

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

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **2965/2016**

**Giudice: Dott. ssa CATERINA TRENTINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Alfonso Martucci**

**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*  
*Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596*  
*e-mail: line\_project@hotmail.it*

Giudice: Dott. ssa CATERINA TRENTINI  
Custode: Avv. Alfonso Martucci  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



**Bene immobile sito in Masate (MI)  
Via Roma n. 2  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguita **di un appartamento** sito in Via Roma, al civico, 2 – Masate (MI).

L'immobile è situato su due livelli, piano primo e secondo sottotetto, collegati tra loro da una scala interna in legno. E' composto al piano primo da ingresso, soggiorno/pranzo, bagno, cucina, disimpegno, camera e ballatoio esclusivo, mentre al piano secondo sottotetto sono collocate due camere, disimpegno, un bagno e un locale accessorio in cui è stata installata una vasca idromassaggio.

E' annesso un box di proprietà esclusivo, con attiguo un ripostiglio, posto al piano primo interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **256** circa, compreso del locale box.

**Identificato in Catasto come segue:**

**Intestazione degli immobili:**

- proprietà per 1/1.

**Descrizione dell'appartamento:**

**Fg. n. 3; Mapp. 78, Sub. 706**, Via Roma n. 2 – Cat. A/2, Classe 2, Vani 9, Piano P1/P2, Sup. Catastale mq 217, rendita € 650,74. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 28.10.2009 prot. N. MI0994601 in atti dal 28.10.2009 per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – recupero sottotetto - n. 223367.1/2009.

Il sub 702 identificato precedentemente nella situazione dell'unità immobiliare è stato soppresso, ed è stato generato il sub. 706 per variazione del 28.10.2009, sopra descritta.

**Dati situazione degli intestati dal 30.09.2009 -**

proprietà per 1/1.

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 30.11.2009 prot. N. MI0670917 in atti dal 13.09.2010 registrazione n. 61344.2/2010. (

è  
deceduto in data 30.11.2009 a Masate – doc. n. 6)

Situazione degli intestati al 28.10.2009:

- proprietà per 1/1 – fino al 30.11.2009.

- abitazione – fino al 30.11.2009.

**Descrizione del box:**

**Fg. n. 3; Mapp. 289, Sub. 2**, Via Roma n. 2 – Cat. C/6, Classe 6, Piano S1, Sup. Catastale mq 20, rendita € 61,97. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario:**

cortile comune, mapp. 77, Via Roma, altra proprietà, mapp. 284, cortile comune, mapp. 77 e altra proprietà.

**Coerenze in contorno al box, da nord in senso orario:**  
mapp. 77, altra proprietà, cortile comune, mapp. 289.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** centrale a traffico normale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/commerciale.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), centri commerciali Globo, cine-teatro San Giovanni Bosco, farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri a Masate (MI) (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore buone, università (MI) (buono), ospedale Luigi Marchesi (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 100 m.

## 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dall'esecutata con la famiglia, tra cui tre minori.

## 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. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA:

ISCRIZIONE N. 60276/12010 del 19.05.2009 nascente da atto di mutuo fondiario notaio Mannarella Francesco del 12.05.2009 - A favore:

Contro:

Contro:

- per il  
diritto di abitazione solo sull'immobile con destinazione abitazione;  
Debitori non datori d'ipoteca:

- Mutuo di euro 250.000,00, durata 20 anni, Ipoteca euro

Giudice: Dott. ssa CATERINA TRENTINI  
Custode: Avv. Alfonso Martucci  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

500.000,00.

**4.2.2. ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE:**

ISCRIZIONE N. 10584/62346 del 20/06/2012 - Tribunale di Padova, rep. 1347 del 27/03/2010 derivante da decreto ingiuntivo.

**4.2.3. TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

TRASCRIZIONE N. 72639/107375 del 30/10/2012 – Tribunale di Milano, rep. 15926 del 06/08/2012 –

sopra generalizzata.

