
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **1835/2014**

Giudice: Dott. ssa MARIANNA GALIOTO
Custode Giudziario: Avv. Maddalena Arlenghi

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 MARIANNA CARUSO
Custode: Avv. Maddalena Arlenghi
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



**Bene immobile sito in Milano (MI)
Piazza Francesco Carrara n. 23
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato
e piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato
di un appartamento sito in Piazza Francesco Carrara, al
civico, 23.

L'immobile è posto al piano terzo, facente parte di un condominio, composto da due locali e servizio ed annessa area di solaio al piano sesto sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **62,00** circa, compreso area di solaio di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

nato i
- Proprietà per 1/2 - in regime di separazione dei beni;
nato in - CF: - Proprietà per
1/2 - in regime di separazione dei beni;

descrizione:

Partita n. 1300741, Fg. n. 579, Mapp. n. 300, Sub. 76, zona cens. 2, Piazza Francesco Carrara, al civico, 23, Cat A/4; Classe 4, Consistenza vani 2,5; posto al piano P3/P6; rendita € 251,77.

Variazione del 19.02.2018 protocollo n. MI0067488 in atti dal 19.02.2018 - aggiornamento planimetrico n. 17209.1/2018.

Come da autorizzazione del Giudice in data 06.12.2017, il sottoscritto perito ha effettuato sia un'aggiornamento catastale che una variazione catastale, in quanto l'identificazione sia nell'atto di pignoramento che in catasto fabbricati, l'immobile oggetto di procedura era individuato con un'altra planimetria, pertanto non corrispondente allo stato attuale dei luoghi.

(Si riporta quanto descritto nella visura storica per immobile effettuata in data 28.02.2018 - Variazione del 19.02.2018 protocollo n. MI0067488 in atti dal 19.02.2018 - aggiornamento planimetrico n. 17209.1/2018).

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

ballatoio comune, altro appartamento, Piazza Carrara, altro appartamento.

Coerenze in contorno al solaio, da nord in senso orario:

corridoio comune, altra area di solaio, Via Chiesa Rossa, altra area di solaio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale, Simply, Carrefour (MI) (buoni), cinema Apollo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (MI) (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università (MI) (buono)

Giudice: Dott. ssa MARIANNA CARUSO

Custode: Avv. Maddalena Arlenghi

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



aggiornamento catastale.

Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 4.000,00 oltre IVA e CPA.

4.3.1. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince la difformità sopra citata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€ 1.400,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€ 1.600,00
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:	€ 16.641,88
(Come da Intervento in atti del Condominio di Piazza Ferrara n. 23 – Milano).	
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00

Cause in corso: nessuna
Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari e precedenti:

A tutto l'immobile di esecuzione è dei signori _____ e _____ sopra generalizzati, acquistato dal signor _____ il 02.08.1971, CF: _____ atto del notaio Sergio Luppi di Milano, in data 01.06.2006, rep. N. 59837, racc. 7419. Al signor _____ l'immobile è pervenuto, con atto di vendita del notaio Massimo Cesareo in Milano, il 23.05.2002 al n. 2411 serie 2V, rep. N. 3732, dai signori _____ CF: F _____ e _____ nato a _____, CF: _____ . Hai signori _____, il bene era pervenuto per voltura del 19.07.1983 in atti dal 21.09.1988, rep. 14385, notaio Todisco di Milano, rep. n. 41390 del 01.08.1983.
Si riferisce 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 1/2, esecutato _____ e piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato _____ di un appartamento sito in Piazza Francesco Carrara, al civico, 23.

L'immobile è posto al piano terzo, facente parte di un condominio, composto da due locali e servizio ed annessa area di solaio al piano sesto sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **62,00** circa, compreso area di solaio di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Giudice: Dott. ssa MARIANNA CARUSO
Custode: Avv. Maddalena Arlenghi
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



supermercati (buono), Ospedali San Paolo (MI) (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 dal nipote, senza contratto di locazione. In data 02.03.2018 il sottoscritto perito, ha chiesto all'Agenzia delle Entrate di Milano eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

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. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: iscritta presso l'ufficio del Territorio di Milano in data 10 giugno 2006 ai nn. ri 45179/9369, in forza di atto di mutuo, a rogito notaio Sergio Luppi di Milano in data 01 giugno 2006 rep. N. 59838/7420, per l'importo di euro 344.000,00, capitale euro 172.000,00 a favore di _____, con sede in Roma, CF: _____, contro _____ sopra generalizzati.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 17.09.2012 nn. ri 46796/34605, a favore di _____, con sede in Verona, CF: _____, contro _____ sopra generalizzati.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 18.07.2014 nn. ri 37653/27709, a favore di _____, con sede in Verona, CF: _____, contro _____ sopra generalizzati.
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 evince la seguente difformità: è stato eliminato l'anti bagno attiguo alla cucina. Pertanto bisogna sanare tale abuso con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 DEL 06-06-2001 e un successivo

