



AB STUDIO ARCHITETTURA
VALERIA ARMANI ARCHITETTO IN MILANO

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

RGE 848/19 [REDACTED]

riunito

RGE 743/19 - [REDACTED]

Contro

Sig.ra [REDACTED]

Giudice: Dott. sa Scirpo
Custode Giudiziario: Avv. Davide Piacentini

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Valeria G. ARMANI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 3498
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9192
C.F. RMNVRG55E46F205O – P.IVA N. 09761080150

con studio in Milano –Via m. Fiamminghino .n.9
Telefono 02 33490558 - Fax 02 30068487 - Cellulare: 339 4144390
e-mail: archiarmani@tiscali.it - PEC armani.3498@oamilano.it

**Bene immobile sito in Opera (MI) - località Noverasco
Via Sporting Mirasole 8
Lotto 01**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A - Proprietà per la quota di 1/1 della signora [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - in regime di separazione dei beni.

Appartamento sito in Opera (MI) località Noverasco - Via Sporting Mirasole 8 - posto al Piano 3 - S1 e precisamente nell'edificio denominato C7, facente parte del Condominio n.1, avente accesso dal civico n. 8 della Via Sporting Mirasole, edificio formato da piano interrato con cantina, sette piani fuori terra e piano copertura.

Composto da quattro locali oltre servizi e con annesso vano cantina, il tutto distinto con il numero interno 19.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 131**

Identificato in Catasto come segue:

intestazione: Proprietà per la quota di 1/1 della signora [REDACTED] nata a Milano il [REDACTED] - in regime di separazione

Descrizione appartamento:

Foglio n. 1; Mapp. n. 155; Sub. 19; Categoria A/2; classe 3; consistenza vani n. 8,5; sup. cat. Tot. mq 131 escluse aree scoperte mq 128; R.C. Euro 1.229,17; posto al Piano 3 - S1

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.

Coerenze dell'appartamento in contorno da nord e proseguendo in senso orario: cortile comune, appartamento interno 20 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso e/o suoi aventi causa, parti comuni, cortile comune, appartamento interno 6 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso e/o suoi aventi causa.

Coerenze della cantina: corridoio comune, cantina interno 18, posto auto interno L29 e cantina interno 20 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso e/o suoi aventi causa.

A1 - Proprietà per la quota di 1/1 della signora [REDACTED] - in regime di separazione dei beni.

Posto auto coperto interrato sito in Opera (MI) località Noverasco - Via Sporting Mirasole 10 posto al piano S1 nell'edificio denominato Autorimessa L, facente parte del Condominio 1, avente accesso pedonale dal civico 10 della via Sporting Mirasole, distinto con il numero interno L30, pertinenziale all'appartamento sopra descritto.

Coerenze in contorno da nord e proseguendo in senso orario:

cantina interno n. 18 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso e/o suoi aventi causa, parti comuni, posto auto interno L31 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso e/o suoi aventi causa, passaggio comune, posto auto interno L29 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso e/o suoi aventi causa.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 18.**

Identificato in Catasto come segue:

intestazione: Proprietà per la quota di 1/1 della signora [REDACTED]
[REDACTED] - in regime di separazione

Descrizione posto auto:

Foglio n. 1; Mapp. n. 155; Sub. 72; Categoria C/6; classe 1; consistenza mq 18; sup. cat. Tot. mq 18; R.C. Euro 36,26; posto al Piano S1.

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione Toponomastica del 01.09.20011 protocollo n. MI1082388 in atti dal 01.09.20011
Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 514735.1/20011).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche di zona: prevalenza edilizia residenziale
traffico normale con parcheggi adeguati.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona:

scuole dall'infanzia alle scuole superiori (buono), centri commerciali e supermercati (buono), farmacie (buono), cinema-teatro(discreto), negozi al dettaglio (discreto), parco giochi (buono), Ospedali (buono) - Municipio (buono).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): meno di 1 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla proprietaria. Libero per la procedura.

