

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

MAIOR SPV SRL
contro



N. Gen. Rep. 123/2021

Giudice Presidente: Dott. ssa MARIANNA GALIOTO
Custode Giudiziario: Avv. Alex Alessi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11263
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it



**Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Ernesto Teodoro Moneta n. 74
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutata
Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato **li un**
appartamento sito in Milano, Via Moneta, al civico, 74, zona periferica a nord di Milano. L'appartamento, è posto al piano primo, composto da ingresso/soggiorno/pranzo/cucina, bagno, disimpegno, camera e due balconi.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile interessato si compone di 3 piani fuori terra, di cui l'ultimo ottenuto probabilmente a seguito di lavori di sopralzo per recupero di sottotetto. L'accesso pedonale dalla Via Moneta avviene per mezzo di cancelletto in ferro con anta singola a battente ed apertura manuale, superato il quale un breve percorso esterno in battuto di cls consente di raggiungere la porta di ingresso al vano scala condominiale, in ferro con doppia anta a battente ed apertura manuale.

Lo stabile e l'immobile si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 53,00 circa**, compreso di balconi.

Identificato in Catasto come segue:

per 1/2 di piena proprietà.

1/2

di piena proprietà.

Descrizione appartamento:

Comune di Milano, Via Ernesto Teodoro Moneta n. 74:
Foglio 38, particella 100, sub 706 (ex sub 704 e sub 3 graffato alla p. lla 19 intera),
p.1, cat. A/3, cl. 3, di vani 2,5, rendita di 284,05 Euro.
Mappali terreni correlati: Foglio 38 particella 100.
Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

enti comuni, altro appartamento, cortile, Via Moneta, cortile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: Servizi offerti dalla zona: asilo nido in Via Brusuglio, Politecnico di Milano Bovisa, scuola elementare "Italo Calvino" in Via Scialoia, scuola dell'infanzia in Via Pellegrino Rossi, scuola media "Rodari" in Via Gabbro, I.C. "Don Orione" in Via Fabriano, ospedale Niguarda in P.za dell'Ospedale



Maggiore; supermercato "Conad" in Via Bovisasca, supermercato "Esselunga" in Via Pellegrino Rossi, farmacia "Affari" in Via Pellegrino Rossi. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. Importanti centri limitrofi: Via Ernesto Moneta si trova alla periferia Nord di Milano. Principali collegamenti pubblici: Bus linea 82 - 240 mt. circa, Bus linea 41 - 600 mt. circa, Metropolitana M M3- Affari - 1,3 Km circa, Passante Ferroviario Affari - 1,1 Km circa; Passante Ferroviario Bovisa - 1,3 Km circa. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 200 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dagli esecutati. Durante il sopralluogo era presente il signor

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: Nessuno

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

4.2.1. Ipoteca volontaria:

Ipoteca volontaria n. 7150 del 06/05/2004 favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Manzoni N. 7) e contro
01/01/1964, per
Euro 213.750,00 di cui Euro 172.500,00 per capitale, concesso da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni a rogito Leonardo Soresi, Notaio in Milano, in data 27/04/2004 rep. 78297/15223.
(Risulta a margine della presente: Annotazione di atto di modifica di contratto di mutuo ipotecario annotata il 08/02/2011 ai n. 1116 di formalità).

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare n. 15154 del 25/03/2021 favore: MAIOR SPV S.R.L. con sede in Conegliano, con (domicilio ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE PER C/O PRELIOS CREDIT SERVICING VIA OLMETTO N. 17 MILANO) e contro

pubblico ufficiale: UNEP Corte
d'Appello di Milano, in data 02/02/2021 rep. 1237.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.6. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, non si evincono difformità.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di



fatto e dalla disamina della planimetria catastale, non si evincono difformità, come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19	€ 1.300,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21	€ 1.300,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
Spesa straordinaria manutenzione tetto:	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti (ventennio):

Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle sottoscrizioni del Dott. Leonardo Soresi, Notaio in Milano, del 27/04/2004 rep. 78296/15222, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 06/05/2004 al 18324 di formalità; favore:

Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle sottoscrizioni del Dott. Leonardo Soresi, Notaio in Milano, del 13/02/2002 rep. 75425, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 27/02/2002 al n. 9869 di formalità; favore:

01/05/1977 per 1/2 di piena proprietà,

31/12/1973 per 1/2 di piena proprietà; contro:

05/03/1947 per 12/180 di usufrutto,

per 39/180 di piena proprietà e per 6/180 di nuda proprietà.

nata a Milano il 10/02/1970 39/180 eredita di piena proprietà e per 6/180 di nuda proprietà nato a Milano il 29/03/1941 per 90/180 di piena proprietà.

Denuncia di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 24/02/1989 al n. 1579 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 17/09/1990 al n. 34845/24705 di formalità; a favore:

28/11/1967 per 39/180 di piena proprietà,

nata a Milano il

10/02/1970 39/180 di piena proprietà,

è nato a Milano il 29/03/1941

per 78/180 di piena proprietà; contro:

nato a Milano il

01/03/1904, deceduto il 27/08/1988 per 13/15 di piena proprietà.

(Accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 08/03/2001 al 9271 di n. formalità, in forza di atto a rogito Notaio Galbusera Marina di Milano, rep. 6588 del 05/03/2001).

Al signor i restanti diritti di 12/180 di piena proprietà sono pervenuti in forza di:

Successione, devoluta per testamento, in morte di deceduta il 31/05/1958, presentata a Milano il 29/09/1958 al n. 351 l'eredità si è devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del 15/09/1958 rep. 60732/15956 a rogito Notaio Quadri Giuseppe e registrato a Milano il 01/10/1958 al n. 10088 vol. 1222.

Ai signori restanti diritti, rispettivamente di usufrutto e di usufrutto l'usufrutto, sono pervenuti in forza di: Successione, devoluta per legge, in morte di deceduto il 26/02/1973, presentata a Milano il 05/05/1978 al n. 2277.



Riferito limitatamente a corpo unico.

**Si riporta che nell'atto di provenienza ALL. n. 6 il signor
è identificato con.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967.

In data 26 ottobre 2001 è stata presentata al Comune di Milano Denuncia Di Inizio Attività PG 39283.178/2001 SUB. O – RI 58186/2001, con dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale spedita al suddetto Comune con raccomandata A/R n. 11816192481-0 in data 22 marzo 2002 e ricevuta di ritorno in data 26 marzo 2002 (rif. atto di compravendita).

Licenza di abitabilità N. 485 del 18.04.1930 - Atti n. 179809/38540 del 1929 Licenza rilasciata a seguito di rilascio di Nulla Osta in data 12.11.1927 con il quale si autorizzava la costruzione di locali di compendio della casa in Via Moneta 74 , Milano.

Reperita - ALL. n. 7 - Licenza di abitabilità N. 485 del 18.04.1930.

Si riporta che gli Uffici preposti non hanno ancora evaso la richiesta di visione degli atti di fabbrica in merito alla DIA sopra citata, con riserva di produrre copia ed immediato integrazione qualora venissero rinvenute documentazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato
Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato **di un
appartamento** sito in Milano, Via Moneta, al civico, 74, zona periferica a nord di Milano. L'appartamento, è posto al piano primo, composto da ingresso/soggiorno/pranzo/cucina, bagno, disimpegno, camera e due balconi.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile interessato si compone di 3 piani fuori terra, di cui l'ultimo ottenuto probabilmente a seguito di lavori di sopralzo per recupero di sottotetto. L'accesso pedonale dalla Via Moneta avviene per mezzo di cancelletto in ferro con anta singola a battente ed apertura manuale, superato il quale un breve percorso esterno in battuto di cls consente di raggiungere la porta di ingresso al vano scala condominiale, in ferro con doppia anta a battente ed apertura manuale.

