ceramica, di colore azzurro
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutti i locali tipologia: piastrelle quadrate, in ceramica, disposte in senso diagonale, di colore marrone ubicazione: bagno tipologia: piastrelle rettangolari, in ceramica, di colore chiaro
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	presente
<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, funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute, bagno completo di apparecchi sanitari (vasca, lavandino, bidet e WC)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con radiatori a parete, oltre al caminetto
<i>Scala interna:</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente, con chiave per l'utilizzo
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>Cantina</i>	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

LOTTO	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
002	A	Appartamento con cantina	mq 55,00	€ 1.856,00	€ 102.080,00

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	€ 102.080,00 – 5%= € 96.976,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Ai fini della regolarizzazione per la vendita come unico bene (lotti 001 e 002) <u>Vendita unica del bene</u> , occorre presentare una pratica edilizia e catastale di fusione delle due unità immobiliari, costo delle pratiche, spese incluse oltre oneri di legge, circa: € 3.000,00/2	€ 1.500,00
Ai fini della regolarizzazione per la vendita separata dei beni (lotti 001 e 002) <u>Vendita separata dei beni</u> , occorre ripristinare il muro che separa le due unità immobiliari e presentare una variazione catastale per l'assenza del muro tra cucina e camera. Costo della pratica, spese incluse oltre oneri di legge,	€ 600,00
Docfa	
	Totale € 96.376,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (abitazione con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 96.376,00), arrotondato

Totale € 96.000,00

Riepilogo Vendita separata e unica dei lotti

Lotto 001	Vendita separata dei lotti	Totale € 90.000,00
Lotto 002	Vendita separata dei lotti	Totale € 96.000,00
Lotto 001 + Lotto 002	Vendita unica dei lotti	Totale € 183.000,00

Zibido San Giacomo, 29.05.2019

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

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