

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 699/2020

Giudice: Dott. ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI
Custode Giudiziario: Avv. Valentina Odero

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

**Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Cascina Barocco n. 9
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, esecutato **XXXXXX XXXXXX** di **appartamento** sito in Milano, Via Cascina Barocco, al civico, 9, situato in una **un** zona periferica di Milano.

L'intero stabile si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento, fa parte di un condominio, è posto al piano terzo, scala B, interno n. 26, composto da due locali oltre servizi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **57,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX (~XXXX il XX XXXXXX XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX), Proprietà per 1/1.

Descrizione appartamento:

Foglio 420, Mappale 39, Subalterno 55, Via Cascina Barocco n. 9, piano 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, vani 3,5, Superficie Catastale totale mq 53,00, R.C. Euro 280,18.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura 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.

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

prospetto su strada privata, prospetto su Via Cascina Barocco, appartamento di proprietà di terzi ed enti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: in contesto civile adiacente il parco delle cave, non distante dalla MM rossa fermata Bisceglie e linee di superficie. Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili e servizi nelle vicinanze.

In particolare la zona è ricca di servizi: a pochi passi si trovano i supermercati (Esselunga e Carrefour), l'Istituto d'Istruzione Superiore "Curie Sraffa", la Scuola dell'Infanzia, i molteplici ristoranti ed esercizi commerciali, il Parco delle Cave e l'Ospedale San Carlo.

La zona è servita anche dal trasporto pubblico grazie alle fermate delle linee 63, 67, 433, NM1 dell'autobus e alle fermate della Metropolitana MM1 "Bisceglie" e "Inganni".

scritta del bagno con la cucina.

Per queste modeste difformità riscontrate, l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione della stessa, mediante la presentazione di pratica edilizia o sanatoria (CIAL o Sanatoria come do LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017) con relativo aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazione. aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00 oltre accessori di legge.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|--|--------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19 | € 1.721,53 |
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21 | € 1.721,53 |
| 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: | € 16.274,20 |
| (doc. all. n. 7) | |
| Spesa straordinaria manutenzione tetto: | € 000,00 |
| Cause in corso: nessuna. | |
| Atti ablativi: nessuno. | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti (ventennio):

A tutto il giorno 07/08/2020, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di XXXXX XXXXXX sopra generalizzato, come meglio si evince dalla segue

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967, fine anni 50.

Si riporta che gli Uffici preposti non hanno ancora evaso la richiesta di visione degli atti di fabbrica (all. n. 9). Con riserva di produrre copia ed immediato integrazione qualora venissero rinvenute documentazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti.

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, esecutato **XXXXX XXXXXX** di un **appartamento** sito in Milano, Via Cascina Barocco, al civico, 9, situato in una zona periferica di Milano.

L'intero stabile si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento, fa parte di un condominio, è posto al piano terzo, scala B, interno n. 26, composto da due locali oltre servizi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **57,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX
XXXXXXXXXX Proprietà per 1/1.

Descrizione appartamento:

Foglio 420, Mappale 39, Subalterno 55, Via Cascina Barocco n. 9, piano 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, vani 3,5, Superficie Catastale totale mq 53,00, R.C. Euro 280,18.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura 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.

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

prospetto su strada privata, prospetto su Via Cascina Barocco, appartamento di proprietà di terzi ed enti comuni.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,00 m per tutti i locali, mentre nel disimpegno/ingresso ha un'altezza di 2,20 m (è stato ribassato con struttura in cartongesso).

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|--------------|--------|-------------------|--------------------|------------|
| Piano Terzo | | | | | |
| Abitazione | 53,00 | 1,00 | 53,00 | Nord/Est/ Ovest | Normale |
| Balcone | 4,00 | 0,30 | 1,20 | Est | Normale |
| Totale | 57,00 | | 54,20 | | |
| | | | Arr. 54,00 | | |
| Totale | | | Arr. 54,00 | | |

Caratteristiche descrittive:

| | |
|---|--|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <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 intonaco e tinteggiatura per esterni, il piano terra è rivestito in pietra. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: a falde in cls. 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: buoni. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: stabiilitura e pitturato. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagno, materiale: ceramica in normali condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su due lati in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

| | |
|--|--|
| <i>Pavimenti:</i> (componente edilizia): | ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in normali condizioni. Pavimentazione bagno: ceramica in normale condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Portone di ingresso</i> (componente edilizia): | tipologia: porta in legno blindata in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna collettiva</i> (componente edilizia): | 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. |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | tipologia: audio. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: normali. Certificazioni: non conosciute. Bagno completo di quattro apparecchi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: centralizzato. alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in ghisa. Condizioni: normali. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Certificazione energetica: | non fornita durante il sopralluogo. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore(impianto): | non presente. |
| <i>Condizionamento</i> (componente edilizia): | tipologia: non presente. 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. | € 1.600 | € 2.300 |
| Fonte | AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2020) | € 1.650 | € 2.150 |
| Parametro utilizzato (€/Mq) | | <u>€ 2.050</u> | |

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità standard 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 1.600 e i 2.300 €/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 **2.050 €/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 2020/2021 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2020;
 - Borsino Immobiliare - 1° Semestre 2020.

| 8.3. | Valutazioni corpi | | | | |
|------|-------------------|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| | ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| | A | Appartamento | 54,00 | € 110.700,00 | € 110.700,00 |
| | TOTALE | | | € 110.700,00 | € 110.700,00 |

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: | - € 5.535,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: | - € 2.500,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: | Nessuno |
| Spese insolite biennio condominio: | - € 3.443,06 |

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. | € 99.221,94 |
|--|-------------|

Milano, 12.03.2021

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 – 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 – Estratto di mappa;
- 6 – Atto di provenienza;
- 7 - Documento spese insolute condominio;
- 8 – Richiesta Contratto di locazione;
- 9 – Richiesta Atti di fabbrica.