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: Nessuno
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv.ti 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. Trascrizioni:

Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 11 luglio 2019 ai nn. 90665/59179 a favore [REDACTED] e contro la predetta signora [REDACTED] sopra generalizzata;

Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 23 luglio 2019 ai nn. 97338/63640 a favore del [REDACTED] di Noverasco di Opera (MI) e contro la predetta signora [REDACTED], sopra generalizzata.

4.2.2. Iscrizioni contro:

Ipoteca Volontaria iscritta in data 18 febbraio 2010 ai nn. 20141/4149 a favore della BANCA [REDACTED], contro la signora [REDACTED] sopra generalizzata, fino alla concorrenza di Euro 400.000,00 a garanzia di mutuo di originarie Euro 200.000,00, nascente da atto del Notaio [REDACTED] di Milano in data 8 febbraio 2010 ai nn. [REDACTED] di repertorio;

Ipoteca Giudiziale iscritta in data 22 giugno 2018 ai nn.82337/14407 a favore di [REDACTED], contro la signora [REDACTED] sopra generalizzata, fino alla concorrenza di Euro 26.413,38 a garanzia di un capitale di originarie Euro 18.643,25, nascente da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 10 gennaio 2018 al n. 250 di repertorio.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Sono presenti nel fascicolo di causa i certificati notarili redatti dal Notaio Avv. [REDACTED] per CONDOMINIO 1 DI VIA SPORTING MIRASOLE 6,8,10,12,14,16 di Noverasco di Opera (MI) e dal Notaio Dott. [REDACTED] per BANCA SIENA MORTAGE 10-7 Srl a cui si fa riferimento.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia: conforme, si veda il paragrafo 7 Pratiche edilizie.

4.3.2. Conformità catastale: conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto di procedura fa parte di condominio.

Le spese ordinarie annue sono mediamente di Euro 5.000,00

La situazione debitoria dell'esecutata per amministrazione ordinaria 2017 - posizione 019 (appartamento) è di Euro 4.550,00 e per posizione 118 (autorimessa) è di Euro 132,00.

La situazione debitoria dell'esecutata per amministrazione ordinaria 2018 - posizione 019 (appartamento) è di Euro 4.821,63 (al netto degli addebiti individuali) e per posizione 118 (autorimessa) è di Euro 179,71.

Per un totale di Euro 9.683,34 - Spese portate in detrazione sul valore di stima.

Si allega comunicazione inviata per conto dell'amministratore condominiale in data 31.03.2020
Per aggiornamenti si invita il futuro acquirente ad assumere informazioni presso l'amministratore per la verifica di eventuali spese a proprio carico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietaria

Signora [REDACTED] come sopra generalizzata, con atto di compravendita del 08.02.2010 ricevuto dal Notaio [REDACTED], in Milano, numero 68166/16054 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 18.02.2010 ai nn. 20140/12383 da SEI - Fondo Portafoglio - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso, sede in Milano - C.F. 05394760960.

6.2 Precedenti proprietari

SEI - Fondo Portafoglio - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso, sede in Milano - C.F. 05394760960 divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di costituzione di fondo immobiliare speculativo chiuso del 11.11.2008 ricevuto dal Notaio [REDACTED], in Milano, numero 4704/2445 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 13.11.2008 ai nn. 174245/113092, da Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontotecnici, sede in Roma, C.F. 80015110580;

Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontotecnici, sede in Roma, C.F. 80015110580 divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 01.10.1985 ricevuto dal Notaio [REDACTED], numero 35193 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 19.10.1985 ai nn. 53117/39956, da Noverasca Sporting Mirasole Spa in liquidazione, sede in Roma, C.F. 02671650154.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Come risulta dall'atto di compravendita autenticato dal [REDACTED] a cui si fa riferimento :

ARTICOLO 6 (Urbanistica)

