

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO VIA CIMABUE N. 9 - MILANO

contro



N. Gen. Rep. 1769/2017 RIUNITA ALLA PROCEDURA N. 1103/2021

Giudice: Dott. ssa RITA BOTTIGLIERI
Custode Giudiziario: Avv. SIMONA ROMEO

ELABORATO PERITALE - INTEGRAZIONE

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
Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Bene immobile sito in MILANO
Via Giovanni Cimabue N. 9 – Fabbricato n. 6 – scala D
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguita [REDACTED] di un **appartamento** sito in Via Giovanni Cimabue n. 9, Fabbricato n. 6, scala D, quartiere Montestella, Milano, Vicino la fermata della metropolitana M1-Q18.

L'appartamento fa parte di un condominio, è posto al piano primo, contraddistinto con la sigla D/11, composto da tre locali oltre servizi, con annesso locale cantina collocato al piano interrato di proprietà esclusiva.

Sia l'intero fabbricato che l'immobile oggetto di pignoramento si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. Lo stabile è dotato di servizio portineria e doppio ascensore.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 103 circa**, compreso di cantina e spazi comuni ben curati.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà. Visura storica per immobile aggiornata al 02.07.2022, numero pratica T5635/2022 a seguito di Domanda di Voltura e Registrazione Voltura (all. n. 3.1).

In data 28.06.2022 è stata generata la domanda di voltura con identificativo 2022-ADT-MI-458501 (all. 3.2) e PROTOCOLLO N. MI0259273 del 2022 (all. n. 3.3) con relativa ricevuta di protocollazione e infine registrazione di Domanda di Voltura Registro Ufficiale N. 0104552.01-07-2022.U (all. 3.4).

Descrizione appartamento:

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

foglio 215 - particella 10 - subalterno 83 - zona cens. 2 - Via Giovanni Cimabue n. 9 - scala D - piano 1-S1 - categoria A/3 - classe 3 - vani 5 - superficie catastale 82 mq - rendita catastale euro 581,01.

Variazione del 09.11.2015 – inserimento 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. Rilevate dall'atto di compravendita quote di comproprietà di 25,08 decimillesimi degli enti e spazi comuni condominiali.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario (rif. atto di compravendita):

a nord mapp. 11825, sub 82 e parti comuni, ad est mapp. 11825, sub. 82 e parti comuni, a sud mapp. 11825 e sub. 58, ad ovest mapp. 11825 e parti comuni (cortile).

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario (rif. atto di compravendita):

a nord mapp. 11825 e parti comuni, ad est mapp. 11825, sub. 86, a sud mapp. 11825 e parti comuni, ad ovest mapp. 11825 e parti comuni (cortile).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: Qt8 è un quartiere residenziale la cui caratteristica principale è sicuramente la grande presenza di spazi verdi. Proprio per questa caratteristica spesso si ha la sensazione di non essere a Milano. Al tempo stesso il Qt8 è posizionato in modo da essere comodo sia per raggiungere il centro in breve tempo, è presente la fermata Qt8 della linea rossa che in 15 minuti circa ferma in Duomo e in 10 minuti ferma in Rho Fiera e sia per raggiungere le principali destinazioni fuori Milano (molto vicini sono gli snodi che conducono verso la A4 Torino-Venezia, la A7/A8 per i laghi e le tangenziali milanesi). Presenti scuole dall'asilo alle medie, parchi gioco, chiesa, posta e centri sportivi. Inoltre in zona troviamo i centri commerciali tra cui: Portello, Esselunga e City Life District.

Collegamenti pubblici (Km): 250 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dall'esecutata con la famiglia.

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 volontaria di euro 480.000,00 iscritta a Milano 1 in data 7 gennaio 2008 ai nn. 748/180 a favore del BANCO DI DESIOE DELLA BRIANZA S.P.A. con sede in Desio codice fiscale 01181770155 (domicilio ipotecario eletto Desio via Rovagnati n. 1) e contro i signori 


... di un mutuo richiesto dalla

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Ipoteca giudiziale:

ipoteca giudiziale di euro 49.230,47 iscritta a Milano 1 in data 29 novembre 2016 ai nn. 77724/13708 a favore della signora ZANGANI SARA ISABELLA nata in Svizzera il 5 giugno 1972, codice fiscale ZNG SSB 72H45 Z1330 (domicilio ipotecario eletto c/o Avv. to Loro Marco Mario in Milano Viale San Gimignano n. 38) e contro 


Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Pignoramento:

pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 con nota in data 19 luglio 2017 ai numeri 52890/36028, notificato in data 27 giugno 2017 a favore del CONDOMINIO VIA CIMABUE N. 9 in Milano, codice fiscale 80184000158, in persona dell'amministratore rag. Sergio Lo Marfire, rappresentato e difeso dall'Avvocato Carlo Nassi con studio in Milano Viale Luigi Majno n. 5, presso cui è effettivamente domiciliato, contro la ~~_____~~

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.4 Pignoramento:

pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 con nota in data 27 settembre 2021 ai numeri 55016/79134, rep. n. 14155, a favore della Società 2WORLDS S.R.L. e per essa quale mandataria Cerved Credit Management S.P.A., P.IVA 06374460969, con sede in Via Dell'Unione Europea 6/A, San Donato Milanese (MI), contro la signora ~~_____~~

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.5. Altre trascrizioni:

Si precisa che sull'immobile in oggetto ~~_____~~
~~_____~~
del 30 marzo 2009 n. 26010/9529 di repertorio trascritto a Milano 1 in data 6 aprile 2009 ai nn. 16978/10612 (all. 2.1).

Si precisa inoltre che sulla quota di un mezzo di proprietà del signor GUFFANTI VALTER risulta un'ipoteca legale di euro 97.137.48 iscritta a Milano 1 in data 24 febbraio 2010 ai nn. 10306/2138 a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano, e ~~_____~~

~~_____~~
atto di trascrizione del 17 febbraio 2010 n. 26010/9529.

4.2.6. 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 delle planimetrie catastali si evincono delle difformità non sanabili, è stata eliminata una parete divisoria all'ingresso creando un unico ambiente e tolta la porta con relative spallette di appoggio nel disimpegno/corridoio. La suddetta difformità non è sanabile in quanto il bagno, in questo modo non è più dotato di disimpegno. Inoltre è stata creata una veranda sul balcone, lato cucina.

Costo presunto lavori da eseguire per ripristino euro 1.500,00 oltre accessori di legge, previa comunque presentazione di una pratica edilizia (SCIA) da un tecnico abilitato per demolizione opere abusive e relativa sanzione amministrativa. Costo presunto euro 2.500,00.

E' visibile un'abbassamento in cartongesso nel disimpegno/corridoio.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico - fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali si evincono difformità, come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21 € 1.500,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2021/22 € 1.500,00

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: € 25.472,61

(all. n. 6)

Spesa straordinaria manutenzione tetto:
Cause in corso: nessuna.
Atti ablativi: nessuno.

€ 000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti (ventennio):

Tutt'oggi l'immobile è di proprietà dell'esecutata 1/1.

L'immobile risulta pervenuto ai signori



ascritto a Milano 1 in data 13 marzo 1979
ai nn. 10504/9334.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Il fabbricato è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967.
Scheda catastale presentata il 27.08.1960 n. 0399058.

In data 31.05.1986 atti n. 217258.400/1996 è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria per opere edilizie, per modifiche di facciata al piano terra per l'intero fabbricato, con formazione di pensilina a copertura di passaggio comune.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguita ~~_____~~ di un appartamento sito in Via Giovanni Cimabue n. 9, Fabbricato n. 6, scala D, quartiere Montestella, Milano. Vicino la fermata della metropolitana MI-Q18.

L'appartamento fa parte di un condominio, è posto al piano primo, contraddistinto con la sigla D/11, composto da tre locali oltre servizi, con annesso locale cantina collocato al piano interrato di proprietà esclusiva.

Sia l'intero fabbricato che l'immobile oggetto di pignoramento si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. Lo stabile è dotato di servizio portineria e doppio ascensore.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 103 circa, compreso di cantina e spazi comuni ben curati.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

~~_____~~ per 1/1 di piena proprietà. Visura storica per immobile aggiornata al 02.07.2022, numero pratica T5635/2022 a seguito di Domanda di Voltura e Registrazione Voltura (all. n. 3.1).

