

TRIBUNALE DI MILANO
3^ SEZIONE – CIVILE
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Dott.ssa S. Scirpo

R.G. N° 2458/15

Esecuzione Imm. promossa da [REDACTED]
[REDACTED]

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

1. Premessa
2. Operazioni Peritali
3. Estremi dell'Atto di Pignoramento
4. Intestazione dell'Immobile
5. Atto di Provenienza
6. Verifica della documentazione catastale
7. Ubicazione e descrizione dell'immobile
8. Stato di occupazione
9. Consistenze e superficie commerciale lorda
10. Dati Catastali e coerenze dell'immobile
11. Regolarità urbanistica ed Edilizia
12. Certificazione energetica
13. Criterio di stima e Valore di base d'asta dell'immobile.

IMMOBILE.

Appartamento con vano cantina annesso.

Dati Catastali.

Attualmente l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Melzo al Foglio 5, Mappale 342 , Sub 5, Cat.A/4, Cl.4, piano T/S1, zona censuaria U, vani 3,5, R.C. 244,04.

Si tratta di un immobile di proprietà esclusiva.

L'immobile è da ritenersi libero.

Valore di base d'asta pari a €. 55.000,00 (non occupato).

Valore di base d'asta pari a €. 47.500 (occupato).



TRIBUNALE DI MILANO
3^ SEZIONE – CIVILE
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Dott.ssa S. Scirpo

R.G. N°2458/15

Esecuzione Imm. promossa da : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

1.PREMESSA

Lo scrivente **Dott. Ing. Luigi Stazzone** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, veniva nominato, con ordinanza del **G.D. Dott.ssa S. Scirpo** in data 23/01/2018 Perito Estimatore nella Esecuzione Immobiliare promossa dal Procedente [REDACTED]

In data 15/02/2018 il sottoscritto effettuava il giuramento di rito telematico e scaricava dal relativo fascicolo copia della documentazione allegata agli atti.

Il G.E. Dott.ssa S. Scirpo assegnava termine per il deposito della relazione di stima sino a 45 giorni prima della data di udienza fissata per il giorno 09/05//2018

2.OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti e i documenti allegati alla procedura in oggetto, lo scrivente accertava la regolarità e la completezza della documentazione ipocatastale ed ipotecaria.

Fino alla data del 10/04/18 alla SIVAG non era stata notificata la custodia dell'immobile oggetto di Esecuzione; successivamente il sottoscritto era riuscito a fissare l'accesso presso l'unità immobiliare il 20/04/18 ma a seguito del grave lutto per la perdita della madre è stato costretto a rimandare il sopralluogo in data 03/05/18, rendendosi impossibilitato a depositare prima dell'udienza.

A tal punto, presentandosi all'udienza del 09/05/18 il sottoscritto è stato costretto a chiedere una proroga che è stata concessa fino a prima della prossima udienza del 14/06/18.

In data 03/05/2018 il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di Procedura



sita in Melzo Via XXIV Maggio 22 con esito positivo alla presenza del Geom. Cetra rappresentante SIVAG e del fabbro che ha dovuto eseguire l'accesso forzato in quanto l'esecutato [REDACTED] è risultato assente. (vedasi foto allegate).

Durante il sopralluogo si è presa visione completa dell'unità immobiliare a destinazione residenziale e anche della cantina situata a piano seminterrato con accesso dal vano scala attiguo all'unità immobiliare in oggetto; (vedasi foto allegate).

3.ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento notificato e trascritto all'agenzia del territorio o conservatoria di Milano in data 02/11/2015 ai NN. 107783/70064 [REDACTED] sottopose a pignoramento il 100% della quota della porzione immobiliare di spettanza del debitore [REDACTED] [REDACTED] proprietario in ragione del 100% dell'intera quota del seguente immobile in:

Comune di Melzo Via XXIV Maggio 22 e precisamente appartamento a piano terra con annesso vano cantina a piano interrato, censito al N.C.E.U. Foglio 5, Mappale 342 , Sub 5, Cat.A/4, Cl.4, piano T/S1, zona censuaria U, vani 3,5, R.C. 244,04

così come pervenuto per acquisto con Atto notarile di Compravendita in data 21 Gennaio 2005, repertorio n.21046/10228 a rogito Notaio Roberta Crestetto di Milano regolarmente registrato e trascritto a Milano2 in data 26 Gennaio 2005 ai nn. 9308/4805dal Sig. Durzini Roberto Biagio.

4.INTESTAZIONE DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare a tutto il 02/11/2015 (data di trascrizione del pignoramento) risultava di proprietà del [REDACTED] in ragione del 100% dell'intera quota dell'unità immobiliare.