La parte venditrice

a) dichiara che, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia edilizia ed urbanistica, ed in particolare ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del DPR 6 giugno 2001 n. 380(T.U. edilizia), il complesso residenziale di cui sono parte le unità immobiliari oggetto del presente contratto è stato costruito in base a licenza edilizia rilasciata dal Comune di Opera in data 24 dicembre 1973 prot. 4581 - registro costruzioni n. 48/73 N.O. n. 29/73 - e successiva modifica in data 14 novembre 1974 e dichiarata abitabile in data 21 luglio 1977 pratica n. 48/73;

b) garantisce che con riferimento all'immobile non sono state illegittimamente realizzate opere tali da dar luogo a nullità del presente atto ai sensi delle norme citate al precedente punto a).

7.2 A seguito di istanza di accesso agli atti del 11.03.2020 presso il Comune di Opera si confermano le seguenti pratiche edilizie reperite ed allegate:

- Abitabilità pratica n.43/73 del 21.07.1977
- Licenza di costruzione del 24.12.1973, prot. n. 4581- registro costruzioni 48/73 Nulla Osta n. 29/73
- Variante n. 4796 del 15.11.1974

Descrizione appartamento Lotto 1

A - Proprietà per la quota di 1/1 della signora [REDACTED] [REDACTED] - in regime di separazione dei beni.

Appartamento sito in Opera (MI) località Noverasco - Via Sporting Mirasole 8 - posto al Piano 3 - S1 e precisamente nell'edificio denominato C7, facente parte del Condominio n.1, avente accesso dal civico n. 8 della Via Sporting Mirasole, edificio formato da piano interrato con cantina, sette piani fuori terra e piano copertura.

Composto da quattro locali oltre servizi e con annesso vano cantina, il tutto distinto con il numero interno 19.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 131**

Identificato in Catasto come segue:

infestazione: Proprietà per la quota di 1/1 della signora [REDACTED] [REDACTED] - in regime di separazione

Descrizione appartamento:

Foglio n. 1; Mapp. n. 155; Sub. 19; Categoria A/2; classe 3; consistenza vani n. 8,5; sup. cat. Tot. mq 131 escluse aree scoperte mq 128; R.C. Euro 1.229,17; posto al Piano 3 - S1

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.

Coerenze dell'appartamento in contorno da nord e proseguendo in senso orario:
cortile comune, appartamento interno 20 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso e/o suoi aventi causa, parti comuni, cortile comune, appartamento interno 6 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso e/o suoi aventi causa.

Coerenze della cantina:
corridoio comune, cantina interno 18, posto auto interno L29 e cantina interno 20 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso e/o suoi aventi causa.

A1 - Proprietà per la quota di 1/1 della signora [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Posto auto coperto interrato sito in Opera (MI) località Noverasco - Via Sporting Mirasole 10 posto al piano S1 nell'edificio denominato Autorimessa L, facente parte del Condominio 1, avente accesso pedonale dal civico 10 della via Sporting Mirasole, distinto con il numero interno L30, pertinenziale all'appartamento sopra descritto.

Coerenze in contorno da nord e proseguendo in senso orario:
cantina interno n. 18 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso e/o suoi aventi causa, parti comuni, posto auto interno L31 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di

tipo chiuso e/o suoi aventi causa, passaggio comune, posto auto interno L29 di proprietà SEI - FONDO PORTAFOGLIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso e/o suoi aventi causa.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 18.**

Identificato in Catasto come segue:

intestazione: Proprietà per la quota di 1/1 della signora [REDACTED] il [REDACTED] - in regime di separazione

Descrizione posto auto:

Foglio n. 1; Mapp. n. 155; Sub. 72; Categoria C/6; classe 1; consistenza mq 18; sup. cat. Tot. mq 18; R.C. Euro 36,26; posto al Piano S1.

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione Toponomastica del 01.09.20011 protocollo n. MI1082388 in atti dal 01.09.20011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 514735.1/20011).

