

CONDOMINIO VIA DEI PINI N. 5 – PIEVE EMANUELE - MILANO contro ***

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**CONDOMINIO VIA DEI PINI N. 5 – PIEVE EMANUELE -
MILANO**

contro



N. Gen. Rep. **1265/2018**

Giudice: Dott. ssa CATERINA TRENTINI
Custode Giudiziario: Avv. Francesca Frojo

ELABORATO PERITALE – CORREZIONE DEL 20ENNIO

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 Pieve Emanuele
(MI)
Viale Dei Pini n. 5 – Scala O Lotto
001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato *******, Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutata ***** di un immobile** sito in Viale Dei Pini, al civico, 5 – Scala O Pieve Emanuele - Milano.

L'immobile fa parte di un grande complesso immobiliare, posto al piano ottavo, composto da due locali e servizi, con annesso locale cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **118,00** circa, comprensivo di cantina.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione immobile:

*****, proprietà per 1/2**, in regime di comunione dei beni con *******.

*****, proprietà per 1/2**, in regime di comunione dei beni con *******.

Descrizione dell'appartamento:



CONDominio VIA DEI PINI N. 5 – PIEVE EMANUELE - MILANO contro ***

foglio 8, mappale 118, subalterno 752, Viale Dei Pini n. 5, p. 8/S1, scala O, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup. catastale totale mq 75, rendita euro 302,13.

Coerenze dell'appartamento:

con parti comuni su più lati, appartamento di terzi, pianerottolo comune, parti comuni.

Coerenze della cantina:

parti comuni, cantine di terzi su due lati, corridoio comune di accesso.

E' annessa quota proporzionale di comproprietà nelle parti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-periferica a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centri commerciali, Carrefour, Eurospin (buono), cinema teatro Eduardo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore buone, università (MI) (buono), Humanitas (Rozzano) (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 100 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dagli esecutati.

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 del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, Reg. Part. 10523 Reg. Gen. 46647 del 28/03/2006, per la somma di Euro 300.000,000 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 150.000,00 durata di anni – **A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.** con sede in Milano, codice fiscale 13263030150, domicilio ipotecario eletto a Milano, Via Tortona 33 - **Contro: *****, **proprietà per 1/2**, in regime di comunione dei beni con *******, **proprietà per 1/2**, in regime di comunione dei beni con *******.
Riferito limitatamente a corpo unico.

Pignoramento:

trascritto a Milano 2, Reg. Part. 58969 Reg. Gen. 89197 del 05/07/2018 - **A favore: CONDOMINIO VIA DEI PINI 5 – PIEVE EMANUELE** con sede in Pieve Emanule - Milano, codice fiscale 95710650151, **Contro: *****, **proprietà per 1/2**, in regime di comunione dei beni con *******, **proprietà per 1/2**, in regime di comunione dei beni con *******.
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 dallo stato di fatto non si evincono difformità.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dallo 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	€	1.290,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€	1.290,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma ancora scadute al momento della perizia:	€	000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	7.656,71
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:**

Ai signori ***, **proprietà per 1/2**, in regime di comunione dei beni con ***, **proprietà per 1/2**, in regime di comunione dei beni con ***, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio STEFANO SAPUPPO del 27/03/2006 Rep. 7424, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, Reg. Part. 23481 Reg. Gen. 46646 del 28/03/2006, dalla società ***.

Alla società ***, sopra sintetizzata, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio DOMENICO AVONDOLA di Milano, al n. 68068/10366 di rep. In data 21 dicembre 2005, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 3, in data 16 gennaio 2006 al n. 456 serie IT, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 18 gennaio 2006, ai nn. ri 3647/6913, dalla società ***. Rettifica di intestazione del 21.03.2005 prot. n. MI 0019920, voltura in atti dal 13.01.2006 rep. N. 77228, - rogante Notaio SILVESTRO PAOLO, con sede in Roma. Alla ***, è pervenuto il bene dalla società ***. Variazione del 02.10.1999 in atti dal 02.10.1999.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1.** L'intero fabbricato è stato costruito in forza e conformità a Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele in al n. 125/78 prot. n. 555 e in data 17 dicembre 1979 al n. 129/79 prot. n. 8026. Permesso di Agibilità rilasciata in data del 11 novembre 1981.

Descrizione appartamento di cui al punto A**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato ***, Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutata *** **di un immobile** sito in Viale Dei Pini, al civico, 5 – Scala O Pieve Emanuele - Milano.

L'immobile fa parte di un grande complesso immobiliare, posto al piano ottavo, composto da due locali e servizi, con annesso locale cantina al piano seminterrato.



CONDominio VIA DEI PINI N. 5 – PIEVE EMANUELE - MILANO contro ***

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **118,00** circa, comprensivo di cantina.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione immobile:

***, **proprietà per 1/2**, in regime di comunione dei beni con ***, **proprietà per 1/2**, in regime di comunione dei beni con ***.

Descrizione dell'appartamento:

foglio 8, mappale 118, subalterno 752, Viale Dei Pini n. 5, p. 8/S1, scala O, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup. catastale totale mq 75, rendita euro 302,13.

Coerenze dell'appartamento:

con parti comuni su più lati, appartamento di terzi, pianerottolo comune, parti comuni.

Coerenze della cantina:

parti comuni, cantine di terzi su due lati, corridoio comune di accesso.

E' annessa quota proporzionale di comproprietà nelle parti comuni.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,80 m locali, mentre la cantina ha un'altezza interna di 2.60 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Ottavo					
Abitazione	69,00	1,00	69,00	Nord/Est	Discreta
Balcone	38,00	0,30	11,40	Nord/Est	Normale
Piano Interrato					
Cantina	11,00	0,25	2,75	Nord	Normale
Totale	118,00		83,15		
			Arr. 83,00		
Totale			Arr. 83,00		

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.



Ist. n. 7 dep.
17/05/2022

CONDOMINIO VIA DEI PINI
N. 5 – PIEVE EMANUELE -
MILANO contro ***

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: tipo prefabbricato in c.a. Condizione: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intanaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: discreta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana in latero-cemento e guaina bituminosa. Condizioni: normale. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: discreti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro. Condizioni: normali. Protezioni esterne: persiane in pvc. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Ist. n. 7 dep.
17/05/2022

**CONDOMINIO VIA DEI PINI N. 5 – PIEVE
EMANUELE - MILANO** contro ***

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: normali. 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 tutta la casa, in normali condizioni.
<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: 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.



CONDOMINIO VIA DEI PINI N. 5 – PIEVE EMANUELE - MILANO contro ***

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 alluminio.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) presente.

Condizionamento tipologia: non presente.
(componente edilizia): 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.	€ 1.100	€ 1.500
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2018)	€ 1.150	€ 1.250

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.150</u>
-----------------------------	----------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto 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 1.500 €/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 **1.150 €/mq**.

8.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.



CONDominio VIA DEI PINI N. 5 – PIEVE EMANUELE - MILANO contro ***

- Ufficio Tecnico del comune di Pieve Emanuele (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'Agenda del Territorio - 2° Semestre 2018.

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	83,00	€ 95.450,00	€ 95.450,00
TOTALE			€ 95.450,00	€ 95.450,00

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:

- € 4.772,50

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Nessuna

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

Nessuno

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

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: - € 2.580,00

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

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

€ 88.097,50



CONDOMINIO VIA DEI PINI N. 5 – PIEVE EMANUELE - MILANO contro ***

Milano, 04.04.2018

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco

