

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata
(Cambiago)**

Contro

Iscritti nella procedura:

N. Gen. Rep. 1217/2019

LOTTO UNICO

**Giudice: Dott.ssa Scirpo Simonetta
sostituita da
Dott.ssa Simona Caterbi**

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: anita@temellinistudio.it*



SINTESI DELLA RELAZIONE RGE 1217/2019

- A. Piena proprietà di 1/2 ciascuno in comunione legale di **appartamento ad uso abitazione** sito in Cambiagio, via della Repubblica n°13. Composto da due locali oltre cucina, guardaroba, disimpegno e servizi, al piano terreno.
- B. Piena proprietà di 1/2 ciascuno in comunione legale di **deposito con annessa area pertinenziale**, sito in Cambiagio, via della Repubblica n°13

A. *Identificato in Catasto come segue:*

Intestazione:

██████████ proprietà, per 1/2 in comunione legale con ██████████

██████████, proprietà per 1/2 in comunione legale con ██████████

Descrizione: Fg. n. 6; Mapp. n. 657; Sub. 701; Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4; posto al piano T; rendita € 227,24

Coerenze dell'appartamento: via Piave; proprietà di terzi; appartamento proprietà di terzi al mapp. 598; cortile comune al mappale 597; appartamento proprietà di terzi al mapp. 656.

B. *Identificato in Catasto come segue:*

Intestazione:

██████████ proprietà per 1/2 in comunione legale con ██████████

██████████, proprietà per 1/2 in comunione legale con ██████████

Descrizione: Fg. n. 6; Mapp. n. 157 graffato 599; Cat C/2; classe 2, consistenza 16 mq; posto al piano T; rendita € 20,66

Coerenze del deposito con annessa area pertinenziale: cortile comune al mapp. 597; appartamento proprietà di terzi al map. 598; proprietà di terzi al map. 1012; proprietà di terzi al map. 600; via della Repubblica.

CAMBIAGIO - VIA DELLA REPUBBLICA N°13

	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
A	6	657	701	A/3	2	T	4 vani	€ 227,24	della Repubblica, 13	██████████ ½ comunione legale
B	6	157 599	/	C/2	2	T	16 mq	€ 20,66	della Repubblica, 13	██████████ ½ comunione legale

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	mq 64,00	€ 832,00	€ 53.248,00
B	Deposito con area pertinenziale	mq 32,00	€ 200,00	€ 6.400,00

Stato di possesso: Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dai debitori, sig. ██████████

L'Agenzia delle Entrate comunica che *non risultano contratti di locazione intestati ai soggetti eseguiti per l'immobile oggetto della procedura*".

Regolarità edilizia e catastale: Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie si rilevano lievi scostamenti, è infatti assente nello stato di fatto l'antibagno, presente invece sulla planimetria catastale e nelle pratiche edilizie.

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (appartamento e deposito con area pertinenziale) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 56.665,60) arrotondato

Totale € 57.000,00



**Bene immobile sito in
CAMBIAGO – VIA DELLA REPUBBLICA N°13
Lotto Unico**

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

Proprietà per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni di:

- A.** Immobile sito in Cambiago (MI), censito al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 657, sub. 701, cat. **A/3**;
L'unità immobiliare dell'**appartamento** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 64,00** circa.
- B.** Immobile sito in Cambiago (MI), censito al catasto Fabbricati di detto comune al foglio 6, particelle 157 e 599 graffate, cat. **C/2**.
L'unità immobiliare del **deposito con annessa area pertinenziale** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 32,00** circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

_____ proprietà per 1/2 in comunione legale con _____, proprietà per 1/2 in comunione legale con _____

Descrizione:

Fg. n. 6; Mapp. n. 657; Sub. 701; Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4; posto al piano T; rendita € 227,24

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: via Piave; proprietà di terzi; appartamento proprietà di terzi al mapp. 598; cortile comune al mappale 597; appartamento proprietà di terzi al mapp. 656.

B. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

_____ , proprietà per 1/2
_____, proprietà per 1/2

Descrizione:

Fg. n. 6; Mapp. n. 157 graffato 599; Sub. ./; Cat C/2; classe 2, consistenza 16 mq; posto al piano T; rendita € 20,66

Coerenze del deposito con annessa area pertinenziale da nord in senso orario: cortile comune al mappale 597; appartamento proprietà di terzi al mappale 598; proprietà di terzi al mappale 1012; proprietà di terzi al mappale 600; via della Repubblica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Posizione semiperiferica del comune di Cambiago, a traffico modesto, con scarsa presenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale.



Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), farmacia comunale (discreto), negozi al dettaglio (buono), cinema (discreto), aree verdi (buono), parco giochi (non identificato), municipio (ottimo), carabinieri comando Stazione Gorgonzola (discreto), Polizia Locale Gorgonzola (discreto), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), 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 linee z312 e z314 che collegano a Gessate e alla linea M2 della metro, dista circa 550 m.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dai debitori, sig. [REDACTED]. Si segnala la presenza contemporanea di 10/12 cani presso l'immobile, alla data del sopralluogo.

L'Agenzia delle Entrate comunica che "In riferimento a quanto richiesto con nota Prot. n. 14808/2020, si comunica che da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione intestati ai soggetti eseguiti nella Proc. Esec. RGE 1217/2019 per l'immobile oggetto della procedura".

(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 [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Atto a firma del dott. De Vivo Ciro (notaio in Milano) in data 25/05/2010 al Rep. 12150/8384, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **27/05/2010** ai nn. **67269/15568**

Importo capitale: € 160.000,00

Importo ipoteca: € 320.000,00

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

- Fg. 6, mapp. 657, sub. 701, abitazione di tipo economico
- Fg. 6, mapp. 157, deposito
- Fg. 6, mapp. 599

4.2.2. Pignoramenti:

2 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED], a favore di [REDACTED], atto a firma del Tribunale

di Milano in data 31/07/2019 al Rep. 24534, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **26/09/2019** ai nn. **118983/77317**

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

- Fg. 6, mapp. 657, sub. 701, abitazione di tipo economico
- Fg. 6, mapp. 157, deposito
- Fg. 6, mapp. 599



4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Dal confronto fra lo stato di fatto e le pratiche edilizie si rilevano lievi scostamenti, è infatti assente nello stato di fatto l'antibagno, presente invece sulla planimetria catastale e nelle pratiche edilizie. (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: Dal confronto fra lo stato di fatto e le mappe catastali si rilevano lievi scostamenti, è infatti assente nello stato di fatto l'antibagno, presente invece sulla planimetria catastale e nelle pratiche edilizie. (Cfr. **All. D**)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni in oggetto non fanno parte di un edificio condominiale, pertanto dalla proprietà non derivano costi di natura condominiale.

Atti ablativi:

non si ha notizia

Cause in corso:

non si ha notizia

(Cfr. **All. A**)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

_____ acquistano da _____
_____ A la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del _____ in data 25/05/2010 al Rep. 12149/8383, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **27/05/2010** ai nn. **67268/40088**

Riferito a:

- Fg. 6, mapp. 657, sub. 701, abitazione di tipo economico
 - Fg. 6, mapp. 157, deposito, graffato al
 - Fg. 6, mapp. 599,
- (Cfr. **All. B**)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

_____ la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Averoldi Giovanni (notaio in Monza) in data 28/12/2000 al Rep. 83880/18847, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **11/01/2001** ai nn. **3142/2222**

Riferito a:

- Fg. 6, mapp. 657, sub. 701, abitazione di tipo economico
- Fg. 6, mapp. 157, deposito, graffato al
- Fg. 6, mapp. 599

_____ acquista da _____
_____ la quota di 8/8 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Averoldi Giovanni (notaio in Monza) in data 26/10/2000 al Rep. 83144/18221, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **03/11/2000** ai nn. **102142/69436**

Riferito a:

- Fg. 6, mapp. 657, sub. 701, Abitazione di tipo economico
- Fg. 6, mapp. 157 graffato Fg.6, mapp. 599, Deposito



