

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**RGE 2504/2013**

**COPIA PRIVACY**

**ELABORATO PERITALE**

---



## Bene immobile sito in Melzo (Mi) Via Arturo Toscanini n. 17

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per un totale di 1000/1000, in comune di Melzo (Mi) nel fabbricato condominiale con accesso dal civ.17 di via Arturo Toscanini, dell'**appartamento al piano quarto**, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno due camere e due balconi, per una superficie lorda di mq. 69,50 oltre mq. 6,00 di balconi e con annesso **vano cantina al piano seminterrato** per una superficie lorda di mq. 6,00

Identificato in catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. 11; Mapp. 185, Sub. 10**, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5,5  
Sup. Cat. mq. 73, R.C. €. 312,46, P. 4/S1 int.9

Dati derivanti dalla denuncia di variazione del 26.02.2008 prot. MI0173812

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

Prospetto su cortile comune – vano scale comune e unità immobiliare altra proprietà – Prospetto su via Toscanini – Altra proprietà mappale 182

**Coerenze vano cantina da nord in senso orario :**

Vano cantina altra proprietà int. 4 e corridoio comune – vano cantina altra proprietà - area di godimento di terzi e terrapieno su via Bellini – Via Toscanini.

**Caratteristiche zona:** Semi centrale

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Via Arturo Toscanini in Comune di Melzo è una strada a senso unico di marcia ubicata nei pressi del centro Paese la cui piazza principale dista circa mt. 600. La zona è urbanizzata, caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali, i cui servizi primari e secondari, sono ubicati nelle immediate vicinanze.

**Collegamenti pubblici (Km):** il Comune Melzo è ubicato alla periferia nord est dell'hinterland Milanese il cui centro città' dista circa 24 km; ed è collegato per mezzo delle strade provinciali SP13, SP14 e dai mezzi pubblici di superficie extraurbani nonché dalle Ferrovie dello Stato.

### 3. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_  
in Egitto C.F. \_\_\_\_\_



Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non era abitata e veniva mostrata dalla Signora

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, residenza, stato civile cittadinanza risulta che l'esecutato risiede in Comune di coniugato in regime di separazione dei beni.

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 12.07.2006 (data di acquisto) abbia registrato un contratto di locazione e/o abbia dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria la part Esecutata non è Dante Causa in alcun contratto di locazione

#### **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: **Non pervenute**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

###### **4.2.1. Iscrizioni**

###### **Iscrizioni:**

###### **N. 119841/29469 del 25.07.2006 ipoteca volontaria**

Contratto di mutuo Notaio / di Milano del 19.05.2006 Rep. 2806/1353  
A favore: con sede in Milano

Contro:

Importo capitale: €. 100.000,00

Importo ipoteca: €. 200.000,00

###### **N. 48330/8212 del 27.05.2013 ipoteca legale**

A favore:

Contro:

Importo capitale: €. 85.503,19

Importo ipoteca: €. 171.006,38

###### **4.2.2. pignoramenti**

###### **Pignoramento:**

###### **N. 94682/65349 del 22.10.2013**

Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 15.07.2013 Rep n. 12199

A favore:

Contro: S

Importo pignoramento: €. 86.130,77

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta;



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

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale non sono emerse difformità; non è stato possibile risalire alle pratiche edilizie originarie a nome del costruttore in quanto presso l'archivio Comunale risultano mancanti come da comunicazione allegata; tuttavia lo stato di fatto è conforme alla pratica edilizia n. 140/2007 in copia allegata.

4.3.2. **Conformità catastale:** si attesta la conformità catastale rispetto lo stato rilevato.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere allo Studio \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ informazioni in merito alle spese condominiali, attraverso l'allegata comunicazione sottoscritta dallo stesso si evince quanto segue:

Spese insolute nella gestione ord. 2017/2018	€.	1.306,19
Spese preventivate insolute nella gestione ord. 2018/2019	€.	996,20
L'Ammontare medio delle spese condominiali annue è di	€.	1.150,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 6.1 Attuale proprietario

\_\_\_\_\_ al quale pervenne in proprietà in forza del decreto di trasferimento di bene espropriato emesso dal Tribunale Civile e Penale di Milano in data 12.07.2006 rep. 1550 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 in data 25.07.2006 ai nn. 119840/6305

#### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Oltre il ventennio l'unità immobiliare ed il vano cantina proprietà ai sig.ri

\_\_\_\_\_ per averlo acquistato con atto Notaio \_\_\_\_\_ di Milano del 21.01.1980 rep. 250774 (dati di registrazione assenti) trascritto in data 15.02.1980 ai n. 9382/7755

### 7. PRATICHE EDILIZIE

Il decreto di trasferimento riporta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata in data antecedente all'01.09.1967.

Non è stato possibile risalire alle pratiche edilizie originarie ed agli estremi del certificato di agibilità in quanto presso l'archivio Comunale risultano mancanti come da comunicazione allegata.

