

**TRIBUNALE DI MILANO**  
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Condominio di Via Quinto Romano, 17  
e Via Seguro, 2

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **000/2014**

**Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**  
**Custode Giudiziario: da nominare**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Geom. Mario Belluomo**

*Iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 3525*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 5890*

*C.F. . BLL MRA 42D10 F205A – P.IVA N. 01842970152*

*con studio in Milano –Via Della Moscova .n.48*

*Telefono e fax 02/6575825- 02/654349 - Cellulare: 335 / 6350614*

*e-mail: [gemabel@tiscali.it](mailto:gemabel@tiscali.it)*

**Bene immobile sito in Milano (MI)**  
**Via Seguro, 2**  
**Lotto 001**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A.** Piena proprietà per l'intera quota dell' **Appartamento** al piano rialzato con vano di sottotetto al quinto piano sito in Via Seguro al civico, 2 Milano .

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 80 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

OMISSIS nato a .... il ...

**descrizione:**

**Fg. n. 415; Mapp. n. ..., Sub. ...**, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 5,5; posto al piano T; rendita € 624,91.

**Coerenze dell'appartamento:**

Cortile comune, casa di Via Quinto Romano 17, Via Seguro, vano comune.

**Coerenze del solaio**

Corridoio comune, altro solaio, Via Seguro altro solaio.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:**

Esterna periferia ovest di Milano a breve distanza dal centro storico del ex-comune di Baggio ora territorio milanese. Zona residenziale con edifici edificati in vari periodi dal dopoguerra tipologie edilizia di carattere economico.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona residenziale di tipo popolare.

**Servizi offerti dalla zona e collegamenti pubblici:**

Sono presenti in zona negozi al dettaglio di tutti i generi alimentari e commerciali, il più vicino supermercato (GS) desta 1 km. Vi sono 3 farmacie nell'arco di 120 metri, istituti bancari da 130 metri a 700 m, l'ospedale più vicino è a circa 400 metri. Nelle immediate vicinanze si trova il parco delle Cave che si estende per 135 metri ed è il secondo polmone di verde del milanese per estensione. La Via Seguro è percorsa dalla linea 58 che la collega a piazzale Cadorna e dalla linea 678 che arriva in Piazzale Baracca. Nelle vicinanze scorre la tangenziale Ovest.

## 3. STATO DI POSSESSO

L'abitazione risulta locata con regolare contratto stipulato in data .... tra OMISSIS e OMISSIS per un canone annuo di € ..... **(All.1)**

## 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**

A seguito dell'ispezione ipotecaria del 27.04.2015 (**All. 2**) per aggiornamento non sono emerse ulteriori vincoli a carico dell'immobile oltre a quanto già agli atti, ovvero:

- **Ipoteca** iscritta presso l' Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 – in data .... ai nn....., a favore di ..... con sede a Milano;
- **Pignoramento trascritto** presso L'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 – in data ..... ai nn. ...., a favore del Condominio di Via ..... con sede a Milano.

**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:** Dalle ricerche eseguite è emerso che l'immobile è stato regolarmente edificato ed ha ottenuto licenza di occupazione in data 02.12.1964 come da **All. 3** in conformità alla planimetria (**All. 4**) riprodotti da fotografie degli originali reperiti negli uffici comunali in attesa del rilascio di copia autenticata dal Comune di Milano.

Dal confronto dello stato esistente con la planimetria si è verificato che sono stati eseguiti interventi all'interno dell'abitazione (ampliamento del ripostiglio con conseguente riduzione delle camere adiacenti e demolizione di alcune spallette del vano cuoci vivande) come visibile dall'**All. 5** che riproduce lo stato attuale dell'abitazione.

Per tali interventi non sono state svolte le necessarie procedure di segnalazione al Comune di Milano pertanto si dovrà procedere ad una sanatoria o al ripristino allo stato originario.

**4.3.2. Conformità catastale:** In conseguenza di quanto segnalato nel precedente capitolo non sussiste conformità con la scheda catastale denunciata il ..... che rispecchia la situazione che a suo tempo fu autorizzata (**All. 6**).

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

In merito alla situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio risulta che ad oggi il debito ammonta ad € ..... come da **All. 7** fornito al sottoscritto dall'Amministratore pro tempore.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

OMISSIS per l'intera quota in forza dell'atto compra vendita n. .... stipulato a Milano dal Notaio OMISSIS il giorno ... e trascritto presso la Conservatoria dei registri di Milano 1 ai n. .... in data .....