In data 28.06.2022 è stata generata la domanda di voltura con identificativo 2022-ADT-MI-458501 (all. 3.2) e PROTOCOLLO N. MI0259273 del 2022 (all. n. 3.3) con relativa ricevuta di protocollazione e infine registrazione di Domanda di Voltura Registro Ufficiale N. 0104552.01-07-2022.U (all. 3.4).

Descrizione appartamento:

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

foglio 215 - particella 10 - subalterno 83 - zona cens. 2 - Via Giovanni Cimabue n. 9
- scala D - piano 1-S1 - categoria A/3 - classe 3 - vani 5 - superficie catastale 82 mq
- rendita catastale euro 581,01.

Variazione del 09.11.2015 - inserimento 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. Rilevate dall'atto di compravendita quote di comproprietà di 25,08 decimillesimi degli enti e spazi comuni condominiali.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario (rif. atto di compravendita):

a nord mapp. 11825, sub 82 e parti comuni, ad est mapp. 11825, sub. 82 e parti comuni, a sud mapp. 11825 e sub. 58, ad ovest mapp. 11825 e parti comuni (cortile).

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario (rif. atto di compravendita):

a nord mapp. 11825 e parti comuni, ad est mapp. 11825, sub. 86, a sud mapp. 11825 e parti comuni, ad ovest mapp. 11825 e parti comuni (cortile).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di h. 2,80 m.

Nel locale cantina si rilevano tubazioni di passaggio condominiali che non possono essere rimossi.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Abitazione	85,00	1,00	85,00	Est/Ovest	Buona
Balconi	10,00	0,30	3,00	Est/Ovest	Normali
Piano Interrato					
Cantina	6,00	0,25	1,50	Interna	Normale
Spazi Comuni su mq 101,00	2,02	0,02	2,02		Buoni
Totale	103,02		91,52		
	Arr. 103,00		Arr. 92,00		
Totale			Arr. 92,00		

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. Finitura con Intonaco tinteggiato e decorazione mattoni facciavista al piano terra, in condizioni ottime.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: falde in tegole e lattoneria in metallo. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro. Condizioni: normali. Protezioni esterne: avvolgibili in pvc. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+finteggiatura. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica in buone condizioni; ubicazione: angolo cottura materiale ceramica su un quattro lati in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: piastrelle in ceramica in buone condizioni, parquet nelle camere da levigare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. 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: gas metano per cucina. Condizioni: non verificate. 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: 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: buono.
Certificazioni: non conosciute.
Bagno completo di quattro apparecchi.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: centralizzato, termosifoni in ghisa.
alimentazione: metano.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica: non fornita.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Ascensore (impianto) Presente, doppio impianto.
- Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Il fabbricato è dotato di spazi comuni, cortile/giardino in ottime condizioni e servizio di portineria.

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. Rifacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 2.100	€ 3.700
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2021)	€ 2.100	€ 3.400

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 2.900</u>
-----------------------------	----------------

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 2.100 e i 3.700 €/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 **2.900 €/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 2021/2022 Preziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° Semestre 2021;
 - Borsino Immobiliare - 2° Semestre 2021.

8.3. Valutazioni corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/Cantina	92,00	€ 266.800,00	€ 266.800,00
TOTALE			€ 266.800,00	€ 266.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza fra 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:	- € 13.340,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 4.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese insolute biennio condominio:	- € 8.887,83
Decurtazione per servitù – tubazioni condominiali in cantina:	- € 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, appare difficoltosa la 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. **€ 240.072,17**

Milano, 08.07.2022

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2.1 - Ispezioni ipotecarie;
- 3.1 - Visura storica per immobile aggiornata al 02.07.2022;**
- 3.2 – Domanda di Voltura;**
- 3.2 – Domanda di Voltura;**
- 3.3 – Ricevuta di Protocollazione di Voltura telematica;**
- 3.4 - Ricevuta di Registrazione di Domanda di Voltura con relativa ricevuta di pagamento – quietanza n. 3707367 del 01.07.2022;**
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 – Atto di provenienza;
- 6 – 6.1 - Spese insolute condominio;
- 7 – Autorizzazione in Sanatoria per opere edilizie esterne.

Esecuzione Forzata N. 1769/2017 RIUNITA ALLA PROCEDURA N. 1103/2021
CONDominio VIA CIMABUE N. 9 – MILANO contro 