Successivamente a tale data per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata denuncia di inizio attività ai sensi della L.R. 12/2005 art. 42 e 42 in data 09.07.2007 prot. 12118 P.E. 140/2007 per la quale è stata inoltrata denuncia di fine lavori e certificato di collaudo finale in data 05.03.2008 prot. 4427



## Descrizione Unità Immobiliare

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per un totale di 1000/1000, in comune di Melzo (Mi) nel fabbricato condominiale con accesso dal civ.17 di via Arturo Toscanini, dell'**appartamento al piano quarto**, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno due camere e due balconi, per una superficie lorda di mq. 69,50 oltre mq. 6,00 di balconi e con annesso **vano cantina al piano seminterrato** per una superficie lorda di mq. 6,00

Identificato in catasto come segue:

#### **Intestazione:**

#### **Descrizione:**

**Fg. 11; Mapp. 185, Sub. 10**, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5,5 Sup. Cat. mq. 73, R.C. €. 312,46, P. 4/S1 int.9

Dati derivanti dalla denuncia di variazione del 26.02.2008 prot. MI0173812

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

Prospetto su cortile comune – vano scale comune e unità immobiliare altra proprietà – Prospetto su via Toscanini – Altra proprietà mappale 182

#### **Coerenze vano cantina da nord in senso orario:**

Vano cantina altra proprietà int. 4 e corridoio comune – vano cantina altra proprietà - area di godimento di terzi e terrapieno su via Bellini – Via Toscanini.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,00 mt, il vano cantina mt. 2,40

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	<b>69,50</b>	1	<b>69,50</b>	Est/Ovest	Normali
Balconi	<b>6,00</b>	0,33	<b>2,00</b>	Est/Ovest	Normali
Cantina	<b>6,00</b>	0,25	<b>1,50</b>		
<b>Totale</b>			<b>73,00</b>		

#### **Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di un fabbricato posto ad angolo, sito in Comune di Melzo, costituito da un corpo di fabbrica sviluppato su cinque piani fuori terra oltre un piano interrato ad uso cantine, il cui accesso pedonale avviene dal civ. 17 di via Arturo Toscanini, mentre l'accesso carraio è posto sulla Via Bellini. Alle unità immobiliari e ai vani cantina si accede attraverso l'atrio comune del corpo scale privo di ascensore, delimitato su strada da portone con struttura in alluminio anodizzato e vetro.

#### **Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:**

*Struttura portante:* struttura costituita da travi e pilastri in c.a.



- Solai: materiale: latero cemento  
Condizioni: non verificate
- Muratura: tipologia: tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati.  
Condizioni: stato conservativo buono
- Atrio comune: Portoncino di accesso in alluminio anodizzato e vetro;  
pavimentazione in gress porcellanato; pareti intonacate e tinteggiate; corpo scala con struttura in c.a. rivestita in marmo con pareti intonacate e tinteggiate  
Condizioni: stato conservativo buono

**Le caratteristiche intrinseche appartamento sono definite come segue:**

- Infissi interni:* tipologia: porta d'ingresso in legno, porte interne: in legno e vetro e legno tamburato; porte e finestre esterne in legno e vetro singolo con oscuramenti a tapparella  
Condizioni: mediocri
- Plafoni:* materiale: intonaco e tinteggiatura  
Lo stato dei plafoni è buono in tutti i locali ad eccezione del bagno che presenta una vecchia infiltrazione d'acqua
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è buono
- Rivestimento:* ubicazione: cucina parete attrezzata in monocottura h mt 1,60; bagno in monocottura con altezza fino a mt. 2.00 circa.  
Condizioni: normali
- Pavimenti:* tutti i locali: in monocottura e parquet  
Condizioni: buone

**Impianti:**

- Antenna collettiva:* tipologia: centralizzata  
Condizione: funzionante
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: non verificate  
certificazioni: non conosciute
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: non verificate  
certificazioni: non conosciute



<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata fognatura: comunale condizioni: non ispezionata
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; acqua calda sanitaria: autonoma certificazioni: non conosciute bagni completi di quattro apparecchi
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto <b>autonomo</b> condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute
Certificazione energetica (ape):	<b>assente</b>
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: assente Condizioni: -- Certificazioni: --

**Le caratteristiche intrinseche del vano cantina sono definite come segue:**

Infisso:	tipologia: porta d'ingresso in legno Condizioni: buone
Pavimento:	materiale: gress porcellanto
Pareti:	materiale: intonaco finite al civile

**Impianti:**

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificate certificazioni: non conosciute
------------------------------	--

## **8. VALUTAZIONE**

### **8.1 Criterio di stima**

Comparativo

### **8.2. Fonti di informazioni**

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.



Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento+balconi Cantina	71,50	€/mq 1.250,00 A corpo	€89.375,00 € 2.500,00
<b>Totale</b>				<b>€91.875,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	€ 4.593,75
Spese condominiale insolute	€ 2.302,39
Spese relative a dichiarazioni di rispondenza impianti elettrico e del gas	€ -
Decurtazione per lo stato di possesso	€ -
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero cantina)	€ 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ -
Diritti catstali e comunali	€ -
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ -
<b>Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni</b>	<b>€ 7.396,14</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** appartamento di circa 73 mq comprensivo degli accessori (balconi e vano cantina) di dimensioni e conformazione tali da non essere considerato un bene divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€. 84.478,86**

In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni (- 10%)

**€. 76.030,98**

**N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico della procedura, relative alle trascrizioni ed iscrizioni, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad**

**€. 756,51**

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano, 11.02.2020

Il perito  
Dott. Massimo Madaschi




ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
5. Scheda catastale, visura aggiornata ed estratto di mappa;
6. Richiesta documentazione e informazioni all' Amministrazione Condominiale;
7. Certificati anagrafici e di residenza;
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Pratica edilizia;
10. Attestazione invii copie perizia.

