

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

**Esecuzione Forzata**  
**XXX**

Contro

**XXX**

Iscritti e non intervenuti nella procedura:

**XXX**

Intervenuti nella procedura:

**XXX**

N. Gen. Rep. **1513/2014**

**LOTTO UNICO**

**Giudice: Dott.ssa 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 XXX*  
*e-mail: X*

## SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 1513/2014

A. Proprietà di ½ ciascuno di **Appartamento ad uso abitazione** sito in Cornaredo, via Vanzago al civico 48. Composto da un locale oltre ingresso, cucina abitabile e servizio igienico, al piano terreno. Con annessa cantina al piano S1.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 51,00** circa.

*Identificato in Catasto come segue:*

**Intestazione:**

XXX, nata a XXX, nato XXX

**Descrizione:**

**Fg. n. 1; Mapp. n. 219; Sub. 2** Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3; posto al piano T-S1; rendita € 224,66

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

Passo carraio comune, cortile comune, parti comuni, pianerottolo d'ingresso, appartamento interno 1, strada comune

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**

Proprietà di terzi, vano scale, corridoio comune su due lati

N.B. Si segnala al giudice dell'esecuzione che è assente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore (non segnalato sul certificato notarile) di cui alla successione trascritta in data 04/02/2010 ai nn. 12769/7220.

DATI CATASTALI CORNAREDO – VIA VANZAGO, 48									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
1	219	2	A/3	3	T-S1	3 vani	€ 224,66	Vanzago 48	Dell' XXX In regime di separazione dei beni

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	<b>Mq 51,00</b>	€ 1.450,00	€ 73.950,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

**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	€ 73.950,00-
	€ 3.697,50=
Spese condominiali (non detratte)	€ 683,24

Totale € 70.252,50

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 70.252,50) arrotondato

**Totale € 70.000,00**

**Bene immobile sito in  
CORNAREDO – VIA VANZAGO N°48  
Lotto Unico**

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

- A.** Proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, dell'unità immobiliare sita in Cornaredo (MI), via Vanzago n.48 (C.A.P. 20010), esattamente descritta, salvo errori e come in fatto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1-2, come segue: foglio 1, particella 219, sub. 2, cat. A/3, classe 3, P. T-S1, vani 3, rendita catastale € 224,66 (abitazione di tipo economica).

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

*Identificato in Catasto come segue:*

**Intestazione:**

XXX

**Descrizione:**

**Fig. n. 1; Mapp. n. 219; Sub. 2** Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3; posto al piano T-S1; rendita € 224,66

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

Passo carraio comune, cortile comune, parti comuni, pianerottolo d'ingresso, appartamento interno 1, strada comune

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**

Proprietà di terzi, vano scale, corridoio comune su due lati  
(Cfr. **All. D**)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semi periferica a traffico contenuto, con parcheggi abbondanti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (ottimo), Centro Commerciale (discreto), farmacie (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), Cinema (buono), aree verdi (ottimo), parco giochi (buono), municipio (buono), carabinieri Comando stazione Cornaredo (buono), stazione di Polizia (discreto), asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (ottimo), 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 433 "via S. Carlo-via d' Acquisto" dista circa 250 m.

**3. STATO DI POSSESSO**

Alla data dell'accesso, l'immobile risulta libero.

Nulla risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate che comunica: "Da ricerche al Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, a nome di: XXX, XXX **non risultano registrati** contratti di locazione nel ruolo di dante causa (locatore) e con oggetto gli immobili pignorati." (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 XXX (in regime di separazione dei beni) e XXX, a favore di XXX., atto a firma del Dott. Guido Roveda (notaio in Milano) in data 14/10/2008 al Rep. 93178/24221, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **15/10/2008** ai nn. **152640/31196**

Importo capitale: XXX

Importo Ipoteca: € XXX

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

Fg. 1, mapp. 219, sub. 2, Abitazione di tipo economico

### **4.2.2. Pignoramenti:**

2 **Pignoramento:** derivante da decreto ingiuntivo contro XXX, a favore di XXX, atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data 21/05/2014 al Rep. 9583, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data **24/06/2014** ai nn. **56265/39285**

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

Fg. 1, mapp. 219, sub. 2, Abitazione di tipo economico

(Cfr. **All. B**)

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

Spese condominiali ordinarie annue:

preventivo ordinario gest. 2018/2019 € 793,97 (si deve aggiungere un presunto consumo annuo di gas riscaldamento € 500,00 in quanto unità sfitta)

Spese condominiali insolute, data della relazione:

debito gestione precedente 2017/2018 € 230,88, il debito è già incluso nelle rate emesse gestione 2018/2019, risultano a tutt'oggi nr. 4 rate insolute da € 170,81

Lavori/spese straordinarie già deliberate: Vi sono delibere per lavori straordinari che riguardano solo i proprietari dei box

Atti ablativi: non si ha notizia

Contratti di locazione: nessuno

Cause in corso: nessuna

Informazioni rese da Amministratore XXX (Cfr. **All. A**)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