Giudice: Dott. ssa MARIANNA CARUSO

Custode: Avv. Maddalena Arlenghi

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



in il - CF:
 - Proprietà per 1/2 - in regime di separazione dei beni;
 L nato in 5 - CF: - Proprietà per
 1/2 - in regime di separazione dei beni;

descrizione:

Partita n. 1300741, Fg. n. 579, Mapp. n. 300, Sub. 76, zona cens. 2, Piazza Francesco Carrara, al civico, 23, Cat A/4; Classe 4, Consistenza vani 2,5; posto al piano P3/P6; rendita € 251,77.

Variazione del 19.02.2018 protocollo n. MI0067488 in atti dal 19.02.2018 - aggiornamento planimetrico n. 17209.1/2018.

Come da autorizzazione del Giudice in data 06.12.2017, il sottoscritto perito ha effettuato sia un'aggiornamento catastale che una variazione catastale, in quanto l'identificazione sia nell'atto di pignoramento che in catasto fabbricati, l'immobile oggetto di procedura era individuato con un'altra planimetria, pertanto non corrispondente allo stato attuale dei luoghi.

(Si riporta quanto descritto nella visura storica per immobile effettuata in data 28.02.2018 - Variazione del 19.02.2018 protocollo n. MI0067488 in atti dal 19.02.2018 - aggiornamento planimetrico n. 17209.1/2018).

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

ballatoio comune, altro appartamento, Piazza Carrara, altro appartamento.

Coerenze in contorno al solaio, da nord in senso orario:

corridoio comune, altra area di solaio, Via Chiesa Rossa, altra area di solaio.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,40 m locali con permanenza di persone - solaio altezza variabile da 0,50/2,50 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terzo					
Abitazione	50,00	1,00	50,00	Nord	Mediocre
Piano Sesto Sottotetto					
Solaio	12,00	0,25	3,00	Interno	Mediocre
Totale	62,00		53,00		
			Arr. 53,00		
Totale			Arr. 53,00		

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 e cls.
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.

Giudice: Dott. ssa MARIANNA CARUSO
 Custode: Avv. Maddalena Arlenghi
 Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda in cls e rivestimento in tegole marsigliesi, con lattoneria in metallo.
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno.
Condizioni: mediocri.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e vetro.
Condizioni: mediocri.
Protezioni esterne: persiane in legno scorrevoli.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e pitturato.
Condizioni: mediocri.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura.
Condizioni: mediocri.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica in mediocri condizioni;
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su due lati in mediocri condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa.
(componente edilizia): Materiale: ceramica di vario colore in discrete condizioni.
Angolo cottura: ceramica in mediocri condizioni.
Pavimentazione bagno: ceramica in discrete condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: porta in legno in mediocri condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: autonoma.
Condizione: funzionante.
Certificazione: non conosciuta.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina.
Condizioni: non verificate.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Condizioni: mediocri.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: autonoma.
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Telefonico (impianto):** tipologia: sottotraccia, centralino: non presente, non attivo.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):** tipologia: audio.
Condizioni: discrete.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):** alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: mediocri.
Certificazioni: non conosciute.
Bagni completi di quattro apparecchi (vasca).
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):** tipologia: centralizzato
alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio.
Condizioni: non verificata.
Certificazioni: non conosciute.
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 simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.550	€ 2.500
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2017)	€ 1.550	€ 2.000

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.550</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 1.550 e i 2.500 €/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 **1.550 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI).

Giudice: Dott. ssa MARIANNA CARUSO
Custode: Avv. Maddalena Arlenghi
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017/2018 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2017.

8.3.	Valutazioni corpi				
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	Appartamento	53,00	€ 82.150,00	€ 82.150,00
	TOTALE			€ 82.150,00	€ 82.150,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

- € 4.107,50

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

- € 4.000,00

Spese insolite biennio condominio:

- € 3.000,00

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

Nessuno

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

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.

€ 71.042,50

Milano, 07.03.2018

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco

Giudice: Dott. ssa MARIANNA CARUSO
Custode: Avv. Maddalena Arlenghi
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

