

**Bene immobile sito in
MELZO – VIA MARINO ZANUTEL N°2
Lotto 002**

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

Piena proprietà per 1/1 del sig. [redacted] appartamento in comune di Melzo, via Marino Zanutel n.2, censito al NCEU di detto comune, al foglio 4, part. 80, sub. 25, categoria A;

Piena proprietà per 1/1 del sig. [redacted]: garage o autorimessa in comune di Melzo, via Marino Zanutel n.2, censito al NCEU di detto comune, al foglio 4, part. 80, sub. 23, categoria G;

Piena proprietà per 1/1 del sig. [redacted]: magazzino in comune di Melzo, via Marino Zanutel n.2, censito al NCEU di detto comune, al foglio 4, part. 80, sub. 1, categoria M;

B. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n.4; Mapp. n. 80; Sub. 25; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 6,5; posto al piano 1-T interno:3 scala: A; rendita € 520,33

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: cortile comune; proprietà di terzi; vani scala ascensore e pianerottolo comune; proprietà di terzi; giardino comune su due lati;

Coerenze della cantina da nord in senso orario: corridoio comune; proprietà di terzi; giardino comune; androne d'ingresso comune;

C. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted] nato [redacted] il [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione: Fg. n.4; Mapp. n. 80; Sub. 1; Cat C/2; classe 5, consistenza 46 mq; posto al piano T; interno:1 scala: A; rendita € 173,43

Coerenze dell'ufficio (catastalmente deposito): proprietà di terzi; vano ascensore e androne d'ingresso comune; giardino comune su due lati;

D. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted] nato [redacted] il [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n.4; Mapp. n. 80; Sub. 23; Cat C/6; classe 5, consistenza 16 mq; posto al piano T interno: 43 scala: A; rendita € 85,11

Coerenze dell'autorimessa da nord in senso orario: corsello comune; proprietà di terzi; altra proprietà di terzi; giardino comune e centrale termica;

Atto a firma Tribunale di Milano (sez. Cassano d'Adda) in data 02/02/2012 al Rep. 14, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **11/07/2012** ai nn. **70487/12147**

Importo capitale: € 350.000,00

Importo ipoteca: € 350.000,00

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

- Fg. 4, mapp. 80, sub. 25, abitazione di tipo economico
- Fg. 4, mapp. 80, sub. 23, autorimessa
- Fg. 4, mapp. 80, sub. 1, deposito

3 - Ipoteca legale: derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973), contro [redacted] a favore di **Equitalia Nord S.P.A.**

Atto a firma di Equitalia Nord S.P.A. in data 14/11/2014 al Rep. 5801/6814, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **19/11/2014** ai nn. **103957/18031**

Importo capitale: € 87.194,54

Importo ipoteca: € 174.389,08

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

- Fg. 4, mapp. 80, sub. 25, abitazione di tipo economico
- Fg. 4, mapp. 80, sub. 23, autorimessa
- Fg. 4, mapp. 80, sub. 1, deposito

4.2.2. Pignoramenti:

4 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [redacted], a favore di [redacted], atto a firma del Tribunale di Milano in data 09/07/2020 al Rep. 9026, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **05/03/2021** ai nn. **29732/19824** (€ 364.684,14)

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

- Fg. 4, mapp. 80, sub. 25, abitazione di tipo economico
- Fg. 4, mapp. 80, sub. 23, autorimessa
- Fg. 4, mapp. 80, sub. 1, deposito

4.2.3. Altre trascrizioni:

5 - Domanda giudiziale: revoca atti soggetti a trascrizione contro [redacted] a favore di **Intesa Sanpaolo S.P.A.**, atto a firma del Tribunale di Cassano d'Adda in data 24/03/2011 al Rep. 2380/2011, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **11/04/2011** ai nn. **40516/23370**

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

- Fg. 4, mapp. 80, sub. 25, abitazione di tipo economico
- Fg. 4, mapp. 80, sub. 23, autorimessa

6 - Costituzione di fondo patrimoniale: contro [redacted] a favore di [redacted], atto a firma del dott. [redacted] (notaio in Monza) in data 21/03/2006 al Rep. 172516/26234, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **29/03/2006** ai nn. **47006/23637**

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

- Fg. 4, mapp. 80, sub. 25, abitazione di tipo economico
- Fg. 4, mapp. 80, sub. 23, autorimessa
- Fg. 4, mapp. 80, sub. 1, magazzino

N.B. Presente annotazione n.9215/67787 del 22/07/2014 (inefficacia totale)

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Parzialmente verificata, si può sanare.

