

---

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

**Esecuzione Forzata**  
**ITALFONDIARIO SPA contro**

N. Gen. Rep. **3588/2013**

**Giudice: Dott. IDA MARIA CHIEFFO**  
**Custode Giudiziaro: Dr. Filippo Maria Ramponi**

**ELABORATO PERITALE**

**Perito Esperto: Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10419*

*C.F. BRSCST63R60F2050 – P.IVA N. 11614980156*

*con studio in Milano –Viale Tibaldi,n.74*

*Telefono 0289422233 – Fax.028263433 Cellulare: 339/1630186*

*e-mail: studiobresciani@libero.it*

*Pec: 9700.bresciani@oamilano.it*

**Bene immobile Immobili siti in via Conte Rosso 26 Milano**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in Via Conte Rosso al civico 26, nel comune di Milano.  
Composto da due locali e bagno al piano terra. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 42,23 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**21/07/2005** descrizione:

**Foglio n. 280; Mapp. n. 104, Sub.703** Cat A/4; classe 4, consistenza 2,5 vani, posto al piano terra; rendita € 277,60. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

appartamento identificato al mappale 104 subalterno 702, proprietà di terzi, altra proprietà di terzi, cortile comune.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale / industriale

**Servizi offerti dalla zona:** è una zona densamente popolata e pertanto sono presenti servizi commerciali e mezzi di trasporto. E' a breve distanza dalla linea metropolitana 2, fermata Lambrate. In auto è facilmente raggiungibile il raccordo delle tangenziali per tutte le direzioni e gli aeroporti della Lombardia. Sono presenti supermercati quali Esselunga e negozi di ogni genere ed attività. Sono anche presenti istituti scolastici, privati e pubblici, di istruzione primaria e secondaria.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 0,05 autobus, metro Lambrate 0,5 Km.

## 3. STATO DI POSSESSO

Allo stato gli immobili sono occupati. Non esistono contratti di locazione registrati, come da mail della Agenzia delle Entrate del 02/01/2018.

## 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**

Giudice: Dott. IDAMARIA CHIEFFO Custode: Dott. Filippo Maria Ramponi  
Perito: Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

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:**

Iscrizione volontaria:

Ipoteca volontaria del 21/07/2005. ( ), Notaio in Milano, c.t. Numero di repertorio 14240/3603. Registrata presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 18/05/2006. Registro generale 55896 , particolare 13909. Presentazione n. 637.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale euro 148.000,00 . Tasso interesse 3,6 %. Totale interessi e spese euro 222.000,00 . Durata 30 anni.

A favore di ( ) domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Paolo Ferrari n° 10, relativamente alla unità immobiliare di cui ai punti A:

- Appartamento sito in Via Conte Rosso al civico 26, nel comune di Milano, Foglio n.280 ; Mapp. n. 104, Sub 703. 21/07/2005

E contro

JIN

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento:

Atto giudiziario del 27/10/2013. Repertorio 19090/2013. Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, c.f. 8015143056. Atto esecutivo o cautelate, verbale di pignoramento immobili. Presentazione N. 7, presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 02/12/2013.

Registro generale 58776 . Particolare 43473 .

Richiedente Avv. ANGELO FIORITO via LUIGI ANELLI CIV. 2 MILANO

A favore di ( )

CREDITO DI EURO 135.541,48= OLTRE INTERESSI DAL 25/7/2013 AL SALDO.

E contro

Relativamente alla unità immobiliare di cui ai punti A:

-Appartamento sito in Via Conte Rosso al civico 26, nel comune di Milano, Foglio n.280 ; Mapp. n. 104, Sub 703. 21/07/2005

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** non conforme

**4.3.1. Conformità catastale:** conforme alla concessione

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Subalterno 703: Appartamento

Spese straordinarie di gestione immobile:	€ 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (conguaglio)	€ 11.063,34
Anno 2016 a consuntivo	€ 727,00
Anno 2017 a consuntivo	€ 986,34
Anno 2018 a consuntivo	€ 1.252,70
Spesa straordinaria manutenzione tetto:	€ 000,00

**Il condominio non dispone di certificazione energetica**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Appartamento SUB. 703: Attuali proprietari (dal 21/07/2005):

In forza di atto pubblico di compravendita, del 21/07/2005 . Voltura in atti dal 22/07/2005 . Repertorio n.: 14239/3602. Rogante: Notaio Diaferia Fabio., Trascritto in Milano il 22/07/2005 ai numeri 55895/30854 . Riferito limitatamente a corpo unico.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

#### APPARTAMENTO SUB. 703: (dal 28/06/1998 sino al 21/07/2005 )

proprietà al 100%  
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/06/1998 Voltura in atti dal 25/07/2000 Registrazione: (n. 403279.1/1999)  
Riferito limitatamente a corpo unico.

