

Esecuzione Forzata N. 1494/2014

contro

---

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

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **1494/2014**

Giudice: Dott.ssa **IDAMARIA CHIEFFO**  
Custode Giudiziario: Sivag Sig. [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. ANSELMO ESPOSITO**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5533*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7735*  
*C.F. SPSNLM55M28B098Z – P.IVA N. 08607220152*

*con studio in Milano – Via Daniele Ranzoni 21*  
*Telefono 02 43912503 - Cellulare: 3355492162*  
*e-mail: segreteria@studioarchitettoesposito.it*

---

Giudice: Dott.ssa **IDAMARIA CHIEFFO**  
Custode: **SIVAG** – Sig. Ricciardi Luigi  
Perito: Arch. **ANSELMO ESPOSITO**



**Bene immobile sito in MILANO in via Cesare Lombroso 20**  
Lotto 001

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

- A. Unità immobiliare ad uso abitazione per la quota di 1/1 intestato al sig. [REDACTED] posta al primo piano in stabile di civile abitazione composta da due locali oltre servizi e annesso vano cantina al piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Prop. 1000/1000.

**descrizione del bene:**

**Fg. 485, Mapp. 3/6, Sub.16/6;** Cat. A/3; Classe 2; Consistenza vani 3; Posto al Piano 1°; Rendita Catastale € 294,38.

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

Altra proprietà, cortile comune, mapp.3, corridoio comune.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico normale con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** In prevalenza residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** supermercati (buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), carabinieri (buono), asilo nido(buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, L. (buono), Ospedale(buono), spazi verdi (sufficiente). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** buoni

### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non occupato dal proprietario esecutato.

Dai controlli eseguiti presso l'agenzia delle entrate, risulta essere stato registrato un contratto di locazione sottoscritto in data **03.05.2012**, registrato in data contestuale al n.5078 concedente l'abitazione pignorata in locazione alla sig.ra [REDACTED] in qualità di conduttore.

### 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:  
**Regime di separazione dei beni.**  
 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:

**Iscrizione volontaria:** £.250.000.000 a garanzia del capitale di £.125.000.000 a favore della "██████████" e a carico di "██████████" (1.7.70) in data 23/04/2001 al n.2 "██████████" in forza dell'atto di mutuo mediante a rogito dott. "██████████" Notaio in Milano stipulato in data 05/04/2001 - rep. "██████████"

**Iscrizione volontaria:** € 200.000,00 a garanzia del capitale di € 100.000,00 a favore di "██████████" in Torino e a carico di "██████████" (25.7.84) del 03/05/2004 n. 3 "██████████" 2 in forza dell'atto di mutuo a rogito dott. "██████████" Notaio in Cinisello Balsamo stipulato in data 21/04/2004 - rep. 4 "██████████" 5.

### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** Atto giudiziario di verbale di pignoramento immobiliare n. rep. "██████████" trascritto in data 16/07/2014 a favore di "██████████" contro "██████████" nato in "██████████" per la rispettiva quota di 1000/1000. limitatamente a corpo unico.

**Pignoramento:** Atto di pignoramento immobiliare, n.1265/2017. promosso dal "██████████" nella persona del suo Amministratore protempore rag. "██████████" notificato in data 12.04.2017.

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:** dai controlli effettuati l'immobile risulta essere complessivamente conforme.

4.3.2. **Conformità catastale:** dai controlli effettuati l'immobile **non risulta essere pienamente conforme.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Rilevato in sede di sopralluogo serramento interno (porta) al corridoio comune al piano primo, formando così un ulteriore corridoio che **non rimane di proprietà del bene esecutato ma di natura condominiale.** Procedendo con la rimozione di tale serramento si andrà a ripristinare lo stato originario della parte comune.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
<b>Spese condominiali generali scadute ed insolte alla data della perizia:</b>	<b>€ 13.623,88</b>

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

████████████████████ per la quota di 1000/1000 in forza di atto notarile di compravendita notaio dott. ██████████ atto in data 21/04/2004 – rep. ██████████ trascritto in conservatoria dei RR imm.ri in data 03/05/2004 al n.3 ██████████

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio desunti dal certificato notarile):****6.2.1. i data 16/07/1994 i proprietari risultano essere:**

████████████████████ proprietaria per 4/8 piena proprietà + usufrutto.  
 ██████████ proprietaria per 1/8 piena proprietà.  
 ██████████ proprietaria per 1/8 piena proprietà.  
 ██████████ proprietaria per 1/8 piena proprietà.  
 ██████████ proprietaria per 1/8 piena proprietà.