Lo stabile e l'immobile si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 53,00 circa**, compreso di balconi.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

Descrizione appartamento:



Comune di Milano, Via Ernesto Teodoro Moneta n. 74:
Foglio 38, particella 100, sub 706 (ex sub 704 e sub 3 graffato alla p. lla 19 intera),
 p.1, cat. A/3, cl. 3, di vani 2,5, rendita di 284,05 Euro.
 Mappali terreni correlati: Foglio 38 particella 100.
 Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

enti comuni, altro appartamento, cortile, Via Moneta, cortile.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di h. 3,20 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Abitazione	47,00	1,00	47,00	Sud/Est	Mediocre
Balconi	6,00	0,30	1,80	Sud/Est	Sufficienti
Totale	53,00		48,80		
			Arr. 49,00		
Totale			Arr. 49,00		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: in c.a.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: tipo prefabbricato in c.a.
 Condizione: non verificata.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante. Le facciate del fabbricato presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro con fasce marcapiano in cemento decorativo Condizioni: sufficiente.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde con manto di copertura in tegole.
 Condizioni: non verificata.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno tamburato.
 Condizioni: sufficienti.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro.
 Condizioni: normali.
 Protezioni esterne: persiane in alluminio grigio con ante scorrevoli.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 123/2021

MAIOR SPV SRL contr

- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e pitturato.
Condizioni: mediocri.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati+intonaco+tinteggiatura.
Condizioni: mediocri.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica in mediocri condizioni;
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su una porzione di muro in mediocri condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti (componente edilizia):* ubicazione: in tutta la casa.
Materiale: ceramica in normali condizioni.
Pavimentazione bagno: ceramica in mediocri condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: porta blindata in normali condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: autonoma.
Condizione: funzionante.
Certificazione: non conosciuta.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina.
Condizioni: non verificate.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Condizioni: mediocri.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: autonoma.
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia, centralino.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* tipologia: audio.
Condizioni: mediocri.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: mediocri.
Certificazioni: non conosciute.
Bagno completo di quattro apparecchi.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Termico (impianto): tipologia: autonomo, termosifoni in alluminio bianco, alimentazione: metano.
L'immobile presenta riscaldamento con generatore a caldaia di Tipo C posta nel locale soggiorno e destinata alla produzione di calore e ACS.
Condizioni: sufficiente.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: non fornita.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore (impianto) non presente.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

NOTE: Il percorso esterno che consente di raggiungere la porta d'accesso al vano scala condominiale presenta pavimentazione in battuto di cls.

Cancello pedonale. tipologia: anta singola a battente; materiale: ferro; apertura: manuale; condizioni: sufficienti.

La porta d'ingresso al vano scale condominiale è in ferro verniciata di colore grigio con doppia anta a battente.

Scale condom. posizione: a rampe parallele; rivestimento: pietra. Condizioni: mediocri.

Scala (condominiale): il vano scala condominiale presenta rivestimento in pietra con parapetto in ferro verniciato di colore nero e corrimano in legno. I corridoi di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco di colore chiaro.

L'edificio presenta balconi a sbalzo in c.a. su mensole con parapetto in parte muratura ed in parte in ferro.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.350	€ 1.700
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2021)	€ 1.350	€ 1.650

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.350</u>
-----------------------------	----------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità sufficiente sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si



attestano tra i 1.350 e i 1.700 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.350 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020/2021 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2021;
 - Borsino Immobiliare - 1° Semestre 2021.

8.3. Valutazioni corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	49,00	€ 66.150.00	€ 66.150.00
TOTALE			€ 66.150.00	€ 66.150.00

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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

- € 3.307,50

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:
Spese insolite biennio condominio:

Nessuno

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 62.842,50



Milano, 22.10.2021

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Ispezione ipotecaria;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Estratto di mappa;
- 6 - Atto di provenienza;
- 7 - Licenza di Abitabilità N. 485 del 18.04.1930.