L'immobile è stato costruito dopo il 1° settembre 1967 e successive modifiche (vedi paragrafo n. 7)

L'appartamento ha un'altezza interna di m 3,00.

Verifica:

<u>Immobile</u>	<u>Piano</u>	<u>Destinazione/ Parametro correttivo</u>	<u>Superfici Equiparate</u>
Appartamento	3	Residenza mq 128,00 x 1,00	mq E. 128,00
Balconi	3	Pertinenza mq 10,00 x 0,30	mq E. 3,00
Cantina	S1	Pertinenza mq 2,50 x 0,20	mq E. 0,50
TOTALE			mq E. 131,50

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura)

materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura)

materiale: mattoni forati a doppio uni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura)

tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura)

tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura):

tipologia: portante con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: sufficienti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento)

tipologia: a falda con rivestimento in tegole.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia legno tamburato Condizioni buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	tipologia: ante a battente in legno con vetro doppia camera Condizioni buone Protezioni esterne: avvolgibile Condizioni: nella norma Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura Condizioni: nella norma Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Condizioni: nella norma Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: 2 bagni - lavanderia - cucina materiale ceramica Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti(componente edilizia)</i>	ubicazione: zona notte e soggiorno Materiale: parquet Condizioni: buone Ubicazione: servizi Materiale: piastrelle in ceramica Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>N.2 Porte d'ingresso</i>	<i>tipologia - porte in legno con serratura blindata Si riferisce limitatamente a corpo unico</i>
<i>Antenna (componente edilizia)</i>	Tipologia - non verificata Condizione - non verificata Certificazione non rintracciata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia - non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto)</i>	alimentazione: fuochi cucina. condizioni: non verificata certificazioni: non rintracciata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia sottotraccia tensione 220V Condizioni funzionante. Certificazioni non rintracciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia separata rete di smaltimento Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia - non verifico condizioni: non verificato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Citofonico (impianto)</i>	tipologia: audio condizioni: non verificato Certificazioni: non rintracciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: tutti gli apparecchi sanitari; Certificazioni: non rintracciate Si riferisce limitatamente a corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia - impianto condominiale per riscaldamento e acqua sanitaria condizioni: funzionante Certificazioni: non rintracciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Scala (componente edilizia):</i>	tipologia in muratura Rivestimento materiale lapideo Condizioni nella norma Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Non rintracciata
Ascensore(impianto)	Presente con n. 2 cabine Condizioni: funzionante Certificazioni non rintracciate Si riferisce limitatamente a:corpo unico
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Non Presente Condizioni = = Certificazioni == Si riferisce limitatamente a:corpo unico
Posto auto coperto interrato (pertinenza)	Pavimentazione in battuto di cemento

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune ,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019. Valori espressi per abitazioni di tipo civile in condizioni normali da un minimo di Euro 1650,00 a un massimo di Euro 2100,00. Valori espressi per box/posto auto da un minimo di Euro 950,00 a un massimo di Euro 1450,00.

8.3. Valutazioni corpo

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	mq 131,00	€ 2.100,00	€ 275.100,00
A1	Posto auto interrato	Mq 18,00	€ 950,00	€ 17.100,00
TOTALE VALORE				Euro 292.200,00

8.4 Adeguamento correzione di 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:

Euro 14.610,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale

Nessuna

Spese cond. ordinarie per ultimi due anni di esercizio.

Euro 9.683,34

Totale

Euro 24.293,34

Giudizio di comoda divisibilità: non previsto

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

Euro 268.000,00

Milano 01.04.2020

il CTU
arch. Valeria Armani

Elenco Allegati:

- doc. 1 - Catasto: Planimetria - Visure storiche - Estratto di mappa
- doc. 2 - Atto di proprietà
- doc. 3 - Spese condominiali
- doc. 4 - Rilievo fotografico
- doc. 5 - Pratiche edilizie