4.3.2. Conformità catastale: Parzialmente verificata, si può sanare.

(Cfr. cap. 7 e All. D)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue: € 3.441,77 circa (Appartamento + ufficio + box), variabili in base alle spese di riscaldamento

Spese condominiali insolute alla data della relazione: vedi spese straordinarie

Lavori/spese straordinarie già deliberate: spese deliberate anno 2021 per progettazione interventi super bonus 110% (spesa di competenza € 512,40 rata in scadenza il 22/03/2021 non pagata)

Atti ablativi: non si ha notizia

Cause in corso: nessuna

(Cfr. All. A)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

7 - [redacted] acquista in regime di separazione dei beni da [redacted] [redacted] la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. [redacted] (notaio in Melzo) in data 06/12/2002 al Rep. 3418, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 12/12/2002 ai nn. 158532/92061

Riferito a:

- Fg. 4, mapp. 80, sub. 1, deposito

8 - [redacted] acquista in regime di separazione dei beni da [redacted] [redacted] la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. [redacted] (notaio in Carate Brianza) in data 14/12/1998 al Rep. 148258/10490, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 16/12/1998 ai nn. 102062/73112

Riferito a:

- Fg. 4, mapp. 80, sub. 25, abitazione di tipo economico

- Fg. 4, mapp. 80, sub. 23, autorimessa

(Cfr. All. B)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

9 - [redacted] acquistano da [redacted] [redacted] la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. [redacted] (notaio in Milano) in data 19/12/1992 al Rep. 348094, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 18/01/1993 ai nn. 4751/3912

Riferito a:

- Fg. 4, mapp. 80, sub. 1, deposito

- Fg. 4, mapp. 80, sub. 2, deposito (non oggetto di pignoramento)

(Cfr. All. B)

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato costruito successivamente al primo settembre 1967.

Alla data della relazione il comune di Melzo ha messo a disposizione i seguenti fascicoli inerenti all'immobile:

- **Concessione Edilizia n.203/81** prot. n. 3258 del 27/08/1981 per l'esecuzione di "casa di civile abitazione";
- **Concessione Edilizia n.261/83** prot. n. 4265 del 11/07/1983 per l'esecuzione di "variante in corso d'opera casa di civile abitazione";
- **Autorizzazione di abitabilità n. 203/81-261/83** del 19/07/1983

- **Pratica Edilizia 413/1986** per "installazione cancello carraio"
- **Concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso 474/90** da deposito ad ufficio
- **Pratica Edilizia 18/99** prot. n. 1970 del 25/01/1999 per demolizione di parte di tavolati divisorii interni e parziale ricostruzione di essi in posizione differente; rifacimento parziale della pavimentazione"
- **DIA 35/03** prot. 4263 del 19/02/2003 per "demolizione parziale solaio interpiano per realizzazione di scala a chiocciola di comunicazione con le due unità immobiliari della stessa proprietà".

Dal Confronto fra l'ultima pratica edilizia presentata e lo stato di fatto si rilevano lievi scostamenti: alla data del sopralluogo il soggiorno è risultato diviso in due ambienti, uno dei quali adibito a camera da letto. La divisione è stata ottenuta mediante l'applicazione di armature/pannelli che andranno rimossi o viceversa andranno dichiarati come partizioni. In questo caso sarà necessario presentare al comune di Melzo, Sportello Unico per l'Edilizia, una pratica per manutenzione straordinaria. Inoltre il balcone esposto a Nord è stato chiuso con serramenti senza regolare autorizzazione, occorre procedere alla loro rimozione.

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto si rilevano lievi scostamenti. Non è stata aggiornata la scheda catastale a seguito del cambio di destinazione d'uso da deposito a ufficio e dell'immobile al sub. 1 e non sono state aggiornate le planimetrie catastali a seguito delle modifiche interne autorizzate in comune con P.E. 18/99 del 25/01/1999 e DIA 35/03 del 19.02.2003

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 min € 2.000,00 max
Spese circa	€ 200,00
Sanzione circa	€ 500,00 min; € 1.000,00 max
Totale	€ 2.200,00 min; € 3.2000,00 max
Importo medio	€ 2.700,00 circa oltre accessori di legge

(Cfr. All. D)

Descrizione immobile di cui ai punti B - C - D

- B. Proprietà di 1/1 della sig. [redacted] di **appartamento ad uso abitazione con cantina** sito in Milano, via Marino Zanutel n°2. Composto da quattro locali oltre ingresso, cucina, disimpegno e doppi servizi al piano 1-T.
- C. Proprietà di 1/1 del sig. [redacted] di **ufficio** (catastralmente deposito-non aggiornato) sito in Melzo, via Marino Zanutel n°2, piano T.
- D. Proprietà di 1/1 del sig. [redacted] di **autorimessa** sita in Melzo, via Marino Zanutel n°2, piano T.