3 XXX acquistano da XXX, la

quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà (XXX in regime di separazione dei beni), in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Guido Roveda (notaio in Milano) in data 14/10/2008 al Rep. 93177/24220, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **15/10/2008** ai nn. **152639/97396** Riferito a:

Fg. 1, mapp. 219, sub. 2, Abitazione di tipo economico

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

4 Certificato di denunciata successione: contro XXX a favore XXX, la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio del registro in data 06/11/2009 al Rep. 636/2008/8, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 04/02/2010 ai nn. 12769/7220

Riferito a:

Fg. 1, mapp. 219, sub. 2, Abitazione di tipo economico

N.B. manca l'accettazione tacita di eredità (non segnalato sul certificato notarile)

5 **Certificato di denunciata successione:** (atto interpretativo di testamento accettazione di eredità e di legato) contro XXX a favore di XXX, la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio del registro di Rho al n. 338 vol.132, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **18/05/1993** ai nn. **37366/26107** Riferito a: Fg. 1, mapp. 219, sub. 2, Abitazione di tipo economico e altri immobili

6 **Accettazione tacita di eredità e testamento:** contro XXX a favore di XXX atto a firma del Dott. Arrigo Roveda (notaio in Milano) in data 20/06/1990 al Rep. 68409/14270, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. In data **25/07/1990** ai nn. **62445/44913**

Riferito a:

Fg. 1, mapp. 219, sub. 2, Abitazione di tipo economico e altri immobili

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Cornaredo, sono stati comunque reperiti i seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione prot. n° 2936/48 del 07/05/1965;

- Autorizzazione di abitabilità di casa prot. 2936/48 del 27/02/1967;

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto, non si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali.

## Descrizione immobile di cui al punto A

**A.** Proprietà di ½ ciascuno di **Appartamento ad uso abitazione** sito in Cornaredo, via Vanzago al civico 48. Composto da un locale oltre ingresso, cucina abitabile e servizio igienico, al piano terreno. Con annessa cantina al piano S1.

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

Identificato in Catasto come segue:

### Intestazione:

XXX, nata a XXX il XXX,

### Descrizione:

**Fg. n. 1; Mapp. n. 219; Sub. 2** Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3; posto al piano T-S1; rendita € 224,66

### Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Passo carraio comune, cortile comune, parti comuni, pianerottolo d'ingresso, appartamento interno 1, strada comune

### Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

Proprietà di terzi, vano scale, corridoio comune su due lati  
(Cfr. **All. D**)

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,98 mt

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano Terreno</b>					
Appartamento	48,56	1	48,56	Est-Ovest	mediocre
Balcone	2,46	0,30	0,74	Est	mediocre
<b>Piano S1</b>					
Cantina	5,10	0,30	1,53		mediocre
<b>Totale</b>			50,83		
<b>Sup. Raggiagliata Totale</b>			<b>Arr. 51,00</b>		

#### 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 falde inclinate

*Infissi interni (componente edilizia):* ubicazione: cucina e camera  
tipologia: porta in legno  
condizioni: stipite della cucina danneggiato da sostituire  
ubicazione: bagno  
tipologia: porta in legno e vetro  
condizioni: componente edilizia in buone condizioni

*Infissi esterni (componente edilizia):* ubicazione: in tutti i locali  
tipologia: infissi in PVC bianco, doppio vetro, ad anta e a wasistas. Tapparelle in legno  
condizioni: componenti edilizie recenti

*Plafoni (componente edilizia):* ubicazione: in tutti i locali  
tipologia: intonaco + tinteggiatura. Camera da letto: abbassamento in cartongesso con faretti.  
condizioni: lo stato dei plafoni richiede interventi di imbiancatura.

*Pareti (interne):* ubicazione: in tutti i locali  
materiale: mattoni + intonaco + tinteggiatura

	condizioni: lo stato delle pareti è sufficiente, sono richiesti interventi di imbiancatura.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, piastrelle in ceramica, di colore chiaro con decori. ubicazione: bagno, piastrelle in ceramica di colore rosa
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina tipologia: piastrelle in ceramica chiara sovrapposte. ubicazione: disimpegno tipologia: marmo rosso ubicazione: soggiorno tipologia: marmo chiaro ubicazione: bagno tipologia: ceramica rosa
<i>Balcone:</i>	presente, con ingresso dalla cucina
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	presente parabola
<i>Antifurto:</i>	presente funzionante
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: autonomo, per fornelli 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 condizioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: scaldabagno per lavello e apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute, bagno completo di apparecchi sanitari (vasca da bagno, lavandino, bidet e WC)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale, con radiatori a parete e valvole termostatiche

condizioni: non conosciute

Scala comune: presente  
 Ascensore (impianto): non presente  
 Condizionamento: non presente  
 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 Cornaredo
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Cornaredo
- 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	<b>Mq 51,00</b>	€ 1.450,00	€ 73.950,00

### 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

€ 73.950,00 -  
- € 3.697,50=  
Totale € 70.252,50

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

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

Spese condominiali (non detratte) Totale € 683,24

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova (€ 70.252,50)  
arrotondato

**Totale € 70.000,00**

Zibido San Giacomo, 16.05.2019

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