TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

B&B DISTRIBUZIONE SRL

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. 1561/2018

Giudice: Presidente - Dott. ssa MARIANNA GALIOTO
Custode Giudiziario: Notaio Dott. ssa Maria Urti

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

Bene immobile sito in Milano (MI)
Viale Mario Rapisardi n. 9
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di **1/1**, esecutato [redacted] di **un appartamento compreso di un vano di cantina e autorimessa** sito in Milano, Viale Mario Rapisardi, al civico, 9, zona periferica nord di Milano.

L'appartamento, fa parte di un condominio, è posto al piano primo, composto da tre locali oltre servizi, con annessi un vano di cantina ubicato al piano interrato e autorimessa situata al piano terra, nel cortile comune.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **149,00** circa, compreso di vano di cantina e autorimessa, di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:
[redacted] – Sede Milano – C.F.: 13438170154 - Proprietà per **1/1.**

Descrizione appartamento:
foglio 19 - mappale 190 - sub. 8, Viale Rapisardi, zona cens. 3, cat. A/2, cl. 8, piano P1/S1, vani 5,5, RC [redacted] 116, escluso aree scoperte mq. 113.
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Descrizione autorimessa:
foglio 19 - mappale 436 - sub. 2, Viale Rapisardi, zona cens. 3, cat. C/6, cl. 7, mq. 13, RC Euro 75,87, superficie catastale mq. 13.
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura 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:
altra proprietà, Viale Rapisardi, altra proprietà e vano scala comune, cortile comune.
Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:
passaggi comuni, altra proprietà, parti comuni, altra proprietà.
Coerenze in contorno all'autorimessa, da nord in senso orario:
mapp. 436 e sub. 3, cortile comune, sub. 1, mapp. 186.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico normale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.
Servizi offerti dalla zona: principali collegamenti pubblici: buoni, linee tram/autobus e metropolitana (Affori/Comasina). Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali (Galeazzi) e servizi nelle vicinanze.

Collegamenti pubblici (Km): 200 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla signora **Martina Peresson** con regolare contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate di Milano 1, **in data 5 dicembre 2017** serie 3 T n. 24781, per la durata di 5 anni **(doc. all. n. 6).**

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 iscritta in data 7 giugno 2007 n. 42342/10663 fino a concorrenza di Euro 312.000,00 a favore INTESA SANPAOLO SPA a garanzia di un mutuo di euro 208.000,00 da rimborsare in anni 10 concesso a [redacted] gravante su tutti gli immobili in oggetto.

4.2.2. Ipoteca legale:

- ipoteca legale iscritta in data 22 giugno 2010 n. 37288/8275 fino a concorrenza di Euro 184.543,50 (capitale Euro 92.271,75) a favore Equitalia Esatri SPA – Milano e contro [redacted] a carico del solo mappale 190 sub. 8.

4.2.3. Ipoteca legale:

- ipoteca legale iscritta in data 4 giugno 2012 n. 28310/4307 fino a concorrenza di Euro 269.319,60 (capitale Euro 134.659,80 a favore Equitalia Esatri SPA – Milano e contro [redacted] e gravante su tutti gli immobili in oggetto.

4.2.4. Ipoteca conc. amm.va/riscossione:

- ipoteca conc. amm.va/riscossione iscritta in data 23 gennaio 2017 n. 4544/735 fino a concorrenza di Euro 241.759,46 (capitale 120.879,73) a favore Equitalia Servizi Di Riscossione SPA - Milano e contro [redacted] e gravante su tutti gli immobili in oggetto.

4.2.5. Pignoramenti:

- pignoramento trascritto in data 27 agosto 2018 n. 67801/46861 rep. 25821, a favore di B&B Distribuzione SRL con sede in Milano, C.F.: 00822200150, e contro [redacted] e gravante su tutti gli immobili in oggetto.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.
4.2.4. 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 2015/16	€ 3.500,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 3.500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Saldo gestione 2017/2018	€ 883,12
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **(doc. all. n. 7)**	**€ 4.160,82**
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):

a tutto il 14 marzo 2019, le suddette unità immobiliari risultavano di proprietà della [redacted] - Proprietà per 1/1.

Anteriormente al ventennio detti immobili erano in diritto di proprietà della signora CONTI MARIA STELLA nata a Milano 22 marzo 1937, ad essa pervenuto in dipendenza della successione in morte del coniuge signor Pegreffi Sergio apertasi il 18 agosto 1988 il quale, con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Villa di Sant'Angelo Lodigiano in data 24 settembre 1991 n. 9871/1004 di Repertorio, debitamente registrato e trascritto a Milano 1 in data 8 ottobre 1991 n. 35563/23952 aveva devoluto, fra l'altro, detto immobile al coniuge Conti Maria Stella; la relativa denuncia di successione è stata registrata a Milano il 26 marzo 2001 n. 1227 vol. 89 e trascritta a Milano 1 il 10 luglio 2001 n. 42857/29358; la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Milan 1 in data 26 settembre 2001 n. 60971/42521.