**4.2.4. TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

TRASCRIZIONE N. 3486/5607 del 18/01/2017 – Tribunale di Milano, rep. 60078 del 15/12/2016 – a favore

Il pignoramento segue intimazione di pagamento per euro

**4.2.5. NOTA DI TRASCRIZIONE:**

TRASCRIZIONE N. 27255/21263 del 29/04/1981 – a favore e carico:

**4.2.6. TRASCRIZIONE A FAVORE:**

TRASCRIZIONE N. 13192/9082 del 27/01/2003 – rep. 54/99 del 07/09/2001 – certificato di denuncia di successione.

**4.2.7. TRASCRIZIONE A FAVORE:**

TRASCRIZIONE N. 93384/177355 del 26/11/2007 – rep. 68882/15731 del 15/11/2007 – atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità.

**4.2.8. TRASCRIZIONE A FAVORE:**

TRASCRIZIONE N. 62911/110798 del 19/08/2008 – rep. 27306/2008 del 27/05/2008 – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.

**4.2.9. Altre trascrizioni:** nessuna.

**4.2.10. Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto si evince una difformità: è stata installata nel locale denunciato come guardaroba al piano secondo sottotetto, una vasca idromassaggio. Inoltre dalla visione degli atti di fabbrica in comune di Masate è emerso che non è stata rilasciata l'agibilità per il recupero del sottotetto (Pratica Edilizia n. 13/2008), in quanto mancavano dei certificati (doc. all. n. 7). Pertanto bisogna integrare la documentazione richiesta dal comune, al fine di poter ottenere il certificato di agibilità e sanare la difformità sopra esposta, con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 del 06-06-2001.

**Costo pratica comunale, sanzione, euro 5.000,00 oltre IVA e CPA.**

**4.3.2. Conformità catastale:** dal rilievo metrico – fotografico dallo

stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince la difformità come nel punto precedente.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€	180,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€	180,00
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 facciata	€	000,00
Cause in corso: nessuna.		
Atti ablativi: nessuno.		

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

Ad oggi gli immobili risultano di piena proprietà

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 30.11.2009 prot. N. MI0670917 in atti dal 13.09.2010 registrazione n. 61344,2/2010. ( è deceduto in data 30.11.2009 a Masate – doc. n. 6)

Situazione degli intestati al 28.10.2009:

- proprietà per 1/1 – fino al 30.11.2009.

– fino al 30.11.2009.

TRASCRIZIONE N. 13192/9082 del 27/01/2003 – rep. 54/99 del 07/09/2001 – certificato di denuncia di successione.

TRASCRIZIONE N. 62911/110798 del 19/08/2008 – rep. 27306/2008 del 27/05/2008 – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.

TRASCRIZIONE N. 93384/177355 del 26/11/2007 – rep. 68882/15731 del 15/11/2007 – atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità.

TRASCRIZIONE N. 27255/21263 del 29/04/1981 – a favore e carico:

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**7.1. Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.** In data 7 maggio 2008 è stata presentata al comune di Masate una DIA onerosa per soprizzo recupero sottotetto P.E. 13/2008.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

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

**A.** Piena proprietà per la quota di **1/1**, eseguita **di un appartamento** sito in Via Roma, al civico, 2 – Masate (MI).

L'immobile è situato su due livelli, piano primo e secondo sottotetto, collegati tra loro da una scala interna in legno. E' composto al piano primo da ingresso, soggiorno/pranzo, bagno, cucina, disimpegno, camera e ballatoio esclusivo, mentre al piano secondo sottotetto sono collocate due camere, disimpegno, un bagno e un locale accessorio in cui è stata installata una vasca idromassaggio.

E' annesso un box di proprietà esclusiva, con attiguo un ripostiglio, posto al piano primo interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **256** circa, compreso del locale box.

**identificato in Catasto come segue**

**Intestazione degli immobili:**

- proprietà per 1/1.

**Descrizione dell'appartamento:**

**Fg. n. 3; Mapp. 78, Sub. 706**, Via Roma n. 2 – Cat. A/2, Classe 2, Vani 9, Piano P1/P2, Sup. Catastale mq 217, rendita € 650,74. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 28.10.2009 prot. N. MI0994601 in atti dal 28.10.2009 per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – recupero sottotetto - n. 223367.1/2009.

