

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

**Esecuzione Forzata**

**CONDOMINIO DI VIA ACQUATI N. 12/14 -  
CORMANO**

**contro**

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **775/2018**

**Giudice: Dott. ssa CATERINA TRENTINI**  
**Custode Giudiziario: dott. Emenegildo Minisini**

**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: dott. Emenegildo Minisini  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1



**Bene immobile sito in Cormano (MI)  
Frazione Brusuglio - in Via Acquati n. 12  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1, esecutato [REDACTED] di un immobile sito in Via Acquati, al civico, 12 - Scala 2 - Frazione Brusuglio - Cormano (MI).  
L'immobile fa parte di un condominio, è ubicato al piano quinto senza ascensore, composto da due locali, balcone e servizi.  
L'edificio è stato costruito tra la fine degli anni 50 e l'inizio degli anni 60.  
Stato di manutenzione generale: buono.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 58,00 circa.

*Identificato in Catasto come segue:*

**intestazione immobile:**

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] -  
Proprietà per 1/1.

**Descrizione dell'immobile:**

**Foglio: 16 - Particella: 61 - Sub: 30**, Via Acquati, al civico, 12, Scala 2, Cat A/3, Classe 3, Consistenza vani 3,5, posto al piano P5, rendita € 271,14. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

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

cortile comune, proprietà di terzi, vano scale ed enti comuni, proprietà di terzi.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi e servizi condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento di condominio.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** L'unità pignorata è sita in un'area della periferia del Comune di Cormano, vicino al Parco della Balossa, quasi al confine con il territorio comunale di Novate Milanese. Principali collegamenti pubblici: autobus linee 165 e 729 per MM linea 3 stazione Comasina (buono), Ferrovie Nord linee S2 e S4 stazione di Cormano Brusuglio (discreto).  
Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna (scarso); scuola elementare (discreto); scuola media inferiore (discreto); scuola media superiore (discreto); centro commerciale (ottimo); supermercati (buono); negozi al dettaglio (scarso); farmacie (discreto); banche (sufficiente); ufficio postale (discreto); aree verdi (ottimo, Parco della Balossa); carabinieri (discreto); ospedale (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 250 m.





### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato da tempo e arredato.

### 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:

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, in data 30 dicembre 2000 ai nn. ri 124764/35467, per l'importo complessivo di lire 195.000.000, a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA**, con sede in Parma, C.F.: 02113530345, contro i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (PARTE VENDITRICE non ha provveduto a far assentire di cancellazione).

##### 4.2.2. Ipoteca volontaria:

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, in data 20 luglio 2005 ai nn. ri [REDACTED] per l'importo complessivo di euro 194.000,00, a favore di **BANCA DI ROMA SPA**, domicilio ipotecario, eletto in Roma, Viale Umberto Tupini, 180, C.F.: 06978161005, contro [REDACTED] sopra generalizzato.

##### 4.2.3. Pignoramento:

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, in data 22 maggio 2018 ai nn. ri [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 27.03.2018 al n. [REDACTED] di rep. a favore del **CONDOMINIO DI VIA ACQUATI N. 12/14 - CORMANO**, CF.: 95524440153, contro [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzato.

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, si evincono delle difformità, è stata eliminata all'ingresso la parete divisoria tra il soggiorno/disimpegno ed è stato invertito la posizione del bagno con la cucina.

Per queste modeste difformità riscontrate, l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione della stessa, riportando lo stato dei luoghi come segnato in planimetria per quanto riguardo la posizione invertita del bagno con la cucina, mentre per quanto concerne la parete divisoria eliminata all'ingresso, potrebbe rimanere inalterata e sanata, mediante la presentazione di pratica edilizia o sanatoria (CIAL o Sanatoria come do LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 - semplificazioni ed altre misure in



materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017) con relativo aggiornamento catastale.

**Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.000,00**

**4.3.2. Conformità catastale:** dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono difformità, come nel punto precedente.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/15	€ 1.000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€ 1.000,00
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:	€ 3.956,20
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:

A tutto il 04.03.2019 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava di proprietà di [REDACTED] sopra generalizzato, atto di compravendita notaio Evelina Pomarici con studio in Monza, del 04.07.2005 rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] bene acquistato dai signori [REDACTED] e [REDACTED] Proprietà ciascuno per 1/2.