### 6.3 Precedenti proprietari (nel ventennio):

#### APPARTAMENTO SUB. 703: (dal 28/01/1981 sino al 28/06/1998)

proprietà al 100%

SCRITTURA PRIVATA del 28/01/1981 Severini Notaio in Milano , Repertorio n.: 18911. Registrazione: UR Sede: MILANO n: 10588 del 17/02/1981 (n. 4955/1981)

### 6.4 Precedenti proprietari (nel ventennio):

#### APPARTAMENTO SUB. 703: (dal 19/12/1972 sino al 28/01/1981 )

**SOCIETA` ITALIANA PER AZIONI DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI CASSA GENERALE DI ASSICURAZIONI** -ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1972

Voltura in atti dal 09/09/1988 Repertorio n.: 122150 Rogante: VILLA Sede: MILANO  
Registrazione: PU Sede: MILANO n: 24968 proprietà al 100%

6.5 Precedenti proprietari (nel ventennio):

APPARTAMENTO SUB. 703: (dal 05/07/1970 sino al 19/12/1972)

proprietà

parziale

4S13F205R- usufrutto

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/07/1970 Voltura in atti dal  
09/09/1988 Registrazione: US Sede: MILANO n: 12 del 13/01/1973 (n. 4561/1973)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente, a seguito di domanda di accesso agli atti al comune di Milano reperiva i seguenti documenti:

Licenza di abitabilità del 1932, licenza di occupazione del 1955, licenza di occupazione del giugno 1948 ed infine licenza di occupazione del ottobre 1948  
La licenza di occupazione del 08 febbraio 1955 sembra interessare la nuova edificazione al piano terreno di locale ad uso laboratorio poi nel 2005 trasformato in 2 abitazioni .

L'appartamento in oggetto è collocato al Piano Terra ed è accessibile dal cortile condominiale.

Lo stato concessionato fa riferimento alla D.I.A. in data 21.02.2005 PG 172184/2005 relativa al "cambio di destinazione d'uso con opere edilizie da laboratorio a n. 2 unità immobiliari residenziali" con fine lavori del 20.07.2005 e corrisponde alla Scheda Catastale del 2005 allegata.

L'immobile si compone di tre vani, il principale ad uso soggiorno/angolo cottura, da questo vano si accede ad una camera e da questa al locale ad uso wc.

Lo stato rilevato corrisponde quasi totalmente allo stato riportato sulla Scheda Catastale, la distribuzione rimane invariata, ma si rileva un accesso al bagno anche dalla zona soggiorno e la costruzione di un soppalco che si sviluppa su gran parte dell'area soggiorno.

Nel locale ad uso camera è stata murata una finestra ed è stata aperta una porta per consentire l'uso dello spazio sottoscala con destinazione ripostiglio. Tale locale si colloca al di sotto della scala esterna che accede ad altra proprietà posta al piano primo.

**Lo stato rilevato non risulta conforme alla normativa vigente.**

Sono state messe in evidenza le opere in difformità con riferimento alla Scheda Catastale del 2005. Con il colore BLU sono state indicate le opere realizzate (costruzioni); con il colore VERDE le opere che vengono definite come opere non eseguite (demolizioni).

E' stata realizzata una porta di accesso al bagno dalla zona soggiorno.

E' stato eseguito un soppalco accessibile da una scaletta posta di fronte alla porta del bagno.

Nella camera è stata chiusa una finestrella ed è stata realizzata una porta che permette l'utilizzo di un vano ad uso ripostiglio posto al di sotto della scala esterna che dà accesso all'unità posta al piano superiore.

L'immobile allo stato attuale non corrisponde allo Stato Concessionato riferito alla relativa Scheda Catastale del 2005, e non risulta conforme alla normativa vigente.

