

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

**Condominio Centrale Termica
G2 , Milano.**

CONTRO

XXXX

Ruolo Generale Esecuzioni n. 1204/2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Avv. Matteo Rossi

Tecnico Incaricato: Salati Geom. Sergio

*Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Milano al n. 8998
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, Tribunale di Milano, al n. 9848
C.F. SLTSRG65A27F205C – P.IVA N. 11443450157
Rif. Studio: Milano, Viale Premuda, 23
Telefono 02.89072725 - fax 02.89072726 – Mob. : 338.3801951 e-mail:
sergiosalati@libero.it – sergio.salati@geopec.it*

**Bene immobile sito in Milano,
Via Borsa 34**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento ubicato in comune di Milano, Via Borsa 34 (già Via Appennini 23), scala A, ad uso civile abitazione, piano nono (indicato in planimetria e atto di compravendita come ottavo) e sotterraneo 1 relativamente al vano cantina (numero identificativo 35).

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

xxx, nata a xxx il xxx, CF xxx, quota 1/2 diritto di proprietà in regime di comunione dei beni.

xxx, nato a xxx il xxx, CF xxx, quota 1/2 diritto di proprietà in regime di comunione dei beni.

Dati identificativi:

Foglio 118, Mappale 125, sub 35, zona censuaria 3, categoria A3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 89 mq. Rendita € 681,72.

Coerenze appartamento:

Nord: alloggio di terzi ed enti comuni, est alloggio di terzi e vano ascensore, sud e ovest area comune.

Coerenze Cantina:

Nord: area comune , est cantina di terzi, sud corridoio, ovest: area comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche di zona:

Via M. Borsa ricade nel quartiere Gallaratese della zona di decentramento 8 della città di Milano che comprende anche le seguenti aree: [Porta Volta](#), [Bullona](#), [Ghisolfa](#), [Fiera](#), [Il Portello](#), [Cagnola](#), [Quartiere Campo dei Fiori](#), [Villapizzone](#), [Quartiere Varesina](#), [Boldinasco](#), [Garegnano](#), [Musocco](#), [Quarto Oggiaro](#), [Vialba](#), [Roserio](#), [Cascina Triulza](#), [Quartiere T.8 o Q.T.8](#), [Lampugnano](#), [Quartiere San Leonardo](#), [Trenno](#) e [Quartiere Cascina Merlata](#).

Collegamenti: La via Borsa è facilmente raggiungibile con la fermata Metropolitana 1 denominata "S. Leonardo" e altresì con i mezzi pubblici: 68, 69 e 80.

3. STATO OCCUPATIVO:

Il sopralluogo è stato effettuato dallo scrivente, alla presenza del custode giudiziario, Avv. Matteo Rossi. L'u.i. in oggetto risulta abitata dai Sig.ri xxxx, tutti ivi residenti come da certificato contestuale allegato. L'u.i. non è in stato di abbandono e, **non risultano contratti di locazione in essere.**

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 provvedimenti 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:

Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto in data 20/09/2019, reg. part. 46931, reg. gen. 69521, pubblico ufficiale Tribunale di Milano, rep. 23340 del 26.7.2019, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a favore di Condominio Centrale Termica G2 Milano contro xxx.

Trascrizioni:

- A favore del 29.7.1987, reg. part. 25250, reg. gen. 36721, compravendita.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Urbanistico-edilizia: conforme. Edificazione ante 1 settembre 1967. Assunte informazioni presso uffici tecnici preposti.

Catastale: verificata in loco **la planimetria catastale risulta conforme** (da segnalare che l'immobile è ubicato al nono piano fuori terra nel mentre in planimetria e nell'atto originario di acquisto è indicato come ottavo).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|--|---|
| • Spese condominiali medie ordinarie annuali: | € |
| 1.000,00 | |
| • Totale generale insoluti | € |
| 10.947,13 | |
| • Insoluti ultimi 2 anni di gestione | € |
| 1.704,75 | |

L'amministrazione condominiale è gestita dallo studio Sifitalia del Dr. Luca Ruffino (Tel. 02.29000707).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita in data 13.7.1987, i Sig.ri xxx, proprietari in regime di comunione dei beni, hanno acquistato dal Sig. xxx, nato a xxx il xxx. Dati atto: repertorio 705612, Rogante: Fasola, Sede Milano, Registrazione: Milano n. 6866 del 24.7.1987 compravendita (n. 127292.1/1987).

DESCRIZIONE APPARTAMENTO

Appartamento costituito da ingresso, cucina, bagno, due stanze e due vani ripostiglio oltre cantina al piano interrato.

- L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt. 2.90
- Il condominio non fruisce di servizio di portineria.
- E' presente impianto di ascensore ai piani.
- L'edificio consta di n. 12 piani fuori terra.

Determinazione consistenza (Sup. Commerciale):

| Destinazione | Sup. Lorda Mq. | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|--------------|-------------------|--------|------------------|-------------|---------------------|
| | | | | Doppia | |
| Appartamento | 90,47 | 1 | 90,47 | | V. foto allegate |
| Cantina | 3,90 | 0,30 | 1,17 | | Buone |
| Totale | | | Mq. 91,64 | | |

Caratteristiche descrittive:

| | |
|--|---|
| <i>Fondazioni (struttura)</i> | Materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a corpo unico |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: cemento armato . Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: c.a. e latero cemento. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Muratura (facciate):</i> | tipologia: cemento a vista piano rialzato, mattonelle e intonaco rosso come da foto ai restanti piani. Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: piana. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: in legno. Condizioni : discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ferro. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni(componente stato: buoni</i> | materiale: stabilitura e pittura <i>edilizia):</i> Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: muratura Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: angolo cottura e bagno condizioni buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pavimenti :</i> | Piastrelle. <i>(componente edilizia):</i> Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i> | Non verificato Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

Antifurto (componente NO edilizia): Si riferisce limitatamente a:
corpo unico.

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto): tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico (impianto): Non verificato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto): Tipologia: citofono
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Attestazione prestazione energetica: non esistente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima e fonti di informazioni:

Per la valutazione economica del bene immobile in oggetto l'Esperto sottoscritto determina il più probabile **valore di mercato** (punto di incontro tra domanda e offerta del bene stesso, ovvero la quantità di moneta con cui il bene potrà essere scambiato sul mercato) assumendo quali fonti di informazioni primarie le agenzie di zone, il sito dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare relativo ai servizi e valutazioni immobiliari nazionali.

8.3. Valutazione

| | | | |
|------|-----------|------------|--------------|
| u.i. | mq. 91,64 | € 2.000,00 | € 183.280,00 |
|------|-----------|------------|--------------|

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima :

| | | |
|---|---|---------------------|
| Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 cc: | € | |
| 9.164,00 | | |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | € | 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente. | € | 0,00 |
| Spese condominiali insolute ultimi due anni di gestione: | € | <u>1.704,75</u> |
| Totale | | € 172.411,25 |

Riepilogo Finale:

Prezzo base d'asta del lotto **libero**:

€ 172.411,25 (*diconsi centosettantaduemilaquattrocentoundici/25=*)

In fede.

L'Esperto

Milano, li 21.8.2021

(*Salati Geom. Sergio*)