

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
CONDOMINIO CABELLA 54, MILANO
contro

Sig. [REDACTED]
Sig.ra [REDACTED]

N. Gen. Rep. **1547/2019**

Giudice: **Dott.ssa Scirpo Simonetta**

ELABORATO PERITALE

Milano, 16 settembre 2021

Tecnico Incaricato: Arch. ALESSANDRA CILLI
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 8809
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10230
C.F. CILLSN67H48H501I – P.IVA N. 06162060963

con studio in Milano – Via Paladini 8
Telefono 3939559026
e-mail: alessandra.cilli2@gmail.com
e-mail PEC: cilli.8809@oamilano.it

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	3
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	4
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	4
6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CASTALE	5
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	11
9. ELENCO ALLEGATI.....	11

**Bene immobile sito in MILANO (MI)
Via Cabella 54
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà per la quota di 1/1 di unità Immobiliare sita in Milano, via Cabella, n. 54.

Trattasi di appartamento al piano secondo, composto da quattro vani più servizi con annesse due cantine al piano interrato.

L'appartamento deriva dalla fusione di due bilocali sub.14 e sub.15 avvenuto con pratica edilizia prot. N.508655/2014

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

- [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà);

Descrizione:

Fg. n. 416, Mapp. n. 206, Sub.704, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7.5, superficie catastale totale 122 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 121 mq, posto al piano 2-S1, rendita € 1007,09 (allegato 3).

Dati derivanti da variazione nel classamento del 30/11/2015 protocollo n. MI0783453 in atti dal 30/11/2015, variazione di classamento (n. 373125.1/2015)

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

vano scala comune, proprietà di terzi, cortile condominiale su tre lati.

Coerenze della prima cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile condominiale, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile condominiale.

Coerenze della seconda cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi, cortile condominiale, proprietà di terzi, corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona

L'appartamento oggetto della presente relazione è ubicato a Baggio, quartiere di Milano, posto nella periferia occidentale della città, appartenente al Municipio 7.

La strada principale del quartiere è via delle Forze Armate, che collega il quartiere alle zone più centrali. La zona presenta al suo interno situazioni abitative e sociali molto diversificate.

Caratteristiche zone limitrofe

Residenziale

Servizi offerti dalla zona

La zona è provvista di servizi di ogni tipo: scuola, chiese, servizi sociali, ufficio postale, attrezzature sportive, supermercati.

Collegamenti pubblici

Nel giro di 500 mt. dall'abitazione sono presenti i seguenti collegamenti urbani:

- Bus 58 Baggio via Noale - Cadorna FN M1 M2
- Bus 63 De Angeli M1 - Muggiano
- Bus 67 Baggio via Scanini - P.le Baracca
- Bus 76 Bisceglie M1 - Quinto Romano
- Bus Q76 Bisceglie - M1 Madonna della Provvidenza

Linee extraurbane:

- Bus 433 Bisceglie M1 - Passirana

Baggio dovrebbe essere servito direttamente, in un eventuale futuro, dalla linea M1 della metropolitana. A dicembre 2018 il comune di Milano ha approvato il piano di fattibilità tecnica ed economica per il prolungamento dal capolinea di Via Bisceglie fino al Quartiere degli Olmi: il tracciato di 3,3 km prevede tre stazioni: Valsesia, Baggio e Quartiere Olmi (nomi provvisori).

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai proprietari Sig. [REDACTED] e [REDACTED] e dai loro figli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

5.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA INTESA SPA con sede in Milano (Mi), C.F. 00799960158, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà) e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED], C.F.: [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà), Dott. Cortucci Dario (Notaio in

Milano) in data 10/05/2006 rep. n. 18019/5798 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 18/05/2006 ai nn. 38575/8053;

Importo capitale: € 167.520,00

Importo totale: € 251.280,00

L'ipoteca viene posta sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Comune di Milano (Mi) via Cabella, n. 54:

- APPARTAMENTO al piano secondo identificato al NCEU al foglio 416 particella 206 sub 15

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino (To), C.F. 00799960158, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà) e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà), Dott. ssa Francesca Lavezi (Notaio in Milano) in data 05/08/2013 rep. n. 1228/1078 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 09/08/2013 ai nn. 43550/6842;

Importo capitale: € 75.000,00

Importo totale: € 150.000,00

L'ipoteca viene posta sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Comune di Milano (Mi) via Cabella, n. 54:

- APPARTAMENTO al piano secondo identificato al NCEU al foglio 416 particella 206 sub 14

5.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di CONDOMINIO CABELLA 54 con sede in Milano, C.F. 80168200154, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà) e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà), rep n. 15524 del 17/10/2019; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 31.10.19 ai nn. 81087/55068.

Il pignoramento viene eseguito per l'importo di € 17.344,84 oltre spese interessi e accessori sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Comune di Milano (Mi) via Cabella, n. 54:

- APPARTAMENTO al piano secondo identificato al NCEU al foglio 416 particella 206 sub 704.

5.3. Altre trascrizioni: nessuna

5.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CASTALE

6.1. Conformità urbanistica:

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera C.C. n. 34 del 14/10/2019.

L'immobile, all'interno del Piano delle Regole, risulta inquadrato nell'ambito del Tessuto urbano consolidato - ARU Ambiti di Rinnovo Urbano, sottoposti all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (all. 8)

6.2. Conformità edilizia:

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente relazione è stato costruito prima del 1967.

Nel 2014 è stata presentata Comunicazione inizio attività edilizia libera prot. N.508655/2014 per fusione di due unità immobiliari (sub.14 e sub.15) con successiva redistribuzione degli spazi interni mediante demolizione e costruzione dei tavolati interni (allegato 9),

Dal sopralluogo effettuato risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria allegata al titolo edilizio.

Nella Comunicazione di Inizio Attività (allegato 9) al punto 4 si dichiara che le opere non riguardano parti comuni.

Nella Relazione Tecnica allegata alla CIAL (allegato 9) al punto 2 "oggetto e scopo" dell'intervento edilizio, nella descrizione delle opere è indicato "che l'intervento non comprende opere che vadano a modificare l'aspetto esteriore dell'edificio o il volume, **né modifiche all'impianto di riscaldamento**".

6.3. Conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla scheda catastale protocollata presso l'ufficio N.C.E.U. con n.MI0670171 in data 15.12.2014 (allegato 3).

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

7.1. Spese di gestione condominiale

Conguaglio 2019/2020	€ 7.575,28
Riparto consuntivo esercizio gest. ord. 2019/2020	€ 1945,14
Riparto consuntivo esercizio gest. ord. 2020/2021	€ 2138,58

come meglio specificato nell'allegato 5.

Spese medie annuali €2.000,00 c.ca.

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile prevede che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, quindi al momento ammontano ad € 4083,72 c.ca, tuttavia da verificare al momento del trasferimento di proprietà.

7.2. Attuale proprietari:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà) ;
- [REDACTED] nata a Milano il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà);

- a. in forza di atto di compravendita a firma della Dott. ssa Francesca Lavezzi (Notaio in Milano) in data 05/08/2013 rep. n. 1227/1077 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 09/08/2013 ai nn. 43547/31956 per il sub. 14 (allegato 4.1)
- b. in forza atto di compravendita, a firma del Dott. Dario Cortucci (Notaio in Milano) in data 10/05/2006 rep. n. 18018/5797 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 18/05/2006 ai nn. 38574/21845 per il sub. 15 (allegato 4.2)

7.3. Precedenti proprietari (al ventennio)

Per il sub. 14

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per la quota di 1/8 ciascuno in forza di accettazione tacita di eredità alla morte di Lucini Marialuisa, derivante da atto notarile pubblico, dott.ssa Francesca Lavezzi notaio in Milano, in data 05/08/2013 rep n. 1227/1077, trascritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II in data 09/08/2013 ai nn. 43548/31957

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e
- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per la quota di 3/8 ciascuno in forza di accettazione tacita di eredità alla morte di Cagnetti Angela, derivante da atto notarile pubblico, dott.ssa Francesca Lavezzi notaio in Milano, in data 05/08/2013 rep n. 1227/1077, trascritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II in data 09/08/2013 ai nn. 43549/31958

Per il sub. 15

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; C.F. [REDACTED]

per la quota di 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita, a firma del Dott. Pasquale Matarrese (Notaio in Milano) in data 14/03/1985 rep. n. 28115 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 30/03/1985 ai nn. 11199/8558

7.4. Certificazione energetica

Al fine della produzione dell'APE è necessario avere certezza del tipo di impianto termico collegato all'unità abitativa. All'atto del sopralluogo e della stesura della presente relazione tale certezza non è evidente, pertanto non è possibile produrre l'attestato.

Descrizione appartamento di cui al Lotto 001

Trattasi di appartamento ad uso abitazione (A3) al piano secondo con due cantine al piano interrato sito a Milano in via Cabella 54

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (quota 1/2 piena proprietà);

Descrizione:

Fg. n. 416, Mapp. n. 206, Sub.704, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7.5, superficie catastale totale 122 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 121 mq, posto al piano 2-S1, rendita € 1007,09(allegato 3).

Dati derivanti da variazione nel classamento del 30/11/2015 protocollo n. MI0783453 in atti dal 30/11/2015, variazione di classamento (n. 373125.1/2015)

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

vano scala comune, proprietà di terzi, cortile condominiale su tre lati.

Coerenze della prima cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile condominiale, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile condominiale.

Coerenze della seconda cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi, cortile condominiale, proprietà di terzi, corridoio comune.

