

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **367/2006**

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto
Custode Giudiziario: Avv. Francesca Frojo

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Corina Marco Demetrio

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8131

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10026

C.F. CRNMCD66H30H264B – P.IVA N. 09432640150

con studio in Rho (MI) – Via Monte Rosa .n. 8

Telefono e fax 02/9303513 - Cellulare: 339/7875979

e-mail: macorina@tin.it

Pec: marco.corina@geopec.it

**Bene immobile sito in Rescaldina (MI)
Via Milano n.31
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Villetta** sita in Via Milano, al civico, 31.
Composta da quattro locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano rialzato e annessi locali accessori al piano seminterrato.
La villetta al piano rialzato sviluppa una superficie lorda di mq **102,40** circa
I locali accessori al piano seminterrato sviluppano una superficie lorda di mq **102,40** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il xx/xx/xxxx – Cod. Fisc: XXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

descrizione:

Fg. n. 10; Particella n. 81, Sub. 701, Cat A/7; classe 4, consistenza vani 7; posto al piano T-S1; rendita € 668,81.

VIA MILANO n. 29/31 piano: T- S1; Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi di cui alla particella 79; via Milano; proprietà di terzi di cui alla particella 83; proprietà di terzi di cui alle particelle 80 e 257.

A.1 Box singolo Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il xx/xx/xxxx – Cod. Fisc: XXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

descrizione:

Fg. n. 10; Particella n. 81, Sub. 702 Cat C/6; classe 4, consistenza 25 mq; posto al piano T; rendita € 31,61.

VIA MILANO n. 31 piano: T; VARIAZIONE del 09/10/2017 protocollo n. MI0433901 in atti dal 09/10/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 128440.1/2017).

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi di cui alla particella 79; area di proprietà per due lati; proprietà di terzi di cui alla particella 257.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), centro commerciale (buono), cinema (discreto), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (discreto), supermercati (buono), Ospedale (buono), spazi verdi Aree

Agricole (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione
primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 5 Km

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore

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. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto in data 30/05/2003 al Rep n. 13494/2003, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 18/11/2003 ai nn. 166743/35507. (l'iscrizione risulta iscritta sulla quota di proprietà di 1/4).

Importo capitale: € 41.316,55

Interessi: € 9.141,28

Spese: € 4.442,17

Importo ipoteca: € 54.900,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

Ipoteca legale: a norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602 contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto in data 04/11/2004 al Rep n. 20336/117, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 22/11/2004 ai nn. 168448/39647. (l'iscrizione risulta iscritta sulla quota di proprietà di 2500/10000).

Importo capitale: € 19.310,39

Importo ipoteca: € 38.620,78

Riferito limitatamente a corpo unico.

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto in data 06/04/2004 al Rep n. 1327, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 26/11/2004 ai nn. 172075/40586. (l'iscrizione risulta iscritta sulla quota di proprietà di 1/4).

Importo capitale: € 17.977,18

Interessi: € 3.839,92

Spese: € 3.182,90

Importo ipoteca: € 25.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

Ipoteca legale: a norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602 contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto in data 26/01/2005 al Rep n. 17195/34, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 08/03/2005 ai nn. 31692/7202. (l'iscrizione risulta iscritta sulla quota di proprietà di 2500/10000).

Importo capitale: € 19.310,39

Importo ipoteca: € 38.620,78

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx a favore d

28/11/2006 al n. 936/2006/6, trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 25/06/2009 ai nn. 77864/46551.

Riferito limitatamente a corpo unico.

- 6.2.2 **XXXXXXXXXX** per la quota di 1/2; **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/4 ciascuno proprietari dal 27/04/1988 al 10/03/2006 in forza dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxxxxxx deceduto il 27/04/1988, registrata a Legnano (MI) in data 26/10/1988 al n. 57/209, trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 27/11/1989 ai nn. 94251/68165 e dichiarazione di successione integrativa registrata a Legnano (MI) in data 22/05/1989 n. 25/213, trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 27/11/1989 ai nn. 94243/68157.