**6.2.2.**

Atto in data 23.10.2000 a rogito Notaio dott. ██████████ di rep 73453, trascritto in Conservatoria dei RR imm.ri in data 08.11.2000 al n.5 ██████████ la proprietà individuata nel precedente punto 6.2.1. vende al sig. ██████████

**6.2.3.**

Compravendita a favore di ██████████ (vende ██████████) con atto in data 05.04.2001- rep. n.74148 a rogito dott. ██████████ trascritto in data 23.04.2001 al n. ██████████

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 In ottemperanza alle direttive di perizia previste, il tecnico CTU incaricato ha formulato in data 18 ottobre U.S. istanza all'Edilizia del Comune di Milano per ottenere accesso agli atti dai quali si evince quanto segue: relazione di terza visita per licenza di occupazione con prot. n. 24129 rilasciata nell'anno 1929 inerente al corpo di fabbrica prospiciente alla via Cesare Lombroso, n.20.

Licenza di occupazione prot. n.1085 rilasciata in data 19.12.1961 per il corpo di fabbrica di cui è parte l'unità abitativa.

**Non è stata ancora prodotta dall'Edilizia di Milano la pratica edilizia e/o fine lavori, inerenti alle opere effettuate per diversa distribuzione spazi interni mediante DIA anno 2003.**

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **Appartamento**, sito in Milano in via Cesare Lombroso n.20.

Composto da un due locali oltre servizi e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale dichiarata di **mq 44**.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

██████████ nato in ██████████ C.F. ██████████  
 ██████████ – Prop. 1000/1000.

**descrizione del bene:**

Fg. 485, Mapp. 3/6, Sub.16/6; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza vani 3; Posto al Piano 1°; Rendita Catastale € 294,38.



**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**  
Altra proprietà, cortile comune, mapp.3, corridoio comune.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al **01/09/1967**  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,00m.

## TABELLA CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano secondo</b>					
Appartamento	44	1	44,00	EST	SUFFICIENTI
cantina	5	0.25	1,25		
<b>Totale</b>			<b>45,25</b>		

### Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: miste in c.a. e muratura a gravità  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):** materiale: c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: c.a.  
Condizione: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):** tipologia: portante c.a., con intonaco e cemento.  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: lineare  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in metallo.  
Condizioni : buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in metallo.  
Condizioni: buone  
Protezioni esterne: persiane  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco con idropittura lo stato dei plafoni è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+finteggiatura Lo stato delle pareti è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica. ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale : ceramica monocottura.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata 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: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: in parte 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: sottotraccia, centralino: presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condizioni: buono stato
	Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: presente rivestimento: in pietrame Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Si allega copia fac - simile (riscaldamento autonomo)
Ascensore(impianto):	non presente
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	non presente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Prima di procedere con la stima è necessario esaminare alcuni fattori che determinano l'andamento del mercato immobiliare riferito all'area urbana oggetto della presente perizia.

L'andamento del mercato immobiliare generale risulta essere ancora poco attivo, in quanto lo stesso rimane ancora influenzato da fattori economici altalenanti, pertanto, al momento della stima, non è ancora possibile definire il mercato in fase di concreta e continua ripresa.

Considerando quindi tutti i parametri esaminati in precedenza (ubicazione, consistenza, vetustà, stato manutentivo esterno/interno dei cespiti) si è proceduto a determinare il valore più probabile di mercato dei beni facendo riferimento alla data della redazione della perizia, tale valore sarà calcolato adoperando il procedimento di stima sintetico – parametrico.

**Il criterio "sintetico – parametrico" si basa sul confronto tra il bene oggetto di perizia e ad altri beni con caratteristiche simili recentemente compravenduti o offerti sul mercato da operanti del settore (agenzie immobiliari, ecc..)**

### 8.1 Criterio di stima

Stima per comparazione

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano i,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari e mercato O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio – 2° semestre 2017