5.ATTO DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETA'

La piena proprietà dell'appartamento con annesso locale cantina pervenne al Sig. [REDACTED] [REDACTED], con l'atto di compravendita in data 21 Gennaio 2005, repertorio n.21046/10228 a rogito Notaio Roberta Crestetto di Milano regolarmente registrato e trascritto a Milano2 in data 26 Gennaio 2005 ai nn. 9308/4805 dal Sig. [REDACTED]



6. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dal controllo della documentazione ipocatastale ed ipotecaria allegata al fascicolo della procedura in oggetto si evince quanto segue: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati, la regolarità e completezza della certificazione storica ipotecaria (ventennale), la regolare nota di trascrizione dell'atto di pignoramento dell'immobile.

Si riportano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene pignorato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A tutto il 25/03/2016, l'unità immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) :

ISCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano² in data 26/01/2005 ai nn.9309/1978 in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Roberta Crestetto di Milano in data 21/01/2005, repertorio n.21047/10229 regolarmente registrato per l'importo complessivo di [REDACTED] capitale € [REDACTED] a favore: [REDACTED] sede [REDACTED] CF [REDACTED] – domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] Contro: [REDACTED], Debitore Esecutato, gravante sull'unità immobiliare sita in Melzo (MI) oggetto dell'Esecuzione.

TRASCRIZIONI

1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano² in data 02/11/2015 ai nn.107783/70064, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 16/10/2015 al numero 40276 di repertorio a favore: [REDACTED] sede [REDACTED] CF [REDACTED] contro: [REDACTED] Debitore Esecutato, gravante sull'unità immobiliare sita in Melzo (MI) oggetto dell'Esecuzione.

7. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile oggetto della stima risulta ubicato nel Comune di Melzo in Via XXIV Maggio al piano terreno di un edificio a 3 piani fuori terra ed una parte a 2 piani fuori terra; (vedasi foto).

L'edificio presenta una struttura in muratura portante con solai in latero-cemento, muri di tamponamento in mattoni forati, muri divisorii interni con tavolati in laterizi.



La copertura di tutto l'edificio risulta a falde. Lo stabile, antecedente al '67, è sito in Melzo con ingresso condominiale da un androne su Via XXIV Maggio 22 dal quale si accede ad un cortile interno da cui si ha, in posizione frontale all'androne, l'ingresso diretto all'unità immobiliare [REDACTED] e sulla destra in cortile ad un vano scala del corpo di fabbrica attiguo (a 3 piani fuori terra) da cui si accede al piano seminterrato dove è ubicata la cantina [REDACTED] (Vedasi fotografie allegate).

La zona su cui insiste l'immobile è prevalentemente residenziale, nelle vicinanze di arterie viarie principali che collegano la zona anche ai principali raccordi autostradali.

La zona è non lontana dal centro del paese anche se periferica; nelle vicinanze non ci sono negozi e/o servizi di primaria utilità. L'edificio nel complesso risulta in pessime condizioni di manutenzione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (documentazione fotografica allegata)

Si tratta di una **porzione immobiliare** ubicata in Via XXIV Maggio 22 nel Comune di Melzo (MI) e così costituita: Appartamento sito a piano terreno (con vano cantina annesso a piano interrato) composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e cortiletto interno coperto da tettoia. La superficie commerciale lorda complessiva (appartamento con cantina annessa) risulta di mq 50 circa.

Come già detto l'accesso diretto all'appartamento si ha da un cortile condominiale, attraverso qualche gradino e piccolo ballatoio, alla cantina si accede da vano scala attiguo condominiale che dà accesso anche ad altri appartamenti.

Dalla porta d'ingresso si entra nel soggiorno con angolo cottura poi si accede in camera da cui si passa direttamente in bagno dove attraverso una porta finestra si accede in un cortiletto interno.

Le stanze sono provviste di finestre e porte finestre e quindi illuminate di luce naturale: il soggiorno si affaccia sul cortile interno condominiale, la camera ha una finestra sul cortiletto interno di proprietà, il bagno ha una porta-finestra e una finestra su cortiletto interno di proprietà.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti del soggiorno-cucina e del bagno sono realizzati in ceramica, in camera c'è un pavimento in laminato simil-parquet, le pareti del bagno sono piastrellate; gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio verniciato in bianco in tutti i locali. Il bagno, dotato dei necessari elementi sanitari, presenta pavimenti e pareti rivestiti con piastrelle in ceramica.



L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: a gas, idrico-sanitario, di illuminazione ed elettrico; l'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni.