L'edificio è stato costruito successivamente al primo settembre 1967.
L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,90 m.
La cantina ha un'altezza interna di circa 2,47 m.
L'autorimessa ha un'altezza interna di circa 2,47 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 1					
Appartamento	mq 121,5		mq 121,5	Nord-Sud-Ovest	Buone
Balcone	mq 8,69	0,30	mq 2,61	Nord	Buone
Balcone	mq 12,79	0,30	mq 3,84	Sud	Buone
Piano T					
Cantina	mq 4,69	0,30	mq 1,41		Buone
Totale			mq 129,36		
Sup. Raguagliata Totale			Arr. 129,00		

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T					
Ufficio	mq 56,36		mq 56,36	Sud	Buone
Totale			mq 56,36		
Sup. Raguagliata Totale			Arr. 56,00		

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T					
Autorimessa	mq 17,56		mq 17,56	Nord	Buone
Totale			mq 17,56		
Sup. Raguagliata Totale			Arr. 17,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciuta

Strutture verticali (struttura): tipologia: in c.a.

Travi (struttura): tipologia: in c.a.

Solai (struttura): tipologia: in laterizio misto

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: a falde

Infissi interni (componente edilizia): ubicazione: soggiorno e cucina
 tipologia: scorrevole interna in legno tamburato
 condizioni: buono stato

ubicazione: camere
 tipologia: a battente con foderine in vetro

	condizioni: buono stato
	ubicazione: bagno camera matrimoniale tipologia: a libro con foderine in vetro condizioni: buono stato
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: legno doppio vetro con avvolgibili in PVC, oltre a zanzariere e inferriate. condizioni: buono stato
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: buono stato
	ubicazione: ingresso e soggiorno tipologia: abbassamento in cartongesso condizioni: buono stato
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura + intonaco e tinteggiatura condizioni: buono stato
	ubicazione: cucina materiale: muratura con inserti in vetro condizioni: buono stato
	ubicazione: bagno camera da letto materiale: muratura e vetro cemento condizioni: buono stato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno tipologia: ceramica di colore beige ubicazione: bagno camera matrimoniale tipologia: ceramica effetto marmo
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: soggiorno, disimpegno e camere tipologia: legno, listelli tipo ciliegio posa diagonale ubicazione: bagno tipologia: ceramica di colore chiaro posa diagonale ubicazione: bagno camera matrimoniale tipologia: ceramica di colore verde scuro effetto marmo posa diagonale ubicazione: cameretta tipologia: legno listelli tipo rovere ubicazione: cucina tipologia: ceramica di colore chiaro posa diagonale
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: porta a battente blindata
<i>Antenna</i>	presente

Antifurto:	presente ma non funzionante
Gas (impianto):	presente, per uso cucina
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
Fognatura (impianto):	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
Telefonico (impianto):	Non rilevato
Citofonico (impianto):	presente audio citofono
Idrico (impianto):	tipologia: centralizzato alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute, bagni completi di apparecchi sanitari (lavandino, WC e bidet oltre doccia nel bagno principale e vasca da bagno nel bagno con accesso dalla camera matrimoniale)
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con contatori condizioni: funzionante
Scala interna:	presente, interna all'immobile e di collegamento all'immobile al sub.1
Ascensore:	presente
Condizionamento:	Presenti tre split oltre ad un impianto canalizzato non funzionante
Cantina	presente
Ufficio al PT con servizio	Presente con pavimentazione in ceramica, porta di accesso al bagno a battente con foderine in vetro. Finestre in alluminio con zanzariere e inferriate
Autorimessa	Presente con portone elettrico e pavimento in ceramica

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 Melzo
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Melzo
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:

- Rilevazione prezzi di mercato II semestre anno 2021 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia delle Entrate - 2° semestre 2021

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
B	Appartamento con cantina	mq 129,00	€ 1.926,00	€ 248.454,00
C	Ufficio	mq 56,00	€ 1.625,00	€ 91.000,00
D	Autorimessa	mq 17,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
	TOTALE			€ 355.454,00

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 € 355.454,00 – 5% = € 337.681,30

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: 512,40

Spese tecniche di regolarizzazione € 2.700,00

Totale € 334.468,90
Totale arrotondato € 334.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento divisibile dalla cantina (oggi formalmente uniti dal punto di vista edilizio e sui luoghi, separati catastalmente).

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Appartamento con cantina, ufficio e autorimessa, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato:

VALORE appartamento con cantina, ufficio e autorimessa	Totale € 334.000,00
--	----------------------------

Zibido San Giacomo, 02/05/2022

L'esperto
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e comunicazioni comunali