L'unità immobiliare è situata al secondo piano fuori terra di una palazzina costruita alla fine degli anni 50. Lo stato di manutenzione dell'edificio all'esterno risulta buono; l'immobile al suo interno risulta dalla fusione di due unità immobiliari è stato completamente rinnovato nel 2014.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Tipologia: ante a battente in pvc e vetrocamera Protezioni esterne: tapparelle in plastica Condizioni: buone
Scala interna	Tipologia/materiale: rampe a ferro di cavallo e con gradini rivestiti in marmo Condizioni: buone
Portone di ingresso comune	Tipologia/materiale: portoncino in ferro e vetro Condizioni: buone
Porta di ingresso all'unità	Tipologia/materiale: portoncino blindato impiallacciato legno Condizioni: buone

Infissi interni	Tipologia/materiale: porte a battente in legno tamburato Condizioni: buone
Plafoni	Ubicazione: in tutta la casa Materiale finitura: stabilitura e varie mani di pittura e controsoffitti in gesso Condizioni: in alcuni punti sono presenti macchie di muffa
Pareti	Ubicazione: in tutta la casa Materiale finitura: intonaco + tinteggiatura. Condizioni: buone
Rivestimento	Ubicazione: cucina Materiale: ceramica Condizioni: buone
	Ubicazione: bagno Materiale: ceramica Condizioni: buone
Pavimenti	Ubicazione: tutta la casa Materiale: gres effetto legno Condizioni: buone
<u>Componenti impiantistici</u>	
Ascensore	Presente
Antenna	Tipologia: centralizzata Certificazione: non presente
Gas	Alimentazione: gas metano per cucina. Dalla relazione dell'Eurothermo allegata non è identificabile il contatore di alimentazione Condizioni: non verificabile Certificazioni: non presente

Elettrico	Tipologia: sottotraccia e in canaline esterne, tensione: 220V Condizioni: buone Certificazioni: non presenti
Citofonico	Condizioni: buone Certificazioni: non presenti
Idrico	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari Condizioni: buone Certificazioni: non presenti Bagno1: completo di quattro apparecchi (lavabo, vaso, bidet, vasca) Bagno2: completo di quattro apparecchi (lavabo, vaso, bidet, doccia)

Riscaldamento: il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare è dotato di impianto centralizzato.

La proprietà ha rimosso gli elementi radianti e sostiene di aver scollegato l'appartamento dall'impianto di riscaldamento centralizzato dotando l'alloggio di impianto radiante a pavimento alimentato da caldaia a gas, il tutto allo scopo di rendere l'appartamento termicamente autonomo.

All'atto del sopralluogo erano presenti l'amministratore del condominio e il tecnico della società Eurothermo gestore dell'impianto condominiale allo scopo di verificare tutte le parti impiantistiche visibili.

Dalla relazione redatta dal tecnico (allegato 6) risulta: l'assenza di documentazione inerente il distacco, l'assenza di progetto o schema di quanto eseguito, l'assenza della dichiarazione di conformità. Risulta inoltre la presenza di un contatore del gas piombato in chiusura e scollegato idraulicamente. E' data evidenza del collegamento della caldaia all'impianto del gas ma non è rilevabile il punto di alimentazione (contatore).

Nella relazione prodotta il tecnico rimanda ad ulteriore indagine tutto quanto riguarda le parti non accessibili o murate ovvero lavorazioni sulle colonne, distacco vecchie tubazioni dei vecchi radiatori, verifica dell'assenza di allacci ancora attivi all'impianto condominiale.

Superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	116,7	1	116,7	Est, ovest	Buone
Balconi	5,44	0,30	1,63	Est, ovest	Buone

Piano seminterrato

Cantine	14,00	0,25	3,5	-	-
Totale			122,00 Arr.		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

8.1. Criterio di stima

Il criterio di stima assunto è quello del valore di mercato, secondo il metodo basato sulla comparazione con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto: dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, della consistenza, dello stato di manutenzione, dell'anno di costruzione e di ristrutturazione, espletata una verifica sui valori minimi e massimi, il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto della presente relazione sia di **2.300,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazioni

- Osservatorio Del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate
- Immobiliare.it, portale di annunci immobiliari
- Borsino immobiliare

8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	122,00 mq	€ 280.600,00	€ 280.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:	€ 1.403,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-
Spese condominiali a carico dell'acquirente:	€ 4.083,72
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1:** Scheda presentazione immobile
- ALLEGATO 2:** Localizzazione
- ALLEGATO 3:** Dati catastali
- ALLEGATO 4:** Titoli di provenienza
- ALLEGATO 5:** Spese condominiali
- ALLEGATO 6:** Relazione termotecnica
- ALLEGATO 7:** Rilievo fotografico
- ALLEGATO 8:** Stralcio PGT
- ALLEGATO 9:** Atti di fabbrica

1