Si evidenziano ampie zone che denotano avvenute infiltrazioni con presenza di umidità e condensa alle pareti e negli angoli a soffitto; ciò si nota ampiamente anche sulle pareti esterne del cortiletto di proprietà e sul piccolo ballatoio d'ingresso, prospettante sul cortile condominiale.

Nel complesso l'appartamento, le finiture di pareti e soffitti con pavimenti e rivestimenti risultano essere in pessime condizioni di manutenzione e saranno necessari importanti e massicci interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi foto allegate).

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile sito in Via XXIV Maggio n.22 di Melzo risulta occupato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario in ragione del 100% dell'intera quota dell'unità immobiliare.

9. CONSISTENZE – SUPERFICI COMMERCIALI LORDE

La superficie commerciale lorda è intesa come la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Comprende la superficie dei locali, il 50% della superficie del piccolo cortiletto interno di proprietà e il 25% della superficie della cantina. L'appartamento sopra descritto presenta così una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 50 circa.

10. DATI CATASTALI E COERENZE DELL'IMMOBILE

Appartamento con vano cantina annesso.

Dati Catastali.

Attualmente l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Melzo al

Foglio 5, Mappale 342 , Sub 5, Cat.A/4, Cl.4, piano T/S1, zona censuaria U, vani 3,5, R.C. 244,04.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: mappale 341, proprietà di terzi, cortile comune condominiale, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: mappale 341, proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, proprietà di terzi.



11. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Con riferimento all'art. 40 della L. n° 47/85 ed all'art. 46 del D.L.378/01, lo scrivente dichiara che le opere relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriamente al 1° settembre 1967. Si riscontrano lievi difformità relative:

- 1) Nel locale soggiorno è stata demolita una parte di tavolato per lo spostamento dell'angolo cottura.
- 2) Nel locale bagno è stato demolito il tavolato che determinava un regolare antibagno, creando un unico locale bagno non disimpegnato.

Per ripristinare l'esatta situazione muraria riportata in planimetria catastale è necessario ripristinare l'antibagno; ma a parere dello scrivente risulta superfluo quantificare i costi relativi a questo solo intervento visto gli interventi massicci da prevedere per una manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare che sarà sicuramente necessaria per rendere vivibili i locali, attualmente non abitabili.

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZIONE IMPIANTI

Con riferimento alla certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 e del D.M. del 19/02/07, modificato dal decreto del 26.10.07 e coordinato con decreto del 07.04.08 si dichiara quanto segue:

al momento non esiste alcun Certificato Energetico.

Con riferimento al D.M. del 22.01.08 n° 37 relativo alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici si dichiara quanto segue: il sottoscritto, prendendo visione dell'unità immobiliare all'interno, ha potuto riscontrare l'esistenza degli impianti tecnologici ma non esiste alcuna Certificazione .

13.CRITERIO DI STIMA E VALORE DI BASE D'ASTA DELL' IMMOBILE

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici e le opportune indagini di mercato al fine di acquisire informazioni dagli operatori immobiliari circa i Valori di Mercato degli Immobili con analoghe caratteristiche e siti nella medesima zona, esprime il Giudizio di Stima adottando come criterio estimativo il **“Metodo di Stima Sintetico Comparativo” (o di Mercato)** basato sul confronto fra gli immobili in oggetto ed altri



simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il più probabile **Valore Unitario di base d'asta** è stato determinato dai Valori Unitari degli Immobili ubicati nella zona e sui Valori Medi di Mercato pubblicati dalla "**Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano**" sui quali sono stati applicati i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare quelli concernenti: la destinazione, il livello del piano, le pertinenze, la vetustà, la qualità e lo stato di manutenzione, tenendo conto anche delle spese condominiali fino ad oggi insolute.

Quindi da un'attenta analisi e secondo certe considerazioni dai valori unitari dell'appartamento sito nel Comune di Melzo, qui di seguito elencati, si è passati ad una valutazione con valore di base d'asta:

1.350,00/1.650,00 €/mq nel caso d'immobile **non occupato** (considerato libero da vincoli d'affittanza)

1.150,00/1.400,00 €/mq nel caso d'immobile **occupato** (considerato non libero da vincoli d'affittanza).

VALORE DI BASE D'ASTA DELL' IMMOBILE

Appartamento con vano cantina annesso (non occupato)

Valore Unitario **1.100,00 €/mq** – Superficie Comm.le lorda **50,00 mq**

$$\text{€/mq } 1.100,00 \times 50,00 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€ } 55.000,00}}$$

Appartamento con vano cantina annesso (occupato)

Valore Unitario **950,00 €/mq** – Superficie Comm.le lorda **50,00 mq**

$$\text{€/mq } 950,00 \times 50,00 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 47.500,00}}$$

Il sottoscritto, ritenendo di avere bene e fedelmente ottemperato a quanto richiesto dal G.E. Dott.ssa S.Scirpo, deposita relazione originale con copia su supporto informatico e depone il mandato in fede firmandosi.