Il sub 702 identificato precedentemente nella situazione dell'unità immobiliare è stato soppresso, ed è stato generato il sub. 706 per variazione del 28.10.2009, sopra descritta.

**Dati situazione degli intestati dal 30.09.2009 -**

proprietà per 1/1.

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 30.11.2009 prot. N. MI0670917 in atti dal 13.09.2010 registrazione n. 61344.2/2010. ( è deceduto in data 30.11.2009 a Masate – doc. n. 6)

Situazione degli intestati al 28.10.2009:

proprietà per 1/1 – fino al 30.11.2009.

- abitazione – fino al 30.11.2009.

**Descrizione del box:**

**Fg. n. 3; Mapp. 289, Sub. 2**, Via Roma n. 2 – Cat. C/6, Classe 6, Piano S1, Sup. Catastale mq 20, rendita € 61,97. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario:**

cortile comune, mapp. 77, Via Roma, altra proprietà, mapp. 284, cortile comune, mapp. 77 e altra proprietà.

**Coerenze in contorno al box, da nord in senso orario:**

mapp. 77, altra proprietà, cortile comune, mapp. 289.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano primo di 2,90 m, al piano secondo sottotetto ha un'altezza variabile di 2,90/2,10/2,30, mentre il box ha

un'altezza interna di 3,40 m, mentre il ripostiglio attiguo ha un'altezza interna di 3,00 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Primo/Secondo sottotetto</b>					
Abitazione	215,00	1,00	215,00	Nord/Sud	Ottima
Ballatoio	19,00	0,10	1,90	Nord	Buono
<b>Piano Secondo Interrato – Box/Ripostiglio</b>	<b>22,00</b>	<b>0,50</b>	<b>11,00</b>	Interno	Normale
<b>Totale</b>	<b>218,00</b>		<b>227,90</b>		
			<b>Arr. 228,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 228,00</b>		

### 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, con intanaco e tinteggiatura per esterni.  
Condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: in legno lamellare.  
Condizioni: ottima.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno.  
Condizioni: buoni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro.  
Condizioni: ottimi.  
Protezioni esterne: persiane in legno.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabiilitura e pitturato e il plafone del soggiorno/pranzo affrescato.  
Condizioni: ottimi.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura.  
Condizioni: ottime.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagni, materiale: ceramica in ottime condizioni; angolo cottura: ceramica in ottime condizioni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<b>Pavimenti:</b> (componente edilizia):	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: in ceramica e parquettes in ottime condizioni.
<b>Portone di ingresso</b> (componente edilizia):	tipologia: porte blindate in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Antenna collettiva</b> (componente edilizia):	tipologia: autonoma. Condizione: non rilevabile. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Antifurto (componente edilizia):</b>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Gas (impianto):</b>	alimentazione: metano. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Elettrico (impianto):</b>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Fognatura (impianto):</b>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Telefonico (impianto):</b>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Citofonico (impianto):</b>	Tipologia: presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Idrico (impianto):</b>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: ottime. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Termico (impianto):</b>	tipologia: autonomo. Condizioni: ottime. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Ascensore(impianto)</b>	non presente.
<b>Condizionamento</b> (componente edilizia):	tipologia: presente in alcuni locali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 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)
<b>Fonte</b>	<b>Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.</b>	<b>€ 1.200</b>	<b>€ 2.000</b>

<b>Fonte</b>	<b>AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2017)</b>	<b>€ 1.450</b>	<b>€ 1.900</b>
--------------	---	----------------	----------------

<b>Parametro utilizzato (€/Mq)</b>	<b>€ 1.900</b>
------------------------------------	----------------

**Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile**

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono 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 1.200 e i 1.900 €/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 **1.900 €/mq**.

**8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Masate (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016/2017 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2017.

<b>8.3.</b>	<b>Valutazioni corpi</b>			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	<b>215,00</b>	<b>€ 408.500,00</b>	<b>€ 408.500,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>€ 408.500,00</b>	<b>€ 408.500,00</b>

**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:	<b>- € 20.425,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<b>- € 5.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile 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.

**€ 383.075,00**

Milano, 05.04.2018.

**Il Perito**

Arch. Anna Teresa Ritacco