6 – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE:

ricevono da la quota di 1/8 ciascuno del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio del registro in data 17/01/2002 al Rep. 6696/99, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **23/01/2003** ai nn. **11209/7612**

Riferito a:

- Fg. 6, mapp. 657, sub. 701, Abitazione di tipo economico
- Fg. 6, mapp. 157, Deposito
- E altri immobili non oggetto di procedura

6a – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ: contro a favore di , atto a firma del Dott. De Vivo Ciro (notaio in Milano) in data 25/05/2010 al Rep. 12149/8383, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. In data **27/05/2010** ai nn. **67266/40086**

Riferito a:

- Fg. 6, mapp. 657, sub. 701, Abitazione di tipo economico
- Fg. 6, mapp. 157 graffato Fg.6, mapp. 599, Deposito

7 – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE: riceve da , la quota di 3/4 del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio del registro in data 25/05/2000 al Rep. 14/5, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **27/04/2002** ai nn. **52132/30994**

Riferito a:

- Fg. 6, mapp. 657, sub. 701, Abitazione di tipo economico
- Fg. 6, mapp. 157 graffato Fg.6, mapp. 599, Deposito
- E altri immobili non oggetto di procedura

7a – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ: contro E a favore di , atto a firma del Dott. De Vivo Ciro (notaio in Milano) in data 25/05/2010 al Rep. 12149/8383, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. In data **27/05/2010** ai nn. **67267/40087**

Riferito a:

- Fg. 6, mapp. 657, sub. 701, Abitazione di tipo economico
- Fg. 6, mapp. 157 graffato Fg.6, mapp. 599, Deposito

8 – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE: ED ricevono da , la quota di 1/4 ciascuno del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio del registro in data 28/10/1982 al n. 7408, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **21/04/1984** ai nn. **29631/24185**

Riferito a:

- Fg. 6, mapp. 657, Abitazione di tipo popolare
- Fg. 6, mapp. 157 graffato Fg.6, mapp. 599, catasto terreni

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato anteriormente al 1967.

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

- **DIA a sanatoria** n° 154/2003 prot. n° 13895 del 29/10/2003 per "sanatoria inerente il pergolato";



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T					
Deposito	mq 20,94	1	mq 20,94	Sud-Ovest	Discreto
area pertinenziale	mq 111	0.1	mq 11,1		
Totale			mq 32,04		
Sup. Raguagliata Totale			Arr. 32,00		

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 falde, tegole in laterizio
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: legno scorrevole condizioni: pessimo stato
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: legno mono vetro, tinto bianco con tapparelle condizioni: pessimo stato
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: i plafoni sono in cattive condizioni
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura + intonaco + tinteggiatura, in alcuni punti presente rivestimento in finta pietra condizioni: lo stato delle pareti è pessimo, presente forte umidità di risalita.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina tipologia: piastrelle quadrate in ceramica di colore bianco ubicazione: bagno 1 tipologia: piastrelle quadrate in ceramica chiara
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: soggiorno, cucina, camera e guardaroba tipologia: piastrelle quadrate in ceramica rosa posa diagonale



	ubicazione: bagno tipologia: piastrelle quadrate in ceramica azzurra posa diagonale
<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>	assente
<i>Citofonico (impianto):</i>	assente
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato 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: autonomo (termosifoni in ghisa)
<i>Scala interna:</i>	assente
<i>ascensore:</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>Cantina</i>	assente

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 Cambiagio
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:



- Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2020

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	mq 64,00	€ 832,00	€ 53.248,00
B	Deposito con area pertinenziale	mq 32,00	€ 200,00	€ 6.400,00

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

€ (53.248,00 – 5%) =
€ 50.585,60
€ (6.400,00 – 5%) =
€ 6.080,00

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

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

Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa: Nessuna

Totale € 56.665,60

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (appartamento e deposito con area pertinenziale) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 56.665,60) arrotondato

Totale € 57.000,00

Zibido San Giacomo, 01.12.2020

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