Con atto di compravendita a rogito notaio Mottola di Paderno Dugnano in data 18 settembre 2001 n. 192980 di Repertorio debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 26 settembre 2001 n. 60972/ 42522 la signora CONTI MARIA STELLA ha venduto gli immobili in oggetto alla società Servizi & Manutenzioni SRL con sede in Milano.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliare in oggetto, è stato costruito in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 27 agosto 1968 n. 2943/143937/3217/1968 e successiva variante in data 24 aprile 1970 n. 937 n. 201407/20773 e Pratica n. 1969 e che per opere interne, è stata presentata al Comune di Milano in data 02 luglio 2001 Denuncia di Inizio Attività n. 3.109.119/2001 PG e n. 3578/2001.

Si riporta che gli Uffici preposti non hanno ancora evaso lo richiesta di visione degli atti di fabbrica.

Inoltre dalla scheda catastale riporta che nel 2007, vi è stata una diversa distribuzione degli spazi interni del 30/05/2007 prot. N. MI0503756 in atti dal 30/05/2007 (n. 42783.1/2007); con solo questi dati l'ufficio edilizia privata del comune di Milano, non sono riusciti a risalire ad una possibile pratica edilizia.

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

A. Piena proprietà per la quota di **1/1**, esecutato [redacted] **di un appartamento compreso di un vano di cantina e autorimessa** sito in Milano, Viale Mario Rapisardi, al civico, 9, zona periferica nord di Milano.

L'appartamento, fa parte di un condominio, è posto al piano primo, composto da tre locali oltre servizi, con annessi un vano di cantina posto al piano interrato e autorimessa situata al piano terra, nel cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **149,00** circa, compreso di vano di cantina e autorimessa, di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

[redacted] - Proprietà per **1/1**.

Descrizione appartamento:

foglio 19 - mappale 190 - sub. 8, Viale Rapisardi, zona cens. 3, cat. A/2, cl. 8, piano P1/S1, vani 5,5, RC Euro 809,55, superficie catastale totale mq. 116, escluso aree scoperte mq. 113.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Descrizione autorimessa:

foglio 19 - mappale 436 - sub. 2, Viale Rapisardi, zona cens. 3, cat. C/6, cl. 7, mq. 13, RC Euro 75,87, superficie catastale mq. 13.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura 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:

altra proprietà, Viale Rapisardi, altra proprietà e vano scala comune, cortile comune.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:

passaggi comuni, altra proprietà, parti comuni, altra proprietà.

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

mapp. 436 e sub. 3, cortile comune, sub. 1, mapp. 186.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,00 m locali, ribassamenti in cartongesso nel corridoio/ingresso/disimpegno e ingresso camera.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Abitazione	**116,00**	1,00	**116,00**	Nord/Sud	Buona
Balconi	**10,00**	0,30	**3,00**	Nord	Buoni
Piano Interrato					
Cantina	**9,00**	0,25	**2,25**	Interna	Normale
Piano Terra					
Autorimessa	**14,00**	0,50	**7,00**	Interna	Normale
Totale	149,00		128,25		
			Arr. 128,00		
Totale			**Arr. 128,00**		

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, con intonaco e tinteggiatura per esterni, lato fabbricato interno, invece lato strada in piastrelle klinker e pietra. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: piana e porzione a falde in cls. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno tamburato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro. Condizioni: buoni. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagni, materiale: ceramica e marmo in buone condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su un lato in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti: (componente edilizia):	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica/marmo e parquet in buone condizioni. Pavimentazione bagni: ceramica/marmi in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno 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: buone. 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: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: buoni. Certificazioni: non conosciute. Bagni completi di quattro apparecchi (vasca). Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato. alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in alluminio. Condizioni: normali. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	redatta/recuperata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: presente. 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)
Fonte	**Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.**	**€ 1.400**	**€ 2.400**
Fonte	**AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2018)**	**€ 1.400**	**€ 2.300**

Parametro utilizzato (€/Mq)	**€ 1.900**

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 1.400 e i 2.400 €/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 Milano (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018/2019 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2018;
  - Borsino Immobiliare - 2° Semestre 2018.

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	**Immobile**	**Superficie lorda**	**Valore intero medio ponderale**	**Valore diritto e quota**
A	**Appartamento/Cantina/Autorimessa**	**128,00**	€ 243.200,00	**€ 243.200,00**
	TOTALE		€ 243.200,00	**€ 243.200,00**

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:	**- € 12.160,00**
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	**- € 0.000,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	**Nessuno**
Spese insolute biennio condominio:	**- € 3.500,00**
Riduzione immobile locato 20%	**- € 48.640,00**

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 – immobile occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 178.900,00**

8.6. Prezzo base d'asta del lotto – immobile libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 227.540,00**

Milano, 02.04.2019

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco

Allegati:

1 - Documentazione fotografica;

2 – 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;

3 – 3.1 - Visure storiche per immobile;

4 – 4.1 - Planimetrie catastali;

5 – Atto di provenienza;

6 – Contratto di locazione;

7 - Documento spese insolute condominio;

8 – ACE.