##### **6.2 Precedenti proprietari:**

6.2.1 La proprietà ceduta con l'atto di cui sopra era in carico al Sig. OMISSIS (nata a Milano il .... a lei pervenuta con atto di divisione in data .... n. .... di Milano del Notaio OMISSIS. Registro in data .... al n. .... all'Ag. Del Territorio di Milano 1.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Vedesi quanto già detto al punto 4.3.1.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà dell'intera quota dell' **Appartamento** al piano rialzato con vano sottotetto al piano quinto in Milano Via Seguro, 2.

Si tratta di un appartamento sito al piano rialzato di un edificio di 5 piani f.t. avente caratteristiche di edilizia economica di 3 locali più servizi. A seguito delle opere (non autorizzate) eseguite dall'attuale proprietario è stato eseguito un significativo ampliamento del vano in origine adibito a ripostiglio atto a contenere armadiature di notevoli dimensioni ma non per essere adibito a terza camera, le camere poste in adiacenza rispettano i rapporti igienico/sanitari imposti dalle vigenti normative.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Cinellu Andrea nato a Nuoro il 21/01/1987

**descrizione:**

**Fg. n. ....; Mapp. n. ...., Sub. ...**, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 5,5; posto al piano T-5-5; rendita € .....

**Coerenze dell'appartamento:**

Cortile comune, casa di Via Quinto Romano 17, Via Seguro, vano comune

**Coerenze del solaio**

Corridoio comune, altro solaio, Via Seguro altro solaio

L'edificio è stato costruito nei primi anni del 1962/64.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.07 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	<b>77.04</b>	1	<b>77.04</b>		Scarsa manutenzione
Balcone	<b>2.50</b>	0,50	<b>1.25</b>		-----
<b>Solaio</b>	<b>500</b>	0,30	<b>1,50</b>		
			<b>Arr. 79,79</b>		
<b>Totale</b>			<b>80,00Arr.</b>		

### Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificato

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.c.a e laterizi

Travi (struttura):	materiale: c.c.a
Solai (struttura):	tipologia: presumibilmente in laterizio e c.c.a Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a doppia falda
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : mediocre stato di manutenzione
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno semplice Condizioni: mediocre stato di manutenzione Protezioni esterne: tapparelle in plastica
Plafoni(componente edilizia):	materiale: finiture a gesso
Pareti (interne):	materiale: muratura + finiture a gesso Lo stato delle pareti necessita di interventi di manutenzione.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno, materiale ceramica (vedi foto)
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: in tutta la casa materiale : marmette dell'epoca di diverso tipo e colore
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: non conosciuta Condizione: non conosciuta Certificazione = non conosciuta
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: non conosciuta certificazioni:non conosciute
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non conosciuta Certificazioni: non conosciute
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata

*Telefonico (impianto):* tipologia:

*Citofonico (impianto):* Tipologia: audio  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute

*Idrico (impianto):* alimentazione: lavello;  
Condizioni : non conosciuto  
Certificazioni: non conosciute

*Termico (impianto):* tipologia: centralizzato con residui in ghisa

Certificazioni: allegato ACE

*Scala interna  
(componente edilizia):* tipologia: non presente

Certificazione energetica: Presente: **Allegato 8**

Ascensore(impianto) Non presente  
Condizione: =====

*Condizionamento  
(componente edilizia):* tipologia: non presente

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Si è adottato il metodo comparativo con similari unità immobiliari sul mercato e con compravendite recentemente concluse, considerando inoltre pubblicazioni e fonti pertinenti.

Sono state considerate inoltre le peculiari caratteristiche dell'abitazione che necessita di interventi consistenti nelle sue finiture – pavimenti – serramenti – tinteggiature come visibili nelle fotografie allegate alla presente relazione **(All. 9)**.

Si valuta inoltre la redditività dell'immobile da considerarsi positivamente in proporzione al valore.

### 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 2014
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Il semestre 2014.

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento se libero	80,00	€ 128.000,00	€ 128'000,00

Essendo l'immobile affittato, pertanto non disponibile, il suo valore viene diminuito con una percentuale di svalutazione

B	Valore da libero	% svalutazione per affitto	Valore immobile affittato
	128.000	20%	102.400

### 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:	- € 102.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 16.800,00
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:

il bene immobiliare non è divisibile.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 85.600,00
Arrotondabili in	€ 86.000,00

Il perito

Geom. Mario Belluomo