Milano 08/06/2018

Dott. Ing.
Luigi Stazzone



TRIBUNALE DI MILANO
3^ SEZIONE – CIVILE
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Dott.ssa S. Scirpo

R.G. N° 2458/15

Esecuzione Imm. promossa da [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE (documentazione fotografica allegata)

Si tratta di una **porzione immobiliare** ubicata in Via XXIV Maggio 22 nel Comune di Melzo (MI) e così costituita: Appartamento sito a piano terreno (con vano cantina annesso a piano interrato) composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e cortiletto interno coperto da tettoia. La superficie commerciale lorda complessiva (appartamento con cantina annessa) risulta di mq 50 circa.

Come già detto l'accesso diretto all'appartamento si ha da un cortile condominiale, attraverso qualche gradino e piccolo ballatoio, alla cantina si accede da vano scala attiguo condominiale che dà accesso anche ad altri appartamenti.

Dalla porta d'ingresso si entra nel soggiorno con angolo cottura poi si accede in camera da cui si passa direttamente in bagno dove attraverso una porta finestra si accede in un cortiletto interno.

Le stanze sono provviste di finestre e porte finestre e quindi illuminate di luce naturale: il soggiorno si affaccia sul cortile interno condominiale, la camera ha una finestra sul cortiletto interno di proprietà, il bagno ha una porta-finestra e una finestra su cortiletto interno di proprietà.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti del soggiorno-cucina e del bagno sono realizzati in ceramica, in camera c'è un pavimento in laminato simil-parquet, le pareti del bagno sono piastrellate; gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio verniciato in bianco in tutti i locali. Il bagno, dotato dei necessari elementi sanitari, presenta pavimenti e pareti rivestiti con piastrelle in ceramica.



L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: a gas, idrico-sanitario, di illuminazione ed elettrico; l'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni.

Si evidenziano ampie zone che denotano avvenute infiltrazioni con presenza di umidità e condensa alle pareti e negli angoli a soffitto; ciò si nota ampiamente anche sulle pareti esterne del cortiletto di proprietà e sul piccolo ballatoio d'ingresso, prospettante sul cortile condominiale.

Nel complesso l'appartamento, le finiture con pavimenti e rivestimenti risultano essere in pessime condizioni di manutenzione e saranno necessari importanti e massicci interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi foto allegate).

DATI CATASTALI E COERENZE DEGLI IMMOBILI

Appartamento con vano cantina annesso.

Dati Catastali.

Attualmente l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Melzo al Foglio 5, Mappale 342 , Sub 5, Cat.A/4, Cl.4, piano T/S1, zona censuaria U, vani 3,5, R.C. 244,04.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: mappale 341, proprietà di terzi, cortile comune condominiale, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: mappale 341, proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, proprietà di terzi.

Milano, 08/06/2018

Dott. Ing.
Luigi Stazzone



TRIBUNALE DI MILANO
3^ SEZIONE – CIVILE
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Dott.ssa S. Scirpo

R.G. N° 2458/15

Esecuzione Imm. promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Dal controllo della documentazione ipocatastale ed ipotecaria allegata al fascicolo della procedura in oggetto si evince quanto segue: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati, la regolarità e completezza della certificazione storica ipotecaria (ventennale), la regolare nota di trascrizione dell'atto di pignoramento degli immobili. Si riportano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene pignorato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A tutto il 25/03/2016, l'unità immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) :

ISCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano2 in data 26/01/2005 ai nn.9309/1978 in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Roberta Crestetto di Milano in data 21/01/2005, repertorio n.221047/10229 regolarmente registrato per l'importo complessivo di €270.000,00 capitale € 135.000,00 a favore: [REDACTED] sede [REDACTED] CF [REDACTED] – domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] Contro: [REDACTED], Debitore Esecutato, gravante sull'unità immobiliare sita in Melzo (MI) oggetto dell'Esecuzione.

TRASCRIZIONI

1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano2 in data 02/11/2015 ai nn.107783/7006, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 16/10/2015 al numero 40276 di repertorio a favore: [REDACTED] sede [REDACTED] CF [REDACTED] contro: [REDACTED] Debitore Esecutato, gravante sull'unità immobiliare sita in Melzo (MI) oggetto dell'Esecuzione.

Milano, 08/06/2018

Dott.Ing.
Luigi Stazzone