Nell'ALL. 4 sono state messe in evidenza le opere che si dovranno realizzare per riportare l'immobile allo stato concessionato, in particolare si dovrà:

a) **demolire il soppalco in legno** esistente nell'area giorno in quanto non rispetta le indicazioni di altezza e dimensioni planimetriche ai sensi dell'art. 99 del R.E.

demolizione soppalco in legno mq. 11,00;

b) **chiudere la porta di accesso al bagno dal locale soggiorno** in quanto non conforme all'art. 98 comma 2 del R.E., rendendo il bagno accessibile solo dal locale camera come indicato nella Scheda Catastale di riferimento

rimozione porta interna in legno, chiusura in muratura del foro e ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura;

c) La finestra della camera che è stata murata non concorre al rispetto del rapporto aero illuminante pertanto può rimanere chiusa;

d) **Il recupero del locale ad uso ripostiglio collocato al di sotto della scala esterna, potrà essere conservato previa verifica della proprietà**, si dovrà soltanto realizzare, anche con arredo, una chiusura dello spazio di altezza inferiore ai minimi consentiti ai sensi dell'art. 95 del R.E. altrimenti dovrà essere chiuso con muratura.

**Lavori a corpo euro 3.000,00**

Per sanare le opere eseguite in difformità sarà sufficiente presentare CILA comprensiva di elaborati grafici in scala 1:100, relazione tecnico illustrativa, nuova scheda catastale e pagamento della **sanzione pari ad € 1.000,00** il tutto ai sensi della art. 6-bis comma 5 DPR 380/2001.

## Descrizione Immobili di cui al punto A

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento sito in Via Conte Rosso al civico 26, nel comune di Milano.

Composto da un due locali e bagno al piano terra. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 4,23 circa. E' presente **un soppalco in legno** nella zona soggiorno di circa 10 mq utilizzato come zona letto ma è **abusivo** e con può essere sanato perché la superficie è maggiore di quella permessa dal regolamento edilizio.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

-----

**descrizione:**

**Foglio. n.280 ; Mapp. n.104 , Sub 703**, Cat A/4 ; classe 4 , consistenza 2,5 vani posto al piano terra; rendita € 277,60 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

appartamento identificato al mappale 104 subalterno 702, proprietà di terzi, altra proprietà di terzi, cortile comune.

### LOTTO A Subalterno 730 : Appartamento

L'appartamento si trova all'interno di un cortile in un condominio vecchia Milano è stato costruito come laboratorio ma nel 2005 è stato trasformato in residenza. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,80 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	<b>42,23</b>	1	<b>42,23</b>	Sud- ovest	Normali
<b>Totale</b>	<b>42,23</b>		<b>42,23</b>		
<b>Totale</b>			<b>42,23</b>		

### Caratteristiche descrittive:

**Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Strutture verticali (struttura):** materiale: pilastri in c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero cemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: pareti a cassa vuota con intonaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piano Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: non presenti. Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in metallo e vetro doppio. Condizioni: buone. Protezioni esterne: persiane in metallo verniciato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco + tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Piastrelle in ceramica. Condizioni: normali, soggiorno da sostituire Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: (portoncino in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Condizione: buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non rilevato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	
<i>Gas (impianto):</i>	

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: Non rilevato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: Non rilevato Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e sanitario del negozio; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Autonomo con termosifoni. condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	Non disponibile e non richiesta nel caso di procedure esecutive. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore(impianto)</i>	Presente e funzionate. Condizione: ===== Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: presente . Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

In conformità a quanto sopra emerso a seguito del sopralluogo, la stima degli immobili è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che senza dubbio concorrono alla formazione dello stesso valore quale ubicazione, consistenza, stato manutentivo, rifiniture, etc. e la comparazione con la medesima tipologia d'immobili nelle compravendite dell'ultimo semestre nella zona di ubicazione del nostro sia rispetto al valore pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano, in Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1° semestre 2017, sia rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2017 dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio varia per gli appartamenti vecchi in condizioni Normali della zona da un minimo di euro 1.450 a un massimo di euro 1.700 . Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per appartamenti vecchi o da ristrutturare varia da un minimo di euro 1.500 ad un massimo di euro 2.000, Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione dello stabile, le finiture esterne ed interne, gli impianti presenti, lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene, libero da vicoli, nella media dei valori minimi per immobili di normale fattura **porta alla determinazione di euro 1.475,00 al mq.** Che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali (mq. 42,23) conducono al più probabile valore di mercato di **Euro 62.289,25.**

### **8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re Milano e provincia.
  - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	42,23	€ 62.289,25	€ 62.289,25

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella perizia:	- € 3.114,45
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Spese demolizione soppalco, rimozione porta bagno, chiusura foro, chiusura ripostiglio a corpo	€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

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

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

**€ 59.174,80**

L'Esperto estimatore

Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani