

---

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

**SEZIONE ESECUZIONI**  
**CONDOMINIO VIALE ESPINASSE 36**  
**MILANO**  
**contro**

N. Gen. Rep. **1802/2017**

Giudice: Dott. ssa Gabriella Mennuni

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Daniela Nasta**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12149  
C.F. NSTDLT69H53F205Y – P.IVA N. 03442420968*

*con studio in Monza –Via Fratelli Bandiera .n.5  
Cellulare: 347.2964989  
e-mail: [.nastafreddi@libero.it](mailto:.nastafreddi@libero.it)*

Giudice: Dott. ssa Gabriella Mennuni  
Perito: Arch. Daniela Nasta

1



Architetto Daniela Nasta

**Bene immobile sito in Milano  
Viale Espinasse 36  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Laboratorio** sito in viale Espinasse, 36, posto al piano seminterrato con servizi. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **80,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà 1/1000/1000

C.F.: R/1000/1000

**descrizione:**

**Fg. 181; Mapp. 55, Sub. 703**, Zona cens 2, Cat C/3; classe 10, consistenza 77, Sup. Catastale 80 mq, S1; rendita € 365,86.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2001 Trascrizione in atti del 13/12/2001  
Repertorio n.: 73613 Rogante: CHIANESE VALERIO Sede: PIOLTELLO Registrazione:  
Sede: COMPRAVENDITA (n. 54173.1/2001)

**Coerenze del laboratorio in blocco unico, da nord in senso orario:**

via De Rolandi, ingresso carraio scala e cortile comune, scala, passaggio comune di proprietà di terzi, Viale Espinasse

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** zona periferica (Musocco, Varesina, Certosa), a traffico sostenuto, con parcheggi insufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** zona sufficientemente servita: mezzi pubblici, negozi al dettaglio, scuole.

**Collegamenti pubblici:** mezzi pubblici

**3. STATO DI POSSESSO**

Libero

**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: **Nessuno**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese**

Giudice: Dott. ssa Gabriella Mennuni  
Perito: Arch. Daniela Nasta

2



## della procedura

### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione: derivante da ipoteca legale a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.p.A. con sede a Milano, contro [REDACTED], atto in data 18/06/2007 al Rep. n. 13278/68, iscritta a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 28/06/2007 ai nn. 12211/48397  
Importo totale: € 34.406,12

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

Iscrizione: derivante da ipoteca legale a favore di EQUITALIA PIACENZA S.p.A. con sede a Piacenza, contro [REDACTED], atto in data 21/11/2007 al Rep. n. 100502/85, iscritta a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 06/12/2007 ai nn. 92467/21034  
Importo totale: € 62.515,86

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia, ma erroneamente identificato con il Foglio 18 invece che 181.

Iscrizione: derivante da ipoteca legale a favore di EQUITALIA ESATRI S.p.A. con sede a Milano, contro [REDACTED], atto in data 05/05/2010 al Rep. n. 9065/68, iscritta a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 11/05/2010 ai nn. 27271/5928  
Importo totale: € 50.755,74

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

### 4.2.3. pignoramenti:

Atto di pignoramento a carico del signor [REDACTED] (indicato come [REDACTED]) a favore di CONDOMINIO di Viale Espinasse n. 36. C.F. 80315100158; atto n. rep. 4989/2012 del 19.03.2012 a firma dell' Avv. Luigi Scornajenghi in Milano; trascritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 13/04/2012 ai nn. 18775/13586  
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

Atto di pignoramento a carico del signor [REDACTED] a favore di CONDOMINIO di Viale Espinasse n. 36. C.F. 80315100158; atto n. rep. 28806 del 07/07/2017 a firma dell' Avv. Luigi Scornajenghi in Milano; trascritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 27/07/2017 ai nn. 37694/55401

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

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

**4.3.1. Conformità urbanistica-edilizia:** L'immobile in oggetto non è conforme alla planimetria depositate in comune di Milano. Sono state create delle pareti interne che hanno modificato il laboratorio. E' necessario depositare una sanatoria per modifiche interne. Costo della pratica 2.500,00 euro circa oltre Euro 1.000,00 per l'oblazione.

**4.3.2. Conformità catastale:** L'immobile in oggetto non è conforme alla planimetria catastale. E' necessario depositare una pratica catastale per variazioni interne.  
Costo da sostenere Euro 500,00 compreso i diritti catastali.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue relative anno 2015-16 circa Euro 1.141,23 all'anno.

Spese ordinarie annue relative anno 2016-17 circa Euro 2.987,17 all'anno.

Spese ordinarie annue relative anno 2017-18 circa Euro 1.392,23 all'anno.

Spese cond scadute ed insolute alla data della perizia: ammontano a Euro 5.520,63 circa

Spese straordinarie Euro 2.500,00

Cause in corso: si



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

il signor ~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di 1/1 proprietaria dal 06/12/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Valerio Chianese (notaio in Pioltello) in data 06/12/2001 n. 73.613/18.102 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 12/12/2001 ai nn. 79504/54173.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 I signori ~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà dal 29/02/1972 al 28/09/1993 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Fasola in data 29/02/1972 n. 712.756/8.078 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 28/03/1972 ai nn. 24323/18665.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

6.2. Il signor ~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di 1/1 di proprietà dal 28/09/1993 al 06/12/2001 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Aldo Graffeo in data 28/09/1993 n. 54.421/8.667 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 29/09/1993 ai nn. 32411/21965.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### IMMOBILE ANTI 67

7.1 CONCESSIONE IN SANATORIA ATTI 341071.400/1986

7.2 AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' presente nel fascicolo della sanatoria

N.B. la pratica deve essere ancora ritirata.

### Descrizione dell'immobile

Edificio di civile abitazione di 5 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato adibito a magazzino/cantine e box, L'ingresso pedonale è da viale Espinasse, mentre quello carrabile da via De Rolandi. L'ingresso al laboratorio è tramite corridoio di proprietà di terzi. L'edificio è in discreto stato. Le parti comuni sono in discreto stato.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Laboratorio** sito in viale Espinasse, 36, posto al piano seminterrato con servizi. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **80,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 di ~~\_\_\_\_\_~~ nata in ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

descrizione:



**Fig. 181; Mapp. 55, Sub. 703**, Zona cens 2, Cat C/3; classe 10, consistenza 77, Sup. Catastale 80 mq, S1; rendita € 365,86.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2001 Trascrizione in atti del 13/12/2001  
Repertorio n.: 73613 Rogante: CHIANESE VALERIO Sede: PIOLTELLO Registrazione:  
Sede: COMPRAVENDITA (n. 54173.1/2001)

**Coerenze del laboratorio in blocco unico, da nord in senso orario:**

via De Rolandi, ingresso carraio scala e cortile comune, scala, passaggio comune di proprietà di terzi, Viale Espinasse

L'appartamento è anti 67. Parzialmente ristrutturato intorno al 2001  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 3,20 metri

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano seminterrato</b>					
Laboratorio	80,00	1	80,00	Nord-ovest	buono

**Caratteristiche descrittive:**

*Strutture verticali (struttura):* materiale: pareti a cassa vuota

*Solai (struttura):* solai in latero-cemento  
Condizione: buone condizioni

*Muratura (struttura):* Mattoni forati  
Facciate mattoni, pietra e tinteggiata  
Condizioni: condizioni buone

*Copertura* inclinata

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: anta battente in pvc e ferro  
Condizioni: buone

*Infissi esterni (componente edilizia):* Tipologia: finestre in alluminio, vetro doppio; ferro e vetro singolo  
Protezioni esterne: nessuna



Plafoni (componente edilizia):	Intonacati Stato: in alcuni punti la pittura è ammalorata per perdite d'acqua dei locali sovrastanti. Locale laboratorio e locale bagno (uscito perito dell'assicurazione condominiale)
Pareti (interne):	materiale: pittura ; Stato buono Stato: in alcuni punti la pittura è ammalorata per perdite d'acqua dei locali sovrastanti. Locale laboratorio e locale bagno (uscito perito dell'assicurazione condominiale)
Rivestimento (componente edilizia):	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono Rivestimento in ceramica in bagno cm 34x22 fino altezza cm 210 Rivestimento in ceramica in cucina parete attezzata
Pavimenti ; (componente edilizia):	Piastrelle in ceramica cm45x45
Termico (impianto):	centralizzato
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: da revisionare Certificazioni: non conosciute
Telefonico (impianto):	tipologia: presente
Citofonico (impianto):	tipologia: presente
Idrico (impianto):	centralizzato con boiler nel locale bagno Presenza di bidet, due lavandini e doccia
Certificazione energetica:	assente
Ascensore (impianto)	Presente
Condizionamento (componente edilizia):	non presente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

La stima si basa sui prezzi correnti di mercato di unità immobiliari assimilabili e libere, tenuto conto del contesto in cui gli organismi architettonici sono inseriti e di tutti i fattori capaci di influire sul più probabile valore commerciale di mercato, quali: il buono stato di manutenzione, il livello di rifinitura, la qualità dei materiali impiegati di standard corrente e la tipologia edilizia esaminata, i vari servizi ed impianti, la razionalità degli ambienti e la loro distribuzione, le particolarità architettoniche e strutturali.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Prezzi di immobili in zona
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017/2018 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia



- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	Laboratorio	80,00	€ 800,00	€ 64.000,00
<b>Quota 1/1</b>				<b>€ 64.000,00</b>

### 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: - € 3.200,00

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

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

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 60.800,00
Pratica edilizia e catastale	€ 4.000,00
Spese condominiali ultimi 2 anni	4.128,00
Totale	€ 52.672,00
Arrotondato	€ 52.700,00

Il perito  
Arch. Daniela Nasta

Milano 20/10/2018