Provenienza – atto di compravendita notaio Luciano Quaggia, con studio in Milano, in data 22 dicembre 2000 ai nn. ri [REDACTED] di rep. Registrato a Milano in data 10 gennaio 2001 al n. 1105/2V.

Ai signori [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] C.F.: [REDACTED] il bene era stato venduto dai signori [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] C.F.: [REDACTED] atto di compravendita notaio Saverio Romanelli, con studio in Milano, in data 17 luglio 1996 ai nn. ri [REDACTED] di rep. Proprietà ciascuno per 1/2. Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**7.1. L'immobile è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.**

## Descrizione appartamento di cui al punto A

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1, esecutato [REDACTED] di un immobile sito in Via Acquati, al civico, 12 – Scala 2 - Frazione Brusuglio – Cormano (MI). L'immobile fa parte di un condominio, è ubicato al piano quinto senza ascensore, composto da due locali, balcone e servizi. L'edificio è stato costruito tra la fine degli anni 50 e l'inizio degli anni 60. Stato di manutenzione generale: buono.





L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 58,00 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione immobile:**

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Nato a [REDACTED] il [REDACTED] -  
Proprietà per 1/1.

**Descrizione dell'immobile:**

**Foglio: 16 - Particella: 61 - Sub: 30**, Via Acquati, al civico, 12, Scala 2, Cat A/3, Classe 3, Consistenza vani 3,5, posto al piano P5, rendita € 271,14. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

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

cortile comune, proprietà di terzi, vano scale ed enti comuni, proprietà di terzi.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi e servizi condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento di condominio.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,87 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Quinto</b>					
Abitazione	51,00	1,00	51,00	Sud	Buona
Balcone	7,00	0,30	2,10	Sud	Normale
<b>Totale</b>	<b>58,00</b>		<b>53,10</b>		
			<b>Arr. 53,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 53,00</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 intonaco e tinteggiatura per esterni.  
Condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Capertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde in cls. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro. Condizioni: buoni. Protezioni esterne: avvolgibili in pvc. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: discreti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+finteggiatura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica in buone condizioni; angolo cottura: ceramica in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in buone condizioni.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: non rilevabile. Certificazione: non conosciuta. 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: metano. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Telefonico (impianto):** tipologia: non presente.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):** Tipologia: presente.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):** alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.  
Condizioni: normale.  
Certificazioni: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):** tipologia: presente, centralizzato con radiatori in ghisa.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Ascensore(impianto)** non presente all'interno dello stabile.
- Condizionamento** tipologia: non presente.  
**(componente edilizia):** Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: relativamente all'unità immobiliare in esame, non è stata rilevata alcuna documentazione attinente. In ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Regionale n. 6480 del 30.07.2015 - confermato con successivo provvedimento del 18/01/2016 - che stabilisce "l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive o concorsuali" il sottoscritto non ha provveduto a far redigere l'Attestato in oggetto da un professionista Certificatore. Tuttavia, qualora si profilasse tale necessità, si conferma fin d'ora la disponibilità a provvedere con la predisposizione del documento in questione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

## 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 simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.100	€ 1.700
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2018)	€ 1.100	€ 1.500
Parametro utilizzato (€/Mq)		€ 1.300	

#### Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità sufficiente 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 1.100 e i 1.700 €/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 **1.300 €/mq.**

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Cormano (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 - 1° Semestre 2018.

8.3.	Valutazioni corpi				
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	Appartamento	53,00	€ 68.900,00	€ 68.900,00
		<b>TOTALE</b>		€ 68.900,00	€ 68.900,00

### 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:  
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:  
Spese insolite biennio - condominio

- € 3.445,00  
Nessuno  
- € 3.000,00  
- € 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno  
Nessuna

**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.

€ 60.455,00

Milano, 07.03.2019.

**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 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria Catastale;
- 5 - Estratto di Mappa;
- 6 - Atto di compravendita.