La sig.ra xxxxxxxxxxxx ha rinunciato all'eredità dismessa dal sig. xxxxxxxx con verbale di rinuncia di eredità presso la pretura di Legnano (MI) in data 22/10/1988, n. 593/88 N.C. – n. 130/88 Succ. p. Il – n. 6755 Cron. – n. 781 Rep.

Riferito limitatamente a corpo unico.

- 6.2.3 **Porta Carlo e Gorla Vincenzina** per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 23/06/1965 al 27/04/1988 in forza di atto di compravendita a firma del dott. Andrea Fugazzola (Notaio in Legnano) in data 23/06/1965 n. 50087 di rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 04/09/1965 ai nn. 49603/36400.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 131/1951 del 29/11/1951** per lavori di: Costruzione di n. 9 casette a piano rialzato. Intestata alla
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 121/1965 del 07/09/1965 per lavori di: Costruzione di un terrazzino ed apertura di finestra. Intestata ai sigg.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 9/1966 del 11/02/1966 per lavori di: Costruzione di un vano in ampliamento. Intestata ai sigg.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 156/1966 del 05/10/1966 per lavori di: Costruzione di una pensilina sopra a balcone esistente. Intestata ai sigg.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 183/1966 del 06/12/1966 per lavori di: Costruzione di n. 2 box e recinzione in divisorio.

7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità) del 18/06/1952.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villetta sita in Via Milano, al civico, 31.

Composta da quattro locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano rialzato e annessi locali accessori al piano seminterrato.

La villetta al piano rialzato sviluppa una superficie lorda di mq **102,40** circa

I locali accessori al piano seminterrato sviluppano una superficie lorda di mq **102,40** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il xx/xx/xxxx – Cod. Fisc: XXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

descrizione:

Fg. n. 10; Particella n. 81, Sub. 701, Cat A/7; classe 4, consistenza vani 7; posto al piano T-S1; rendita € 668,81.

VIA MILANO n. 29/31 piano: T- S1; Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi di cui alla particella 79; via Milano; proprietà di terzi di cui alla particella 83; proprietà di terzi di cui alle particelle 80 e 257.

L'edificio è stato costruito nel 1951

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,26m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Rialzato					
Appartamento	102,40	1	102,40	N/S/E/W	Da ristrutturare
Balcone	12,60	0,30	3,15	E	Da ristrutturare
Veranda	24,00	0,50	12,00	S/W	Da ristrutturare
Piano Seminterrato					
Locali accessori	102,40	0,50	51,20		Da Ristrutturare
Piano Terra					
Box	27,00	0,50	13,50	N/S/E/W	Da Ristrutturare
Area a giardino	267,00	0,10	26,70	Sud	Da ristrutturare
Totale			208,95		
Totale			209,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): Materiale/tipologia: non conosciute
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): Materiale/tipologia: non conosciute
 Condizione: non verificata
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): Materiale/tipologia: non conosciute
 Condizioni: Degradata nelle facciate
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falda
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno e vetro
 Condizioni : dell'epoca di costruzione
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno vetro semplice
 Condizioni: dell'epoca di costruzione
 Protezioni esterne: tapparelle
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni(componente edilizia): materiale: stabilitura e varie mani di pittura
 lo stato dei plafoni è mediocre con presenza di macchie di umidità da condensa
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio;
- o Borsino immobiliare.

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta con box	209,00	€ 850,00	€ 177.650,00

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:	- € 8.883,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 163.767,00**

Rho, li 02/03/2019

Il perito

Geom. Corina Marco Demetrio

Allegati:

Estratto mappa catastale;
Visura catastale;
Planimetrie catastali;
Visure ipotecarie;
Quotazioni immobiliari;
Rilievo fotografico;
Titolo di provenienza.